

FIBRAMTY

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

invex Banco

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Invex Grupo Financiero, Fiduciario
Oferente

PROSPECTO Y FOLLETO INFORMATIVO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN Y SUSCRIPCIÓN RECÍPROCA QUE REALIZA 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 IDENTIFICADO COMO “FIBRA MTY” (INDISTINTAMENTE “FIBRA MTY” O EL “OFERENTE”) POR HASTA EL 100% (CIEN POR CIENTO) DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA “FIBRAMQ 12” EN CIRCULACIÓN (INDISTINTAMENTE, LOS “CBFIS OBJETO DE LA OFERTA” O LOS “CBFIS FMQ”) EMITIDOS POR EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO F/1622 CONSTITUIDO EN HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, E IDENTIFICADO COMO “FIBRA MACQUARIE (INDISTINTAMENTE “FIBRA MQ”, “FMQ”, “FIBRA MACQUARIE” O LA “EMISORA”), LOS CUALES, CON BASE EN INFORMACIÓN PÚBLICA DISPONIBLE DE FIBRA MQ AL 15 DE ABRIL DE 2026, ASCIENDEN A 797,311,397 (SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS ONCE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE) CBFIS FMQ, MEDIANTE LA SUSCRIPCIÓN RECÍPROCA DE (I) ENTRE [1,785,041,976 (MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES CUARENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS)] Y HASTA [2,391,934,191 (DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y UN)] CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS EMITIDOS POR FIBRA MTY (LOS “CBFIS DE INTERCAMBIO”), SEGÚN LA PROPORCIÓN DE TENEDORES FMQ QUE EJERZAN LA OPCIÓN DE EFECTIVO, LOS CUALES, ASUMIENDO UNA ACEPTACIÓN DEL 100% (CIEN POR CIENTO) DE LA OFERTA, SON REPRESENTATIVOS DE APROXIMADAMENTE ENTRE EL 58% (CINCUENTA Y OCHO POR CIENTO) Y EL 78% (SETENTA Y OCHO POR CIENTO) DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA “FMTY 14” (LOS “CBFIS FIBRA MTY”) EN CIRCULACIÓN A LA FECHA DE INICIO DE LA OFERTA, CONSIDERANDO LA SUSCRIPCIÓN Y PAGO DEL 100% (CIEN POR CIENTO) DE LOS CBFIS DE INTERCAMBIO (SIENDO EL LÍMITE INFERIOR APLICABLE EN EL SUPUESTO DE QUE SE EJERZA LA TOTALIDAD DE LA OPCIÓN DE EFECTIVO, Y EL LÍMITE SUPERIOR APLICABLE EN EL SUPUESTO DE QUE NINGÚN TENEDOR FMQ EJERZA LA OPCIÓN DE EFECTIVO), O (II) UN MONTO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A HASTA [\$8,901,085,820.00] PESOS (EL “PRECIO DE LA OPCIÓN DE EFECTIVO”), CONFORME A LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES QUE SE DESCRIBEN EN EL PRESENTE PROSPECTO Y FOLLETO INFORMATIVO (LA “OPCIÓN DE EFECTIVO”). EN CASO DE QUE LOS TENEDORES FMQ QUE EJERZAN LA OPCIÓN DE EFECTIVO SOLICITEN EN CONJUNTO UN MONTO MAYOR AL MONTO MÁXIMO DE LA OFERTA EN EFECTIVO, EL MONTO EN EFECTIVO A PAGAR SERÁ REDUCIDO PROPORCIONALMENTE Y EL REMANENTE SE LIQUIDARÁ MEDIANTE CBFIS DE INTERCAMBIO CONFORME AL FACTOR DE INTERCAMBIO, AJUSTÁNDOSE ÚNICAMENTE LA PROPORCIÓN DE LA CONTRAPRESTACIÓN QUE SERÁ PAGADA EN EFECTIVO Y EN CBFIS DE INTERCAMBIO.

Los términos utilizados con mayúscula inicial en esta portada y que no estén definidos en forma específica en la misma, tienen el significado que se les atribuye en el glosario que se incluye más adelante en el presente Prospecto y Folleto Informativo Preliminar (el “Prospecto y Folleto Informativo”).

Sujeto a los términos y condiciones señalados en este Prospecto y Folleto Informativo y de conformidad con la legislación aplicable, el Oferente ofrece a los titulares de los CBFIS FMQ adquirir a través de una oferta pública de adquisición y suscripción recíproca (la “Oferta” o la “Presente Oferta”) en los Estados Unidos Mexicanos (“México”), sujeto a los términos y condiciones de este Prospecto y Folleto Informativo y de conformidad con las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores (“LMV”), las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (la “Circular Única”), hasta el 100% (cien por ciento) de los CBFIS FMQ en circulación, los cuales, con base en información pública disponible de Fibra MQ, al 15 de abril de 2026 ascienden a 797,311,397 (setecientos noventa y siete millones trescientos once mil trescientos noventa y siete).

Como contraprestación por la Oferta, los tenedores de los CBFIS FMQ (los “Tenedores FMQ”) recibirán de Fibra MTY, mediante entrega simultánea y suscripción recíproca, por cada CBFIS FMQ: (i) 3 (tres) CBFIS de Intercambio (el “Factor de Intercambio”), o (ii) el Precio de la Opción de Efectivo, o (iii) una combinación de CBFIS de Intercambio y el Precio de la Opción de Efectivo, en los términos y sujeto a las limitaciones descritas en el presente Prospecto y Folleto Informativo Preliminar. El monto total en efectivo que el Oferente pagará a los Tenedores FMQ que ejerzan la Opción de Efectivo estará limitado al Monto Máximo de la Oferta en Efectivo de hasta [\$8,901,085,820.00] pesos. En caso de que los Tenedores FMQ que ejerzan la Opción de Efectivo soliciten en conjunto un monto mayor al Monto Máximo de la Oferta en Efectivo, el monto en efectivo a pagar a cada uno de dichos tenedores será reducido proporcionalmente (prorrato), y el remanente de su postura se liquidará mediante CBFIS de Intercambio conforme al Factor de Intercambio, ajustándose únicamente la proporción de la contraprestación que será pagada en efectivo y en CBFIS de Intercambio.

CARACTERÍSTICAS DE LOS CBFIS DE INTERCAMBIO

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 (dicho contrato, el “Contrato de Fideicomiso Fibra MTY” y el fiduciario, “Fibra MTY”).
Fideicomitente:	Fibra MTY, S.A.P.I. de C.V. (el “Fideicomitente”).
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los tenedores de los CBFIS Fibra MTY.
Administrador:	Administrador Fibra MTY, S.C. (el “Administrador”), entidad 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) propiedad de Fibra MTY.
Tipo de Valor:	Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables, sin expresión de valor nominal.
Acto Constitutivo:	Los CBFIS Fibra MTY fueron emitidos por Fibra MTY conforme al Contrato de Fideicomiso Fibra MTY.
Clave de Pizarra:	“FMTY 14”.
Programa:	Programa de colocación de CBFIS Fibra MTY y Cebures con carácter revolvente, autorizado mediante oficio número 153/3258/2022 de fecha 12 de septiembre de 2022, expedido por la CNBV, y cuya actualización de inscripción fue autorizada mediante oficio número 153/4801/2026 de fecha 23 de abril de 2026, expedido por la CNBV.

La información contenida en este Prospecto y Folleto Informativo Preliminar se encuentra sujeta a cambios, reformas, adiciones o sustituciones. La versión actualizada de este Prospecto y Folleto Informativo Preliminar que incluya los citados cambios, reformas, adiciones o sustituciones que se puedan realizar entre la fecha de este documento y la fecha en que se lleve a cabo la oferta, podrá consultarse en la página electrónica en la red mundial (Internet) de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores o en la página electrónica en la red mundial (Internet) del Fideicomiso Fibra MTY No. F/2157, respectivamente en las siguientes direcciones: <http://www.bmv.com.mx> <http://www.sob.mx/cmbv> <http://www.fibramty.com/> Asimismo, cualquier cambio que se realice al presente Prospecto y Folleto Informativo Preliminar en los términos anteriores, se hará del conocimiento del público a través del Emisnet (Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores) en su página electrónica de la red mundial (Internet): <https://emisnet.bmv.com.mx/emisnet2/seguridad/login.do> La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Prospecto y Folleto Informativo, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes. Los valores a que hace referencia este Prospecto y Folleto Informativo Preliminar no pueden ser adquiridos hasta que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorice su oferta en los términos de la Ley del Mercado de Valores. El presente documento preliminar no constituye una oferta de compra de los valores descritos.

Monto Total Autorizado del Programa con carácter de revolvente:	\$70,000,000,000.00 (setenta mil millones de Pesos 00/100 M.N.). Mientras el Programa continúe vigente, podrán colocarse hasta 6,135,596,684 (seis mil ciento treinta y cinco millones quinientos noventa y seis mil seiscientos ochenta y cuatro) CBFIs Fibra MTY, sin exceder del Monto Total Autorizado del Programa y número de CBFIs Fibra MTY.
Vigencia del Programa:	5 (cinco) años contados a partir de la fecha de la autorización del Programa otorgada por la CNBV.
Número de Emisión al Amparo del Programa:	Cuarta Emisión.
Denominación:	Los CBFIs Fibra MTY emitidos al amparo de la Cuarta Emisión están denominados en Pesos.
Número de CBFIs materia de la Cuarta Emisión del Programa:	[1,785,041,976 (mil setecientos ochenta y cinco millones cuarenta y un mil novecientos setenta y seis)] / [2,391,934,191 (dos mil trescientos noventa y un millones novecientos treinta y cuatro mil ciento noventa y un)] CBFIs.
Patrimonio del Fideicomiso Fibra MTY:	El Patrimonio del Fideicomiso Fibra MTY se conforma, de los siguientes activos (conjuntamente el “ Patrimonio del Fideicomiso Fibra MTY ”): (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 Fibra MTY 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 Fibra MTY tenga o que adquiera en el futuro de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Fibra MTY.
Derechos que Confieren a los Tenedores Fibra MTY:	Los CBFIs Fibra MTY otorgan a sus Tenedores Fibra MTY el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta del Patrimonio del Fideicomiso Fibra MTY y a cualesquiera otros derechos que se establezcan en el Contrato de Fideicomiso Fibra MTY y en el Título. Además de dichos derechos, los Tenedores Fibra MTY tendrán los derechos que se describen a continuación: (a) los Tenedores Fibra MTY que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 10% o más de los CBFIs Fibra MTY 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 Fibra MTY no se consideren suficientemente informados; (b) los Tenedores Fibra MTY que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 20% o más de los CBFIs Fibra MTY en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas en una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores Fibra MTY 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 Fibra MTY impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores Fibra MTY por la inexecución 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 Fibra MTY. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia; (c) los Tenedores Fibra MTY, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% de los CBFIs Fibra MTY 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), <i>en el entendido</i> , 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 Fibra MTY; y (d) los Tenedores Fibra MTY que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los CBFIs Fibra MTY 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 Fibra MTY <i>en el entendido</i> , 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:	Fibra MTY deberá realizar Distribuciones a los tenedores de los CBFIs Fibra MTY de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; en el entendido, que Fibra MTY distribuirá entre los tenedores de los CBFIs Fibra MTY 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 Fibra MTY de conformidad con lo establecido en la fracción VI del Artículo 187 de la LISR. Cada Distribución se realizará de conformidad con lo siguiente: <p>(a) El Administrador deberá instruir a Fibra MTY 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; <i>en el entendido</i>, que si dicha Distribución no cumple con la Política de Distribuciones, entonces deberá estar sujeta a la previa aprobación del Comité Técnico. Fibra MTY deberá notificar la realización de la Distribución a través de Emisnet de la BMV, a la CNBV a través del STIV-2 y a Ineval 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.</p> <p>(b) Fibra MTY 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</p> <p>(c) El pago de dicha Distribución se realizará de manera proporcional entre los Tenedores Fibra MTY sobre la base de CBFIs Fibra MTY de los cuales sean titulares cada uno de ellos en la fecha de la Distribución respectiva.</p> <p>De conformidad con el Contrato de Fideicomiso Fibra MTY, las condiciones de entrega de las Distribuciones de efectivo, son determinadas por nuestro Comité Técnico, el cual considera, entre otros factores, los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 Fibra MTY son exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso Fibra MTY.
Garantía:	Los CBFIs Fibra MTY son quirografarios por lo que no cuentan con garantía real o persona alguna.
Amortización de los CBFIs Fibra MTY:	Los CBFIs Fibra MTY son no amortizables y el Fideicomiso Fibra MTY no estará obligado a amortizar dichos CBFIs Fibra MTY a los Tenedores Fibra MTY. Los CBFIs Fibra MTY tienen la misma vigencia que el Contrato de Fideicomiso Fibra MTY.
Lugar y Forma de Pago de Distribuciones:	Todos los pagos en efectivo a los Tenedores Fibra MTY 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 Fibra MTY 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. (“Indeval”).
Restricciones a la adquisición de CBFIs Fibra MTY	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 Fibra MTY en circulación, sin la autorización previa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores Fibra MTY, según sea el caso, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 3.8 del Contrato de Fideicomiso Fibra MTY.
Calidad crediticia:	De conformidad con las disposiciones legales aplicables, los CBFIs Fibra MTY no requieren una calificación respecto de su calidad crediticia por parte de una agencia calificadora de valores, autorizada para tales efectos por la CNBV. Por lo tanto, mientras los CBFIs Fibra MTY no reciban dicha calificación, los inversionistas potenciales deberán llevar a cabo su propio análisis sobre la información incluida en el presente Prospecto y Folleto Informativo, sobre los riesgos aplicables.
Legislación Aplicable y Jurisdicción:	Los CBFIs Fibra MTY se rigen e interpretan conforme a la legislación mexicana aplicable. Fibra MTY, el Representante Común y, por virtud de la adquisición de los CBFIs Fibra MTY, los Tenedores Fibra MTY, se someterán a la jurisdicción de los tribunales federales competentes con sede en la Ciudad de México, para cualquier controversia relacionada con los CBFIs Fibra MTY, cualquier asamblea de Tenedores Fibra MTY, 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.

CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA

Tipo de Oferta:	Oferta pública de adquisición y suscripción recíproca.
Emisora:	Fibra MQ.
Oferente:	Fibra MTY.
Clave de Pizarra de la Emisora:	FIBRAMQ 12.
Clave de Pizarra del Oferente:	FMTY 14.
Número total de CBFIs FMQ:	Con base en información puesta a disposición del público por Fibra MQ, 2,059,087,417 (dos mil cincuenta y nueve millones ochenta y siete mil cuatrocientos diecisiete) CBFIs FMQ mismos que se encuentran inscritos en el RNV, de los cuales: <ul style="list-style-type: none"> (i) 797,311,397 (setecientos noventa y siete millones trescientos once mil trescientos noventa y siete) se encuentran en circulación, y (ii) 1,261,776,020 (mil doscientos sesenta y un millones setecientos setenta y seis mil veinte) se encuentran en la tesorería de Fibra MQ.

Precio por CBFIs FMQ	El Oferente pagará un precio por cada CBFIs FMQ que participe en la Oferta equivalente al (i) Factor de Intercambio, (ii) Precio de la Opción de Efectivo, o (iii) una combinación de CBFIs de Intercambio y el Precio de la Opción de Efectivo, en los términos y sujeto a las limitaciones descritas en el presente Prospecto y Folleto Informativo Preliminar. El monto total en efectivo que el Oferente pagará a los Tenedores FMQ que ejerzan la Opción de Efectivo estará limitado al Monto Máximo de la Oferta en Efectivo de hasta [\$8,901,085,820.00] pesos. En caso de que los Tenedores FMQ que ejerzan la Opción de Efectivo soliciten en conjunto un monto mayor al Monto Máximo de la Oferta en Efectivo, el monto en efectivo a pagar a cada uno de dichos tenedores será reducido proporcionalmente
-----------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(prorrato), y el remanente de su postura se liquidará mediante CBFIs de Intercambio al Factor de Intercambio ajustado conforme al porcentaje que será pagado en efectivo.

Factor de Intercambio:

3 (tres) CBFIs de Intercambio por cada 1 (un) CBFI FMQ. Asumiendo el precio de mercado de Fibra Mty de \$[16.00] por CBFI al [21] de [abril] de 2026, esto resultaría en un precio implícito de Fibra Macquarie de \$[48.00] por CBFI. El Factor de Intercambio fue determinado mediante (i) el análisis de la información financiera histórica reciente de Fibra MTY y Fibra MQ, incluyendo los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2025 a disposición del público inversionista, (ii) la comparación de los resultados financieros históricos y la condición financiera presente de Fibra MTY y Fibra MQ con las de otras compañías y activos relevantes en el sector inmobiliario industrial, (iii) la evaluación comparativa de compraventa de activos de bienes inmuebles entre compañías que consideramos comparables con Fibra MTY y Fibra MQ, y (iv) la investigación a la industria y contexto macroeconómico relativo al potencial panorama operativo de Fibra MTY y Fibra MQ.

Precio de la Opción de Efectivo:

[\$44.00] pesos por cada CBFI FMQ. El Precio de la Opción de Efectivo fue determinado mediante los mismos criterios utilizados para la determinación del Factor de Intercambio descritos anteriormente. El Precio de la Opción de Efectivo será el mismo para todos los Tenedores FMQ que participen en la presente Oferta.

Monto Máximo de la Oferta en Efectivo:

Hasta \$[8,901,085,820.00] pesos. En caso de que los Tenedores FMQ que ejerzan la Opción de Efectivo soliciten en conjunto un monto mayor al Monto Máximo de la Oferta en Efectivo, el monto en efectivo a pagar a cada uno de dichos tenedores será reducido proporcionalmente (prorrato), y el remanente de su postura se liquidará mediante CBFIs de Intercambio conforme al Factor de Intercambio, ajustándose únicamente la proporción de la contraprestación que será pagada en efectivo y en CBFIs de Intercambio. Cabe aclarar que aquellos Tenedores FMQ que eligieron CBFIs de Intercambio recibirán la totalidad de su postura en CBFIs de Intercambio.

Múltiplos Precio/valor en libros y precio/flujo de operación más reciente de Fibra MQ¹:

Precio²/Valor en libros³: 0.85x. Precio²/Flujo de operación⁴: 15.43x. Estos múltiplos fueron calculados tomando como referencia el Precio de la Opción de Efectivo y la información financiera más reciente disponible de Fibra MQ.

Múltiplos de mercado:

Precio⁵/Utilidad⁶ de Fibra MTY: 259.25x. Precio⁵/Utilidad⁶ de Fibra MQ: (14.72)x. Precio⁵ a valor en libros³ de Fibra MTY: 1.27x. Precio⁵ a valor en libros³ de Fibra MQ: 0.85x. Valor total de la empresa⁷/EBITDA⁸ de Fibra MTY: 17.23x. Valor total de la empresa⁷/EBITDA⁸ de Fibra MQ: 13.42x.

Número de CBFIs Fibra MTY en Circulación antes de la Oferta:

3,083,551,286 (tres mil ochenta y tres millones quinientos cincuenta y un mil doscientos ochenta y seis) CBFIs Fibra MTY.

Número de CBFIs Fibra MTY en tesorería antes de la Oferta:

441,212,214 (cuatrocientos cuarenta y un millones doscientos doce mil doscientos catorce) CBFIs Fibra MTY.

Número total de CBFIs de Intercambio que (i) serán objeto de intercambio, (ii) estarán en circulación después de la Oferta, considerando la adquisición del 100% de los CBFIs FMQ, y (iii) que se mantendrán en tesorería después de la Oferta:

El número de CBFIs de Intercambio que serán objeto de la Oferta será de entre [1,785,041,976 (mil setecientos ochenta y cinco millones cuatrocientos ochenta y seis)] y hasta [2,391,934,191 (dos mil trescientos noventa y un millones novecientos treinta y cuatro mil ciento noventa y un)] CBFIs de Intercambio, los cuales serán emitidos para ser entregados a los titulares de los CBFIs FMQ que acepten la Oferta, siendo el límite inferior aplicable en el supuesto de que se ejerza la totalidad de la Opción de Efectivo, y el límite superior aplicable en el supuesto de que ningún Tenedor FMQ ejerza la Opción de Efectivo.

Como resultado de lo anterior, asumiendo una aceptación del 100% (cien por ciento) de la Oferta, (a) el número de CBFIs Fibra MTY en circulación ascenderá a entre [4,868,593,262 (cuatro mil ochocientos sesenta y ocho millones quinientos noventa y tres mil doscientos sesenta y dos)] y hasta [5,475,485,477 (cinco mil cuatrocientos setenta y cinco millones cuatrocientos ochenta y cinco mil cuatrocientos setenta y siete)], siendo el límite inferior aplicable en el supuesto de que los Tenedores FMQ ejerzan la totalidad de la Opción de Efectivo, y el límite superior aplicable en el supuesto de que ningún Tenedor FMQ ejerza la Opción de Efectivo, (b) los CBFIs de Intercambio representarán entre el [58% (cincuenta y ocho por ciento)] y el [78% (setenta y ocho por ciento)] de los CBFIs Fibra MTY en circulación antes de la Fecha de Inicio de la Oferta, siendo el límite inferior aplicable en el supuesto de que los Tenedores FMQ ejerzan la totalidad de la Opción de Efectivo, y el límite superior aplicable en el supuesto de que ningún Tenedor FMQ ejerza la Opción de Efectivo, y (c) el número de CBFIs Fibra MTY en tesorería se estima ascenderá a entre [441,212,214 (cuatrocientos cuarenta y un millones doscientos doce mil doscientos catorce)] y hasta [1,048,104,429 (mil cuarenta y ocho millones ciento cuatro mil cuatrocientos veintinueve)] CBFIs Fibra MTY, siendo el límite inferior aplicable en el supuesto de que ningún Tenedor FMQ ejerza la Opción de Efectivo, y el límite superior aplicable en el supuesto de que los Tenedores FMQ ejerzan la totalidad de la Opción de Efectivo.

En cualquier caso, el número de CBFIs de Intercambio a ser utilizado para llevar a cabo la Transacción y los porcentajes señalados en esta sección variarán en caso de que Fibra MTY adquiera menos del 100% (cien por ciento) de los CBFIs FMQ como parte de la Oferta.

Número de CBFIs Fibra MTY a ser inscritos preventivamente en el RNV:

En la Fecha de Registro, el Oferente, con base en el Programa, emitirá entre [1,785,041,976 (mil setecientos ochenta y cinco millones cuatrocientos ochenta y seis)] y hasta [2,391,934,191 (dos mil trescientos noventa y un millones novecientos treinta y cuatro mil ciento noventa y un)] CBFIs Fibra MTY inscritos preventivamente, según

¹ Cifras de Fibra Macquarie consideran el portafolio proporcionalmente combinado (incluyendo JVs).

² Precio por CBFI de FMQ de la oferta en efectivo de \$44.00.

³ Valor total del patrimonio al 31 de diciembre de 2025. Considera únicamente porción controladora.

⁴ Flujo de Operación Ajustado (AFFO) reportado al 31 de diciembre de 2025.

⁵ Precio de mercado de FMQ y FMTY al 21 de abril de 2026 (\$43.99 y \$16.00 respectivamente).

⁶ Utilidad (pérdida) neta consolidada reportada al 31 de diciembre de 2025.

⁷ Valor Total de la Empresa considerando capitalización de precio y de número de CBFIs de mercado al 21 de abril de 2026 y deuda total, interés minoritario y efectivo y equivalentes al 31 de diciembre de 2025.

⁸ EBITDA reportado al 31 de diciembre de 2025.

la proporción de Tenedores FMQ que ejerzan la Opción de Efectivo, *en el entendido que*, en caso de que se emitan CBFIs FMQ adicionales en o antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta, el número de CBFIs Fibra MTY inscritos preventivamente a ser emitidos podrán ajustarse.

Número de CBFIs FMQ objeto de la Oferta:	Hasta el 100% (cien por ciento) de los CBFIs FMQ en circulación a la Fecha de Inicio de la Oferta que, de conformidad con la información públicamente disponible de Fibra MQ, ascienden a 797,311,397 (setecientos noventa y siete millones trescientos once mil trescientos noventa y siete).
Porcentaje que representan los CBFIs FMQ objeto de la Oferta:	Hasta 100% (cien por ciento) de los CBFIs FMQ en circulación a la Fecha de Inicio de la Oferta.
Redondeo:	No podrán entregarse a los Tenedores FMQ CBFIs de Intercambio fraccionarios como parte de la Oferta y, en consecuencia, en caso de que el número total de CBFIs de Intercambio a entregarse por Fibra MTY a cualquier Tenedor FMQ por sus CBFIs FMQ sea menor a un entero, el número de CBFIs de Intercambio que Fibra MTY deberá entregar a dicho Tenedor FMQ será redondeado al número entero inmediato inferior, sin que ni el Oferente ni el Intermediario asuman o incurran en responsabilidad alguna.
Bases para la determinación del Factor de Intercambio:	Las bases para la determinación del Factor de Intercambio fueron: (i) el análisis de la información financiera histórica reciente de Fibra MTY y Fibra MQ, incluyendo los estados financieros internos a disposición del público inversionista, (ii) la comparación de los resultados financieros históricos y la condición financiera presente de Fibra MTY y Fibra MQ con las de otras compañías y activos relevantes en el sector inmobiliario industrial, (iii) la evaluación comparativa de compraventa de activos de bienes inmuebles entre compañías que consideramos comparables con Fibra MTY y Fibra MQ, y (iv) la investigación a la industria y contexto macroeconómico relativo al potencial panorama operativo de Fibra MTY y Fibra MQ.
Precio valor en libros por CBFIs FMQ al 31 de diciembre de 2025:	\$51.93 M.N. (cincuenta y un pesos Moneda Nacional 93/100) por CBFIs FMQ.
Precio valor en libros por CBFIs Fibra MTY al 31 de diciembre de 2025:	\$12.59 M.N. (doce pesos Moneda Nacional 59/100) por CBFIs Fibra MTY.
Monto total de la Oferta:	Considerando la combinación de: (i) el Monto Máximo de la Oferta en Efectivo que asciende a hasta \$[8,901,085,820.00 (ocho mil novecientos un millones ochenta y cinco mil ochocientos veinte Pesos 00/100 M.N.)], y (ii) el número de CBFIs de Intercambio a emitir, que oscilará entre [1,785,041,976] y hasta [2,391,934,191] a un precio de mercado de Fibra Mty de \$[16.00] por CBFIs al [21] de [abril] de 2026, el Monto total de la Oferta oscilaría entre \$[37,461,757,436.00 (treinta y siete mil cuatrocientos sesenta y un millones setecientos cincuenta y siete mil cuatrocientos treinta y seis Pesos 00/100 M.N.)] (asumiendo que se ejerce la totalidad de la Opción de Efectivo) y \$[38,270,947,056.00 (treinta y ocho mil doscientos setenta millones novecientos cuarenta y siete mil cincuenta y seis Pesos 00/100 M.N.)] pesos (asumiendo que ningún Tenedor FMQ ejerza la Opción de Efectivo), considerando la adquisición de la totalidad de los CBFIs FMQ en circulación.
Período de la Oferta:	<p>El Período de la Oferta iniciará en la Fecha de Inicio de la Oferta y concluirá (1) a las 23:59 horas (hora de la Ciudad de México) del [22] de [mayo] de 2026, o (2) en caso de que el Período de la Oferta sea prorrogado conforme a lo previsto en este Prospecto y Folleto Informativo y la legislación aplicable, a las 23:59:59 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento de la Oferta correspondiente.</p> <p>El Período de la Oferta será de 20 (veinte) Días Hábiles, contados a partir de, e incluyendo, la Fecha de Inicio de la Oferta y podrá prorrogarse conforme a lo descrito en la <i>Sección “4. Características de la Oferta – Prórroga y Modificaciones de la Oferta”</i> de este Prospecto y Folleto Informativo, o en términos de las disposiciones legales aplicables.</p>
Fecha de Inicio de la Oferta:	24 de abril de 2026.
Lugar y Fecha de Publicación del Aviso de Oferta:	La Oferta se realizará en México. El primer aviso de oferta pública se realizará en la Fecha de Inicio de la Oferta. El Aviso de Oferta Pública se publicará antes del inicio de la sesión bursátil en México a través del SEDI todos los Días Hábiles durante el Período de la Oferta.
Lugar y Fecha de Publicación del Prospecto y Folleto Informativo:	El Prospecto y Folleto Informativo se encuentra a disposición del público inversionista en la página de Internet de la BMV (www.bmv.com.mx), en la página de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), en la página de Internet del Oferente http://www.fibramty.com , y con el Intermediario.
Fecha de Vencimiento de la Oferta:	[22] de [mayo] de 2026 o aquella fecha posterior en caso de que el Período de la Oferta sea prorrogado, conforme a lo previsto en la <i>Sección 4 “Características de la Oferta – Prórroga y Modificaciones de la Oferta”</i> de este Prospecto y Folleto Informativo.
Fecha de Registro de la Oferta:	El Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento de la Oferta; es decir el [25] de [mayo] de 2026 o aquella fecha posterior en caso de que el Período de la Oferta sea prorrogado.
Fecha de Liquidación:	El Día Hábil siguiente a la Fecha de Registro de la Oferta; es decir el [26] de [mayo] de 2026 o aquella fecha posterior en caso de que el Período de la Oferta sea prorrogado.
Fecha de Publicación de los Resultados de la Oferta:	El Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento de la Oferta; es decir el [25] de [mayo] de 2026 o aquella fecha posterior en caso de que el Período de la Oferta sea prorrogado.
Valor del Patrimonio de Fibra MTY:	El valor del patrimonio de Fibra MTY conforme a los estados financieros dictaminados al 31 de diciembre de 2025, es de \$30,711,437,000M.N. (treinta mil setecientos once millones cuatrocientos treinta y siete mil pesos Moneda Nacional).
Valor del Patrimonio de Fibra MTY, considerando la consumación de la Transacción:	Oscilaría entre \$[59,272,108,616] pesos (asumiendo que la totalidad de los Tenedores FMQ ejerzan la Opción de Efectivo) y \$[68,982,384,056] pesos (asumiendo que ningún Tenedor FMQ ejerza la Opción de Efectivo), considerando en ambos casos la adquisición de la totalidad de los CBFIs FMQ en circulación.

Procedimiento para Participar en la Oferta:

Durante el Período de la Oferta y conforme a lo previsto a continuación, el Intermediario recibirá por parte de los Custodios que mantengan cuentas con Indeval, en las cuales los Tenedores FMQ mantengan sus CBFIs FMQ, las confirmaciones de los Tenedores FMQ sobre su participación en la Oferta y su elección respecto de la contraprestación (CBFIs de Intercambio, Opción de Efectivo, o una combinación de ambos).

Durante el Período de la Oferta, los Tenedores FMQ que decidan participar en la Oferta deberán (i) notificar por escrito a su Custodio sobre la aceptación de los términos y condiciones de la Oferta, (ii) indicar a su Custodio si eligen recibir CBFIs de Intercambio, ejercer la Opción de Efectivo, o una combinación de ambos, (iii) instruir al Custodio para que, en su nombre y representación, acepte los términos y condiciones de la Oferta, y (iv) instruir al Custodio que traspase al Intermediario los CBFIs FMQ que participarán en la Oferta. La sola entrega de la Carta de Aceptación correspondiente a la Opción de Efectivo se entenderá como ejercicio de dicha opción.

Una vez que los Custodios reciban Instrucciones de sus clientes, cada Custodio deberá:

1. Concentrar las Instrucciones que reciban de sus clientes, de acuerdo con los procedimientos que cada Custodio tenga establecidos conforme a los Contratos de Intermediación que tenga celebrados con los Tenedores FMQ;
2. Mantener en custodia los CBFIs FMQ respecto de los cuales hayan recibido Instrucciones;
3. Completar, con base en la información presentada por sus diferentes clientes, la o las Cartas de Aceptación.
4. Las Cartas de Aceptación deberán entregarse al Intermediario en el formato de Carta de Aceptación que se acompaña al presente Prospecto y Folleto Informativo. Adicionalmente, el formato de Carta de Aceptación se encontrará a disposición de los Tenedores FMQ y de sus respectivos Custodios, a través del Intermediario, a partir de la Fecha de Inicio de la Oferta, es decir, a partir del 24 de abril de 2026.
5. Entregar al Intermediario la Carta de Aceptación que deberá incluir el número total de CBFIs FMQ que el Custodio entregará a Fibra MTY como parte de la Oferta por cuenta de sus clientes. Las Cartas de Aceptación, deberán ser llenadas, firmadas y enviadas por correo electrónico a las direcciones vramosr@finamex.com.mx y sfigueroa@finamex.com.mx, seguido de un original por mensajería con acuse de recibo a las oficinas del Intermediario ubicadas en Javier Barros Sierra No. 495 Piso 16, Torre Park Plaza III, Col. Santa Fe, CDMX, dirigidas en atención de Violeta Ramos Romero con número telefónico 55 5209 2080. El horario de recepción digital de las Cartas de Aceptación será de las 00:00 hasta las 23:59 horas (horario de la Ciudad de México) y el horario de recepción físico de las Cartas de Aceptación será de las 09:00 hasta las 17:00 horas (horario de la Ciudad de México), durante todos los Días Hábiles del Periodo de la Oferta, excepto durante la Fecha de Vencimiento de la Oferta, en la cual será de las 00:00 horas a las 23:59:59 horas (horario de la Ciudad de México). En el supuesto de que una Carta de Aceptación sea recibida por el Intermediario por vía electrónica en los términos y dentro de los horarios antes señalados, pero el original físico correspondiente no sea recibido en las oficinas del Intermediario con anterioridad a la Fecha de Vencimiento de la Oferta, dicha Carta de Aceptación se tendrá por válidamente entregada para todos los efectos legales a que haya lugar, sin perjuicio de la obligación del Custodio de remitir el original físico a la brevedad posible. Las Cartas de Aceptación que sean recibidas después de las 23:59:59 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento o que no sean recibidas en los términos indicados en este Prospecto y Folleto Informativo, no serán consideradas como parte de la Oferta y, en ese caso, el Oferente no tendrá obligación alguna para adquirir los CBFIs FMQ de que se trate, a la discreción del Intermediario o del Oferente, sin responsabilidad alguna para el Intermediario o el Oferente.
6. Traspasar libres de pago y efectiva recepción los CBFIs FMQ de los clientes que le hayan dado Instrucciones a la Cuenta Concentradora en cualquier Día Hábil del Período de la Oferta y a más tardar a las 23:59:59 horas (hora de la Ciudad de México) en la Fecha de Vencimiento.
7. El Intermediario informará a los Custodios sobre la o las cuentas en Indeval que sustituyan a la Cuenta Concentradora en caso de existir alguna modificación.

Los Tenedores FMQ podrán girar Instrucciones a su Custodio en cualquier momento durante el Período de la Oferta de acuerdo con los procedimientos y horarios que al efecto tengan establecidos el o los Custodios correspondientes y de conformidad con los demás términos y condiciones señalados en este Prospecto y Folleto Informativo.

Los Tenedores FMQ que decidan participar en la Oferta mediante la entrega de las Instrucciones, instruirán a sus Custodios a (i) enajenar sus CBFIs FMQ en los términos y como parte de la Oferta, (ii) traspasar sus CBFIs FMQ a la Cuenta Concentradora, y (iii) que el Custodio, a su vez, instruya al Oferente para que, una vez que se reciban los CBFIs FMQ en la Cuenta Concentradora, el Oferente traspase (o cause que se traspase) a las cuentas que los Custodios mantengan en Indeval el número de CBFIs de Intercambio y/o el monto en efectivo de la Opción de Efectivo que correspondan a los CBFIs FMQ enajenados a través de cada Custodio conforme al Factor de Intercambio o al Precio de la Opción de Efectivo.

En la medida en que el Contrato de Intermediación sea discrecional o bajo la modalidad de servicios asesorados (de tal modo que el Custodio pueda tomar decisiones de inversión a su discreción por cuenta del Tenedor FMQ), no será necesario que el Tenedor FMQ gire las Instrucciones y el Custodio podrá enajenar los CBFIs FMQ mediante la entrega de una Carta de Aceptación al Intermediario y, en general, conforme al procedimiento descrito en este Prospecto y Folleto Informativo. En cualquier caso, el Intermediario sólo aceptará la participación de Tenedores FMQ en la Oferta a través de la recepción de Cartas de Aceptación por parte de los Custodios; el Intermediario no estará obligado a, ni será responsable de, revisar las facultades del Custodio para emitir y entregar las Cartas de Aceptación en nombre o por cuenta de sus clientes.

La forma en que los Tenedores FMQ deberán girar las Instrucciones a sus Custodios dependerá de los requerimientos y procedimientos establecidos en el o los Contratos de Intermediación correspondientes. Ni el Oferente, ni el Intermediario, ni cualquiera de sus Subsidiarias o cualquier Persona relacionada con los mismos, tendrán obligación alguna de verificar si los Tenedores FMQ efectivamente giraron Instrucciones a sus Custodios o el contenido de dichas Instrucciones y no tendrán responsabilidad, ni podrá interpretarse que asumen responsabilidad, alguna en relación con lo anterior.

Cada uno de los Tenedores FMQ que gire Instrucciones a su Custodio, por ese solo hecho, declara (y se considerará que habrá declarado) y cada uno de los Custodios que entregue al Intermediario una Carta de Aceptación y/o traspase los CBFIs FMQ correspondientes a la Cuenta Concentradora, por ese solo hecho declara (y se considerará que habrá

declarado), según corresponda, que:

1. Ha recibido un ejemplar del Prospecto y Folleto Informativo, lo ha leído y está de acuerdo con los términos de la Oferta;
2. Tiene la capacidad y facultades suficientes para participar en la Oferta con sus CBFIs FMQ y no requiere de consentimiento alguno (o, en su caso, lo ha obtenido) para participar con dichos CBFIs FMQ en la Oferta;
3. A la Fecha de Vencimiento, es el propietario de los CBFIs FMQ con los que participa en la Oferta, a través de su Custodio, y designa irrevocablemente a su Custodio como su comisionista para ordenar e implementar la enajenación y traspaso de dichos CBFIs FMQ como parte de la Oferta, en los términos y condiciones descritos en el presente Prospecto y Folleto Informativo, y para firmar, en nombre y representación, de dicho tenedor los documentos que a juicio razonable del Oferente y/o del Intermediario sean necesarios o convenientes para que el Tenedor FMQ participe en la Oferta y transmitir la propiedad de los CBFIs FMQ al Oferente;
4. Los CBFIs FMQ que transfiere como parte de la Oferta, se encuentran y, al momento de su aceptación por el Oferente, a través del Intermediario, se encontrarán, libres de todos y cualesquiera gravámenes, restricciones o limitaciones de dominio, y
5. A solicitud del Intermediario o del Oferente, firmará cualesquiera documentos adicionales que a juicio razonable del Oferente o del Intermediario sean necesarios o convenientes para que el Tenedor FMQ que participe en la Oferta transmita la propiedad de los mismos al Oferente.

La aceptación de la Oferta (sujeto a las condiciones de la Oferta que se describen a detalle en la *Sección 7 "Condiciones de la Oferta"* de este Prospecto y Folleto Informativo) únicamente se tendrá por efectuada cuando el Intermediario haya recibido: (i) la Carta de Aceptación debidamente completada y firmada por el Custodio, y (ii) una confirmación del traspaso de los CBFIs FMQ de que se trate a la Cuenta Concentradora. Conforme a lo descrito anteriormente, las Cartas de Aceptación serán recibidas por el Intermediario hasta las 23:59 horas (hora de la ciudad de México), y los CBFIs FMQ serán recibidos en la Cuenta Concentradora hasta las 23:59:59 horas (hora de la ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento. Las Cartas de Aceptación y los CBFIs FMQ recibidos después de las horas mencionadas en la Fecha de Vencimiento o que no sean recibidas en los términos indicados en este Prospecto y Folleto Informativo, no podrán participar en la Oferta, sin responsabilidad alguna para el Oferente o el Intermediario, lo que los posibles Tenedores FMQ participantes reconocen y aceptan. Igualmente, no participarán en la Oferta, aquellos CBFIs FMQ que no sean traspasados a la Cuenta Concentradora, no obstante haberse entregado una Carta de Aceptación.

No obstante lo anterior, aquellos Tenedores FMQ que entreguen su correspondiente Carta de Aceptación en o antes de la Fecha de Vencimiento pero que no puedan traspasar CBFIs FMQ sin cargo a la Cuenta Concentradora en la Fecha de Vencimiento, podrán realizar dicho traspaso a más tardar a las 15:00 horas del siguiente Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento de la Oferta, siempre y cuando hayan entregado al Intermediario, evidencia suficiente emitida por el Indeval o el Custodio que compruebe que es propietario de los CBFIs FMQ en la Fecha de Vencimiento. Los CBFIs FMQ que se entreguen o transfieran a la Cuenta Concentradora en una forma y/o tiempo distinto al descrito anteriormente, no participarán en la Oferta, salvo que se permita lo contrario en este Prospecto y Folleto Informativo.

Sujeto al cumplimiento o dispensa de las Condiciones de la Oferta que se describen a detalle en la *Sección 7* de este Prospecto y Folleto Informativo, en la Fecha de Liquidación, el Oferente deberá entregar al Intermediario el total de los CBFIs de Intercambio y/o el monto total de la Opción de Efectivo, a cambio de los CBFIs FMQ que hayan sido válidamente entregados al Intermediario de conformidad con el procedimiento aquí descrito, en la cuenta de Indeval del Intermediario que le haya sido previamente instruida al Oferente.

El Intermediario transferirá en la Fecha de Liquidación a las distintas cuentas de los Custodios en Indeval, el número de CBFIs de Intercambio y/o el monto en efectivo de la Opción de Efectivo que conforme a la Carta de Aceptación respectiva correspondan a los CBFIs FMQ recibidos o transferidos de los distintos Custodios en razón del Factor de Intercambio o del Precio de la Opción de Efectivo, redondeando cualquier fracción de CBFIs de Intercambio resultante hacia el número entero inmediato inferior. Ni el Oferente, ni el Intermediario, ni cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas ni cualquier persona relacionada con los mismos, tendrá responsabilidad alguna por pagos o entregas subsecuentes (o falta de ellas) de CBFIs de Intercambio o de la Opción de Efectivo que los Custodios deban hacer a favor de los Tenedores FMQ, todo lo cual será responsabilidad absoluta de cada Custodio.

El Oferente se reserva la facultad de resolver, directamente o a través del Intermediario, todas las cuestiones de cualquier naturaleza y en cualquier momento relativas a las Cartas de Aceptación entregadas y a la transferencia de los CBFIs de Intercambio, incluyendo, sin limitación, si la documentación está completa o es válida, la fecha y hora de entrega, la debida suscripción de cualesquiera documentos o instrucciones (incluyendo la suscripción por personas facultadas), la acreditación de la propiedad de los CBFIs FMQ (y si los mismos se encuentran libres de gravámenes), la capacidad de transmitirlos y cualesquiera otras cuestiones relativas a la validez, forma, elegibilidad, incondicionalidad o aceptabilidad de cualquier instrucción o entrega de los CBFIs FMQ.

El Oferente se reserva el derecho de (i) rechazar cualquier Carta de Aceptación o entrega o traspaso de CBFIs FMQ que no se haya realizado en la forma requerida, dentro de las fechas establecidas en este Prospecto y Folleto Informativo o que por cualquier motivo no sea válida, (ii) negarse a aceptar cualquier instrucción, Carta de Aceptación o entrega de CBFIs FMQ que, en opinión razonable del Oferente, no sea válida o no hubiere satisfecho los requisitos señalados, y/o (iii) de dispensar cualesquiera incumplimientos, irregularidades o condiciones, lo anterior en el entendido que el Intermediario no será responsable por cualquier rechazo del Oferente de cualquier Instrucción, Carta de Aceptación, entrega o traspaso de CBFIs FMQ. La interpretación de los términos y las condiciones de la Oferta realizada por el Oferente será definitiva y obligatoria, lo que reconocen y aceptan los Tenedores FMQ que decidan participar en la Oferta por el solo hecho de participar en la Oferta, sin que ni el Oferente ni el Intermediario asuman o incurran en responsabilidad alguna. Para efectos de claridad, el Oferente tiene la facultad discrecional de resolver, directamente o a través del Intermediario, todas las cuestiones de cualquier naturaleza y en cualquier momento, relativas a las Cartas de Aceptación y a las entregas de CBFIs FMQ que se efectúen, incluyendo, sin limitación, si la documentación está completa o es válida, la determinación de cualquier monto prorrateado pagado, según corresponda, a los Tenedores FMQ que ejerzan la Opción en Efectivo, la fecha y hora de entrega, la debida suscripción de cualesquiera documentos o instrucciones (incluyendo la suscripción por personas facultadas), la acreditación de la propiedad de los CBFIs FMQ (y que los mismos estén libres de cualquier gravamen), la capacidad para transmitirlos y cualesquiera otras cuestiones

relativas a la validez, forma, elegibilidad y / o aceptabilidad de cualquier instrucción o entrega de cualquier CBFIs FMQ, pudiendo al efecto otorgar dispensas o prórrogas a los Tenedores FMQ o a sus Custodios, según resulte aplicable, a discreción del Oferente. La interpretación de los términos y las condiciones de la Oferta realizada por el Oferente, directamente o a través de los Intermediarios, será definitiva y vinculante, lo cual reconocen y aceptan los Tenedores FMQ, a través del Custodio, sin responsabilidad alguna para el Oferente o el Intermediario.

El Oferente no estará obligado a dar aviso de los defectos o irregularidades de las Cartas de Aceptación o traspasos o entregas de CBFIs FMQ y no incurrirá en responsabilidad alguna por la falta de dicho aviso. El Intermediario podrá, pero no estará obligado, a dar aviso de los defectos o irregularidades de las Cartas de Aceptación o traspasos o entregas, sin estar obligado a ello y no incurrirá en responsabilidad alguna por la falta de dicho aviso o como consecuencia de dichos defectos o irregularidades. En su caso, una vez que el Custodio reciba el aviso a que se refiere este párrafo, éste será el responsable de solventar dichos defectos o irregularidades. Los CBFIs FMQ no se considerarán debida o válidamente entregados al Intermediario o al Oferente, a menos y hasta que todos los defectos e irregularidades hayan sido subsanados o dispensados dentro del Período de la Oferta.

No podrán entregarse a los Tenedores FMQ CBFIs de Intercambio fraccionarios como parte de la Oferta y, en consecuencia, en caso de que el número total de CBFIs de Intercambio a entregarse por Fibra MTY a cualquier Tenedor FMQ por sus CBFIs FMQ sea menor a un entero, el número de CBFIs de Intercambio que Fibra MTY deberá entregar a dicho Tenedor FMQ será redondeado hacia abajo, sin que ni el Oferente ni el Intermediario asuman o incurran en responsabilidad alguna.

En el supuesto que (i) no se acepte la entrega de cualesquiera CBFIs FMQ en virtud de que dicha entrega no sea válida, se hubiere hecho con posterioridad a los horarios o fechas señaladas en este Prospecto y Folleto Informativo o por cualquier otra razón descrita en el presente apartado, a juicio discrecional del Oferente, o (ii) el Oferente no reciba y adquiera los CBFIs FMQ en caso de haberse actualizado cualquiera de los supuestos descritos en el apartado "Condiciones de la Oferta" de este Prospecto y Folleto Informativo, el Intermediario devolverá (o causará se devuelvan) los CBFIs FMQ que se hubieren traspasado a la Cuenta Concentradora al Custodio que las haya entregado, sin cargo alguno pero a riesgo de los Tenedores FMQ. La devolución de los CBFIs FMQ por parte del Custodio respectivo al Tenedor FMQ se llevará a cabo en los términos y sujeto a las condiciones y procedimientos contenidos en el Contrato de Intermediación o aquellos establecidos por el Custodio. El Intermediario no incurrirá en responsabilidad alguna en relación con cualquier negativa del Oferente de adquirir o aceptar las Cartas de Aceptación o los CBFIs FMQ. Asimismo, ni el Oferente, ni el Intermediario, tendrán responsabilidad alguna con relación a dicha devolución (o falta de ella) o a dichos acuerdos.

En el supuesto que se modifiquen los términos de la Oferta, los nuevos términos de la Oferta se pondrán a disposición de los Tenedores FMQ, independientemente de que hayan entregado sus CBFIs FMQ antes de cualesquiera dichas modificaciones y en su caso se ampliará el Período de la Oferta conforme a lo descrito en la sección "*Características de la Oferta – Prórroga, Modificaciones y, en su caso, Revocación de la Oferta*" de este Prospecto y Folleto Informativo.

En caso de que cualquier Tenedor FMQ que desee participar en la Oferta o cualquier Custodio tenga dudas acerca de la forma, términos, procedimientos o cualquier otro aspecto relacionado con la oferta, podrán contactar al Intermediario, en el domicilio ubicado en Javier Barros Sierra No. 495 Piso 16, Torre Park Plaza III, Col. Santa Fe, CDMX, a la atención de Violeta Ramos Romero, con número telefónico 55 5209 2080 y correo electrónico: vramosr@finamex.com.mx.

Condiciones a las que se encuentra sujeta la Oferta:

La Oferta y sus características podrán modificarse en cualquier momento anterior a su conclusión, siempre que hubiere implicado un trato más favorable a los destinatarios de la misma o así lo hubiere decidido el Oferente, en términos de la fracción III del artículo 97 de la LMV, y así se hubiere comunicado por los mismos medios por los que se realizó la Oferta. En caso de que se hubieren realizado modificaciones relevantes a la Oferta, a juicio de la CNBV o en caso de que el Oferente hubiere ampliado el Período de la Oferta en los términos señalados en este Prospecto y Folleto Informativo en virtud de no haberse obtenido, en o antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta, la autorización de la CNA en relación con la Oferta, el Período de la Oferta deberá ampliarse por un plazo no inferior a 5 Días Hábiles.

Fibra MTY no aceptará para su canje, ni canjeará ningún CBFIs FMQ ofrecido, a menos que las condiciones descritas a continuación sean satisfechas o dispensadas, según corresponda (y en la medida en que sea posible), por Fibra MTY:

1. Que ninguna Entidad Gubernamental haya decretado, emitido o promulgado alguna ley, decreto, reglamento, regla, circular, requerimiento, orden, resolución, comunicación o instrucción que prohíba, limite o restrinja la realización de la Oferta (incluyendo su inicio o consumación) o afecte de manera adversa cualesquiera términos y condiciones de la Oferta;
2. Que hayan aceptado la Oferta tenedores titulares de CBFIs FMQ que representen, por lo menos, el Porcentaje Mínimo;
3. Que la CNBV y la BMV hayan emitido las autorizaciones correspondientes respecto del registro y listado de los CBFIs de Intercambio;
4. Que todas las autorizaciones requeridas necesarias para iniciar o completar la Oferta hayan sido obtenidas o permanezcan vigentes, incluyendo la autorización de la CNBV para la oferta y difusión del aviso de oferta pública y el presente Prospecto y Folleto Informativo, así como la Aprobación de la CNA para completar la Oferta, y no se hayan revocado, hayan sido modificadas, o adicionadas en cualquier forma que pudieran, a discreción del Oferente, razonablemente esperarse que impidan o interfieran de manera material con, retrasar, posponer o afectar de manera adversa y relevante la conclusión de la Oferta;
5. Que no haya ocurrido algún hecho, circunstancia, acontecimiento o cambio, en general, que individualmente o en su conjunto, haya tenido o razonablemente pueda esperarse que tenga un Efecto Adverso y Significativo en Fibra MQ;
6. Que no tenga lugar la suspensión o limitación significativa de la intermediación de valores, en forma general, en la Bolsa;
7. Que no tenga lugar cualquier cambio que tenga un Efecto Adverso y Significativo en las condiciones políticas, de mercado, económico, fiscales, regulatorias o financieras de México.

El cumplimiento o realización de cualquier de las condiciones de la Oferta será determinado razonablemente por el Oferente y pueden ser invocadas, utilizadas, ejercidas o determinadas exclusivamente por el Oferente, con independencia de las circunstancias que les hayan dado origen. Cualquier determinación por el Oferente de los eventos descritos en esta sección será final y vinculante para los participantes. Las condiciones a que se encuentra sujeta la Oferta también podrán ser dispensadas por el Oferente (en la medida en que lo permita la legislación aplicable) en todo o en parte en cualquier tiempo y periódicamente, a su entera discreción (incluyendo, sin limitación, si el número de CBFIs FMQ que participen en la presente Oferta no alcanza el Porcentaje Mínimo). El no ejercicio por parte del Oferente de cualquiera de estos derechos respecto a hechos o circunstancias particulares o concretas, no significa, ni se considerará como, una renuncia respecto de hechos o circunstancias distintas. Cada uno de estos derechos se considerará un derecho continuo e independiente que puede ser ejercido o invocado en cualquier tiempo y periódicamente. El Oferente tendrá derecho en todo momento y hasta la Fecha de Vencimiento, sin responsabilidad alguna, de retirar y dar por terminada la Oferta si no se cumple o no se cumple cabalmente cualquiera de las condiciones a las que se encuentra sujeta la Oferta, en cuyo caso, lo hará del conocimiento público. El Oferente también podrá dispensar cualquier incumplimiento o falta de cumplimiento de las condiciones, salvo aquellas que, por su propia naturaleza, no puedan ser dispensadas (p. ej. las autorizaciones gubernamentales). La recepción por parte del Intermediario de los CBFIs FMQ que hayan sido válidamente ofrecidos, no debe ser interpretada como renuncia del Oferente a cualquiera de estos derechos o dispensa respecto del cumplimiento de cualquiera de las condiciones mencionadas. Tomando en cuenta el cumplimiento o incumplimiento de cualquiera de las condiciones a las que se encuentra sujeta la Oferta, el Oferente anunciará públicamente, a más tardar el Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento, a través de la publicación de un aviso en EMISNET, (i) si acepta o no los CBFIs FMQ ofrecidos para su venta y, en su caso, el número total de los CBFIs FMQ ofrecidos y aceptados conforme a la misma, y (ii) en su caso, del cumplimiento o dispensa de las condiciones a las que se encuentra sujeta la consumación de la Oferta conforme a lo que se describe en este Prospecto y Folleto Informativo. Dicho aviso constituirá, en su caso, el reconocimiento por parte del Oferente de que la Oferta ha quedado perfeccionada por lo que se refiere a los CBFIs FMQ ofrecidos y aceptados, y se procederá a la liquidación de la Oferta, en los términos y conforme a los procedimientos descritos en este Prospecto y Folleto Informativo. En el caso de la cancelación de la Oferta por el Oferente, los Tenedores FMQ que hubieren aceptado participar en la Oferta y entregado sus CBFIs FMQ, no tendrán derecho a reclamación o interés alguno contra el Oferente o el Intermediario con motivo de dicha cancelación. En caso de no cumplirse las condiciones a las cuales está sujeta la Oferta en los términos antes descritos, no se producirán efectos legales algunos en virtud de que del cumplimiento de dichas condiciones, al ser suspensivas, depende la existencia de las obligaciones relacionadas con la Oferta. En tal caso, el Oferente anunciará al público inversionista, a través de los mismos medios en los que se ha divulgado el presente Prospecto y Folleto Informativo, que las condiciones no se han cumplido y que, por lo tanto, no se llevará a cabo la Oferta.

Prórroga y Modificaciones de la Oferta:

El Período de la Oferta puede ampliarse en una o más ocasiones, de forma ilimitada y a entera discreción del Oferente por un período de 1 Día Hábil o más en cada ocasión, sujeto a cualquier período adicional en que el Período de la Oferta deba extenderse de conformidad con las disposiciones de este Prospecto y Folleto Informativo. Además, el Oferente puede extender la Fecha de Vencimiento de la Oferta cuando así lo exija la legislación aplicable. Cualquier ampliación de la Oferta será informada a través del mismo medio por el cual se realiza la Oferta.

El Oferente se reserva el derecho de modificar, en cualquier momento anterior a la conclusión del Período de la Oferta, los términos y condiciones de la misma, incluyendo, sin limitación, el Factor de Intercambio, el Monto Máximo de la Oferta en Efectivo y el Precio de la Opción de Efectivo, siempre que dichas modificaciones impliquen un trato más favorable para los Tenedores FMQ destinatarios de la Oferta, de conformidad con lo establecido en la fracción III del artículo 97 de la LMV. En el supuesto de que el Oferente decida modificar el Factor de Intercambio, el nuevo Factor de Intercambio aplicará de manera uniforme a la totalidad de los Tenedores FMQ que participen en la presente Oferta, sin distinción alguna. Cualquier modificación a los términos y condiciones de la Oferta deberá ser comunicada al público inversionista a través de los mismos medios por los que se realizó la Oferta. En caso de que la CNBV determine que las modificaciones realizadas son relevantes, o si el Oferente llegare a dispensar alguna condición relevante a la que esté sujeta la Oferta (en la medida en que lo permita la legislación aplicable), el Período de la Oferta deberá prorrogarse por un plazo no inferior a 5 (cinco) Días Hábiles, a fin de que los Tenedores FMQ cuenten con tiempo suficiente para evaluar los nuevos términos y condiciones de la Oferta. Asimismo, la Oferta podrá ser prorrogada en caso de que la CNBV así lo requiera, por un plazo que no podrá ser inferior a 5 (cinco) Días Hábiles. El Oferente también podrá prorrogar la Fecha de Vencimiento de la Oferta a su discreción, de conformidad con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores, siempre que ello implique un trato más favorable para los destinatarios de la Oferta. Los Tenedores FMQ que hubieren aceptado la Oferta con anterioridad a cualquier modificación tendrán derecho a declinar su aceptación, sin incurrir en pena o responsabilidad alguna, en los términos descritos en la sección “Derecho de Declinación de la Aceptación” del presente Prospecto y Folleto Informativo.

Derecho de Declinación de la Aceptación:

Los Tenedores FMQ que hayan aceptado la Oferta, podrán declinar la aceptación de la Oferta previo a las 23:59:59 horas (hora de la Ciudad de México) en la Fecha de Vencimiento, en caso de presentarse una Oferta Superior o, cuando a juicio de la CNBV, las modificaciones que, en su caso, realice el Oferente a los términos y condiciones de la Oferta sean relevantes o en caso de que el Período de la Oferta se amplíe a discreción del Oferente, sin incurrir en pena o responsabilidad alguna; *en el entendido*, que el derecho de los Tenedores de CBFIs FMQ a declinar su aceptación de la Oferta en caso de que existan modificaciones relevantes en términos de lo establecido en este párrafo es independiente de la declaratoria que, en su caso, pueda llegar a hacer la CNBV en torno a si una modificación sobre los términos de la Oferta es relevante o no. A efecto de que dicha declinación se perfeccione, el Custodio de que se trate deberá notificar al Intermediario cumpliendo con las mismas formalidades aplicables a la entrega de las Cartas de Aceptación, con anterioridad a las 23:59:59 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento de la intención del Tenedor FMQ correspondiente de ejercer su Derecho de Declinación. Los CBFIs FMQ cuya aceptación se hubiere declinado, no se considerarán como parte de la Oferta. Sin perjuicio de lo anterior, los CBFIs FMQ retirados podrán volverse a ofrecer en la Oferta previo a las 23:59:59 (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento; *en el entendido* que se deberán cumplir todas las condiciones establecidas en la sección “Características de la Oferta - Procedimiento Para Participar en la Oferta”, de este Prospecto y Folleto Informativo.

No existe la obligación de pagar pena o contraprestación alguna a cargo de los Tenedores FMQ que decidan ejercer su Derecho de Declinación por cualquier razón (incluyendo, si la razón para declinar su aceptación consiste en la aceptación de una Oferta Superior).

Procedimiento de Liquidación de la Oferta:

En la Fecha de Registro, el Intermediario realizará una operación de registro en la Bolsa respecto de los CBFIs FMQ que hayan sido válidamente entregados por Tenedores FMQ mediante su traspaso a la Cuenta Concentradora, conforme al

procedimiento descrito en el presente Prospecto y Folleto Informativo.

Sujeto al cumplimiento o dispensa de las Condiciones de la Oferta que se describen a detalle en la Sección 7 de este Prospecto y Folleto Informativo, en la Fecha de Liquidación, el Oferente deberá entregar al Intermediario el total de los CBFIs de Intercambio o una combinación de CBFIs de Intercambio y el monto en efectivo de la Opción de Efectivo, a cambio de todos los CBFIs FMQ que hayan sido válidamente entregados al Intermediario de conformidad con el procedimiento aquí descrito, en la cuenta de Indeval del Intermediario que le haya sido previamente instruida al Oferente.

El Intermediario transferirá en la Fecha de Liquidación a las distintas cuentas de los Custodios en Indeval, el número de CBFIs de Intercambio que conforme a la Carta de Aceptación respectiva correspondan a los CBFIs FMQ recibidos o transferidos de los distintos Custodios a razón del Factor de Intercambio, redondeando cualquier fracción resultante hacia el número entero inmediato inferior.

El Oferente, a través del Intermediario, entregará los CBFIs de Intercambio y/o el Precio de la Opción de Efectivo a los Tenedores FMQ, a través de sus respectivos Custodios y, por lo tanto, ni el Oferente ni el Intermediario serán responsables por el retraso o falta de entrega, asignación o acreditación de los CBFIs de Intercambio o del Precio de la Opción de Efectivo a los Tenedores FMQ. El Oferente entregará a cada Custodio, mediante traspaso a la Cuenta que cada Custodio mantenga en Indeval y que se señale en la Carta de Aceptación, el número total de CBFIs de Intercambio y el monto total en efectivo del Precio de la Opción de Efectivo que le corresponda a cada Custodio, con base en el número total de CBFIs FMQ que cada Custodio hubiere traspasado a la Cuenta Concentradora, sin distinción del número de CBFIs FMQ de los que cada Tenedor FMQ sea titular. El número total de CBFIs de Intercambio que el Oferente, a través del Intermediario, traspasará a cada Custodio, se determinará con base en el Factor de Intercambio, y el monto en efectivo de la Opción de Efectivo se determinará con base en el Precio de la Opción de Efectivo.

La liquidación de la Oferta y el pago de la contraprestación por la venta de CBFIs FMQ, se llevará a cabo mediante el traspaso del número de CBFIs de Intercambio y/o el pago del monto en efectivo de la Opción de Efectivo que le correspondan a cada Tenedor FMQ con base en el Factor de Intercambio y/o el Precio de la Opción de Efectivo, según corresponda. La adquisición de los CBFIs de Intercambio o el cobro del Precio de la Opción de Efectivo por parte de los Tenedores FMQ ocurrirá al momento en que cada Tenedor FMQ reciba en la cuenta de su Contrato de Intermediación el número de CBFIs de Intercambio y el monto en efectivo que le corresponda. No obstante lo anterior y para efectos de claridad, se considerará que Fibra MTY cumplió con la obligación de pago a su cargo por la adquisición de los CBFIs FMQ al momento en que el Oferente, a través del Intermediario, lleve a cabo el traspaso de CBFIs de Intercambio y el pago del Precio de la Opción de Efectivo a las cuentas que cada uno de los Custodios mantenga en el Indeval. Por lo anterior, ni el Oferente ni el Intermediario serán responsable del retraso o falta de entrega, asignación o acreditación de los CBFIs de Intercambio o del Precio de la Opción de Efectivo a las cuentas de intermediación que cada uno de los Tenedores FMQ mantenga con sus Custodios, lo cual, por el solo hecho de participar en la Oferta, los Tenedores FMQ aceptan y reconocen.

La propiedad de los CBFIs FMQ que hayan sido entregados como parte de la Oferta mediante el traspaso de los mismos a la Cuenta Concentradora que realicen los Custodios de los Tenedores FMQ que participen en la presente Oferta, se considerará transferida a favor del Oferente al momento de ejecutarse la operación de registro de los CBFIs FMQ en la Bolsa y únicamente se encontrará sujeta a que los Tenedores FMQ reciban el número de CBFIs de Intercambio que a cada uno corresponda con base en el Factor de Intercambio, a través de sus respectivos Custodios. Sin perjuicio del Derecho de Declinación, la aceptación de la Oferta se considerará incondicional e irrevocable a partir de que se realice la operación de registro mencionada.

A más tardar el Día Hábil inmediato siguiente a la Fecha de Vencimiento, el Oferente, directamente o a través del Intermediario, hará del conocimiento público a través de EMISNET el resultado definitivo de la Oferta, mediante la publicación de un aviso que contendrá, entre otros conceptos, el número total de CBFIs FMQ adquiridos en la Oferta, el número de CBFIs de Intercambio que habrán de ser entregados a, y ser adquiridos por, los Tenedores FMQ con base en el Factor de Intercambio, o el monto total en efectivo a ser pagado a los Tenedores FMQ conforme a la Opción de Efectivo.

Ni el Intermediario, ni el Oferente responden de los beneficios o perjuicios que el citado redondeo cause a Tenedores FMQ, y por el hecho de participar en Oferta, éstos últimos reconocen y aceptan que podrán ser beneficiados o sufrir pérdidas como resultado de dicho redondeo, y que por el hecho de participar en la Oferta, renuncian a cualquier reclamación a la que pudieran tener derecho, o a la que pueda interpretarse que tienen derecho, en contra del Oferente o del Intermediario. En ningún caso existirá liquidación en efectivo a Custodios como motivo de la liquidación de cualquier fracción que haya sido objeto de redondeo a la baja. Cada Custodio, por su parte, podrá establecer procedimientos distintos de liquidación, dentro de los cuales cada Custodio podrá considerar procedimientos de redondeo similares a los aquí previstos respecto a las fracciones de CBFIs de Intercambio que le correspondan a cada uno de sus clientes.

Depositario:

Indeval.

Posibles Adquirentes:

La Oferta está dirigida a todos los Tenedores FMQ, en igualdad de circunstancias.

Cancelación de la inscripción en el RNV y el listado en la Bolsa; Fideicomiso de Pago:

Al finalizar el Período de la Oferta y como acto independiente, posterior a la consumación de la Oferta, si se obtuviere la aprobación de los Tenedores FMQ que representen, por lo menos, el 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs FMQ, se realizarán los actos necesarios a efecto de que, conforme a lo establecido en el artículo 108 fracción III de la Ley del Mercado de Valores y del artículo 15, fracción IV de la Circular Única, así como lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso Fibra MQ, Fibra MTY solicite a la CNBV la cancelación de la inscripción de los CBFIs FMQ en el RNV y la cancelación del listado de valores autorizados para cotizar que mantiene la Bolsa. En caso de que, en su momento, Fibra MTY se encuentre en posibilidad de solicitar la cancelación de la inscripción de los CBFIs FMQ en el RNV, los términos y condiciones para la adquisición de los CBFIs FMQ que no hubieren sido adquiridos como parte de la Oferta serían exactamente los mismos que los establecidos en el presente Prospecto y Folleto Informativo. Asimismo, en el evento en el que, como resultado de la Oferta, Fibra MTY adquiera menos del 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs FMQ en circulación y Fibra MTY tenga la intención de llevar a cabo la cancelación de la inscripción de los CBFIs FMQ en el RNV, Fibra MTY deberá realizar una segunda oferta pública de adquisición voluntaria a efecto de adquirir los CBFIs FMQ en circulación, de manera previa a solicitar la cancelación de la inscripción en el RNV, para lo cual, en dicho supuesto, existe la posibilidad de que el Factor de Intercambio sea o no más favorable a los Tenedores que el de la Presente Oferta. Como parte de los actos jurídicos necesarios tendientes a la cancelación de la inscripción de los CBFIs

FMQ en el RNV, se encuentra la constitución de un fideicomiso de pago en los términos dispuestos en la Ley del Mercado de Valores. En virtud de lo anterior, en caso de que se cancele la inscripción de los CBFIs FMQ en el RNV, los Tenedores FMQ que no hubieren participado en la Oferta podrán vender sus CBFIs FMQ a través del fideicomiso de pago durante un período mínimo de 6 (seis) meses en las mismas condiciones de la Oferta, pero perderán la posibilidad de negociar sus CBFIs FMQ en la BMV.

Opiniones del Comité Técnico y del Comité de Prácticas de Fibra MQ:

Existe la posibilidad de que, a más tardar al décimo día hábil posterior a la Fecha de Inicio de la Oferta, los miembros del Comité Técnico de Fibra MQ, escuchando al comité que desempeñe las funciones en materia de prácticas societarias, den a conocer al público inversionista a través de la Bolsa su opinión sobre el Factor de Intercambio y los conflictos de interés que, en su caso, tenga cada uno de sus miembros respecto de la Oferta.

Aprobación Corporativa del Oferente en relación con la Oferta:

Con fecha 15 de abril de 2026, la asamblea de tenedores de Fibra MTY, en cumplimiento a lo establecido en la Ley del Mercado de Valores, aprobó, entre otros, la Transacción, el Factor de Intercambio y llevar a cabo la Oferta en los términos que se describen en este Prospecto y Folleto Informativo, así como la delegación de facultades al Administrador para determinar los términos y condiciones de la emisión adicional en términos de la Oferta.

Régimen Fiscal:

La enajenación de los CBFIs FMQ al Oferente estará sujeta a, entre otros, los términos de los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, la Resolución Miscelánea Fiscal y demás disposiciones aplicables a la enajenación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios. El resumen del tratamiento fiscal de la Oferta que se presenta en el presente Prospecto y Folleto Informativo no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes en relación con la Oferta o los tenedores en particular. Asimismo, el resumen se basa exclusivamente en la legislación fiscal vigente a la fecha del presente Prospecto y Folleto Informativo. Por lo anterior, este resumen no constituye una opinión o recomendación fiscal y, por lo tanto, se recomienda a los tenedores consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones aplicables a la venta de los CBFIs FMQ y la adquisición de los CBFIs de Intercambio o de la Opción de Efectivo, así como con respecto al régimen fiscal que les sería aplicable como tenedores de los CBFIs de Intercambio, antes de tomar la decisión de aceptar o no la Oferta y de elegir la modalidad de contraprestación.

Propósitos y Planes:

La Oferta tiene como uno de sus principales objetivos llevar a cabo una integración vertical de los negocios de Fibra MQ y del Oferente. Para mayor información, véase la sección "10. Propósitos y Planes" del presente Prospecto y Folleto Informativo.

El Oferente declara, bajo protesta de decir verdad, que no existen pagos distintos al traspaso y entrega de los CBFIs de Intercambio y al pago de la Opción de Efectivo a cambio de la compra de los CBFIs FMQ, con base en el Factor de Intercambio y el Precio de la Opción de Efectivo, a favor de personas o grupo de personas vinculadas con los Tenedores FMQ.

Asesor Financiero del Oferente



Goldman Sachs & Co, LLC.

Intermediario



Casa de Bolsa Finamex, S.A.B. de C.V.

LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN Y SUSCRIPCIÓN RECÍPROCA DE LOS CBFIS FMQ POR PARTE DEL OFERENTE Y LA ENTREGA Y ADQUISICIÓN SIMULTÁNEA Y RECÍPROCA DE LOS CBFIS DE INTERCAMBIO O EL PAGO DEL PRECIO DE LA OPCIÓN DE EFECTIVO A QUE SE REFIERE ESTE PROSPECTO Y FOLLETO INFORMATIVO, CONSTITUYEN UNA MISMA OPERACIÓN Y ÚNICAMENTE PUEDE SER ACEPTADA EN CONJUNTO.

LA INFORMACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, OPERACIONAL Y/O JURÍDICA DE FIBRA MTY CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO Y FOLLETO INFORMATIVO FUE EXTRAÍDA DEL REPORTE ANUAL DE FIBRA MTY, DE LOS REPORTE TRIMESTRALES, EVENTOS RELEVANTES Y DEMÁS INFORMACIÓN PREPARADA, DIFUNDIR Y DE OTRA MANERA PUESTA A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO POR PARTE DE FIBRA MTY.

LA INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA INCLUIDA EN EL PRESENTE PROSPECTO Y FOLLETO INFORMATIVO FUE ELABORADA CON MOTIVO DE LA TRANSACCIÓN Y HA SIDO PREPARADA CONFORME A LA NORMATIVIDAD APLICABLE Y CON BASE EN SUPUESTOS Y METODOLOGÍAS UTILIZADOS PARA FINES ILUSTRATIVOS. EN CONSECUENCIA, DICHA INFORMACIÓN TIENE UN PROPÓSITO MERAMENTE REFERENCIAL Y NO DEBE INTERPRETARSE COMO UNA PROYECCIÓN, ESTIMACIÓN NI GARANTÍA DE LOS RESULTADOS FUTUROS DEL OFERENTE O DE FIBRA MQ.

EL OFERENTE REALIZA LA OFERTA A QUE SE REFIERE ESTE PROSPECTO Y FOLLETO INFORMATIVO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE CON BASE EN LA INFORMACIÓN PÚBLICA QUE FIBRA MQ HA PREPARADO, DIFUNDIR Y PUESTO A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO INVERSIONISTA A ESTA FECHA. EN CONSECUENCIA, NI EL OFERENTE NI EL INTERMEDIARIO TIENEN O ASUMEN, NI PODRÁ INTERPRETARSE QUE TENDRÁN O ASUMIRÁN, RESPONSABILIDAD ALGUNA RESPECTO DE DICHA INFORMACIÓN (INCLUYENDO, SIN LIMITACIÓN, RESPECTO DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD EN QUE FIBRA MQ PUDIERA INCURRIR CON MOTIVO DE DIFUSIÓN DE INFORMACIÓN FALSA, INEXACTA O QUE PUDIERE INDUCIR AL ERROR AL PÚBLICO INVERSIONISTA).

LA INFORMACIÓN DE MERCADO E INDUSTRIAL BASADA EN PUBLICACIONES INDEPENDIENTES, GUBERNAMENTALES, REPORTE DE EMPRESAS ESPECIALIZADAS U OTRAS FUENTES PÚBLICAS INDEPENDIENTES NO HA SIDO VERIFICADA EN FORMA INDEPENDIENTE Y NO PUEDE GARANTIZARSE QUE SEA CORRECTA O COMPLETA, POR LO QUE (I) DICHA INFORMACIÓN ES RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DE SU AUTOR Y (II) SE ADVIERTE A LOS INVERSIONISTAS QUE NO CONFÍEN EXCLUSIVAMENTE EN DICHA INFORMACIÓN PARA TOMAR SUS DECISIONES DE INVERSIÓN.

LOS TENEDORES FMQ QUE DECIDAN PARTICIPAR EN LA OFERTA DEBERÁN DE LLEVAR A CABO SU PROPIO ANÁLISIS CON LA FINALIDAD DE DETERMINAR SI SU PARTICIPACIÓN EN LA OFERTA Y, COMO CONSECUENCIA, LA ADQUISICIÓN DE LOS CBFIS DE INTERCAMBIO O EL COBRO DEL PRECIO DE LA OPCIÓN DE EFECTIVO, REQUIERE AUTORIZACIÓN POR PARTE DE LA CNA EN TÉRMINOS DE LO ESTABLECIDO EN LA LEY FEDERAL DE COMPETENCIA ECONÓMICA. EN NINGÚN SUPUESTO Y EN NINGUNA CIRCUNSTANCIA EL OFERENTE O EL INTERMEDIARIO SERÁN RESPONSABLES DE VERIFICAR O CONFIRMAR SI DICHA AUTORIZACIÓN ES NECESARIA O, EN CASO DE SERLO, SI ÉSTA HA SIDO OBTENIDA CON ANTERIORIDAD A LA FECHA DE VENCIMIENTO. EN CASO DE QUE DICHA AUTORIZACIÓN SEA NECESARIA Y ÉSTA NO SEA OBTENIDA A LA FECHA DE LIQUIDACIÓN, NI EL OFERENTE NI EL INTERMEDIARIO ASUMIRÁN RESPONSABILIDAD ALGUNA QUE DERIVE O PUEDA DERIVAR DE LA ADQUISICIÓN DE LOS CBFIS DE INTERCAMBIO O DEL COBRO DEL PRECIO DE LA OPCIÓN DE EFECTIVO POR PARTE DE DICHO TENEDOR EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN EL PRESENTE PROSPECTO Y FOLLETO INFORMATIVO.

LOS PARTICIPANTES DE LA OFERTA PODRÁN VERSE BENEFICIADOS O PERJUDICADOS COMO RESULTADO DEL PROCEDIMIENTO DE REDONDEO DESCRITO EN EL PRESENTE PROSPECTO Y FOLLETO INFORMATIVO EN DOS MOMENTOS DISTINTOS: (I) AL MOMENTO EN QUE EL INTERMEDIARIO REALICE LA DISTRIBUCIÓN DE LOS CBFIS DE INTERCAMBIO A TODOS LOS CUSTODIOS DE LOS PARTICIPANTES EN LA OFERTA Y, EN SU CASO, Y (II) AL MOMENTO EN QUE CADA CUSTODIO REALICE LAS ANOTACIONES QUE CORRESPONDAN A CADA UNO DE SUS CLIENTES PARTICIPANTES DE LA OFERTA, EN LAS QUE PODRÍA REALIZAR NUEVAMENTE OPERACIONES DE REDONDEO EN LOS TÉRMINOS QUE CADA CUSTODIO CONSIDERE PROCEDENTE.

LOS PARTICIPANTES EN LA OFERTA, POR EL SÓLO HECHO DE PARTICIPAR EN LA MISMA, DE CONFORMIDAD CON LOS TÉRMINOS PREVISTOS EN EL PRESENTE PROSPECTO Y FOLLETO INFORMATIVO Y EN LAS CARTAS DE ACEPTACIÓN QUE DIRIJAN A SUS CUSTODIOS, ACEPTAN, DE MANERA INCONDICIONAL E IRREVOCABLE, EL CITADO REDONDEO Y LOS BENEFICIOS O PERJUICIOS RELACIONADOS, LIBERANDO AL OFERENTE Y AL INTERMEDIARIO DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD POR ESTE CONCEPTO, RENUNCIANDO A CUALQUIER ACCIÓN QUE PUDIERE CORRESPONDERLES POR TAL RAZÓN EN CONTRA DEL PROPIO OFERENTE O DEL INTERMEDIARIO Y POR LO TANTO, RECONOCEN Y CONVIENEN QUE, DERIVADO DEL PROCEDIMIENTO DE REDONDEO Y DE LIQUIDACIÓN AL QUE ESTARÁ SUJETA LA OFERTA CONFORME A LO QUE SE PREVÉ EN EL PRESENTE PROSPECTO Y FOLLETO INFORMATIVO, Y DEL PROCEDIMIENTO DE REDONDEO Y LIQUIDACIÓN QUE PODRÁ DETERMINAR CADA CUSTODIO.

ADICIONALMENTE, NO RECIBIRÁN DEL OFERENTE NI DEL INTERMEDIARIO, Y PODRÍAN NO RECIBIR TAMPOCO DE SU CUSTODIO, FRACCIONES DE CBFIS DE INTERCAMBIO COMO CONSECUENCIA DE LA OFERTA.

LA AUTORIZACIÓN EMITIDA POR LA CNBV PARA LLEVAR A CABO LA PRESENTE OFERTA, NO PREJUZGA RESPECTO A LA IDONEIDAD O SUFICIENCIA DEL PRECIO DE COMPRA DE LOS VALORES OBJETO DE LA OFERTA, LIMITÁNDOSE A AUTORIZAR SU REALIZACIÓN CONFORME A LAS FACULTADES QUE LE HAN SIDO CONFERIDAS POR LA LEGISLACIÓN APLICABLE, NI DEBERÁ CONSIDERARSE COMO UNA RECOMENDACIÓN Y OPINIÓN POR PARTE DE DICHA AUTORIDAD SOBRE LA CONVENIENCIA DE LA OFERTA A QUE HACE REFERENCIA EL PRESENTE PROSPECTO Y FOLLETO INFORMATIVO.

ESTE FOLLETO HARÁ LAS VECES DEL PROSPECTO DE COLOCACIÓN PARA EFECTOS DE LA OFERTA DE SUSCRIPCIÓN RECÍPROCA DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 85, FRACCIÓN II DE LA LMV.

Los CBFIs FMQ se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores (“RNV”) bajo el número 0173-1.81-2025-001 y cotizan en la Bolsa con la clave de pizarra “FIBRAMQ 12”.

Los CBFIs que se describen en el presente Prospecto y Folleto Informativo se encuentran inscritos preventivamente bajo la modalidad de programa de colocación en el RNV bajo el número de matrícula 2362-1.81-2022-039, de conformidad con el oficio número 153/3258/2022 de fecha 12 de septiembre de 2022, cuya inscripción preventiva fue actualizada bajo el número de matrícula 2362-1.81-2026-058, de conformidad con el oficio número 153/4801/2026 de fecha 23 de abril de 2026, expedido por la CNBV, por virtud de la cual se autorizó la ampliación del monto total autorizado del Programa a un nuevo monto total autorizado con carácter revolvente de hasta \$70,000,000,000.00 (setenta 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 Estados Unidos de América, para el caso de los Cebures.

Los CBFIs que se describen en el presente Prospecto y Folleto Informativo constituyen la cuarta emisión de CBFIs al amparo del Programa, a la que le fue asignada el número de inscripción 2362-1.81-2026-058 en el RNV (la “Cuarta Emisión del Programa”) y se emiten en cumplimiento con las resoluciones de la asamblea ordinaria de tenedores celebrada el 15 de abril de 2026, para ser utilizados en la Presente Oferta y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la BMV.

Las inscripciones en el Registro Nacional de Valores tendrán efectos declarativos y no convalidan los actos jurídicos que sean nulos de conformidad con las leyes aplicables, ni implican certificación sobre la bondad de los valores inscritos en el mismo o sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia de la emisora. En virtud de lo anterior, 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, del intermediario colocador o de la bolsa de valores de que se trate, sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia de la emisora o la bondad de los valores.

El presente Prospecto y Folleto Informativo puede consultarse en la página de Internet de la BMV (www.bmv.com.mx), en la página de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), en la página de Internet del Oferente <http://www.fibramty.com>, en el entendido que esta última (y su contenido) no forma parte del presente Prospecto y Folleto Informativo. El presente Prospecto y Folleto Informativo también se encuentra disponible con el Intermediario.

Autorización de la CNBV para su publicación por la CNBV No. 153/4802/2026 de fecha 23 de abril de 2026.

Ciudad de México, a 24 de abril de 2026.

ÍNDICE

I.	INFORMACIÓN GENERAL	1
1.1.	Glosario de Términos y Definiciones	1
1.2.	Denominación y Domicilio del Oferente y de la Emisora	9
	(a) Denominación y Domicilio del Oferente	9
	(b) Denominación y Domicilio de Fibra Macquarie México	9
	(c) Resumen Ejecutivo e Información del Oferente	9
	(d) Activos e Información Relevante de Fibra MTY Post-Oferta	51
	(e) Sinergias esperadas de la Transacción	54
	(f) Información Financiera Proforma de Fibra MTY	59
1.3.	Relación entre el Oferente y la Emisora	60
1.4.	Factores de Riesgo	61
	(a) Algunos riesgos relacionados con la Oferta	61
	(b) Factores de riesgo relacionados con Fibra MTY	64
	<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección aplicable del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y http://www.fibramty.com</i>	64
1.5.	Otros Valores Emitidos por el Oferente.....	65
	<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección aplicable del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y http://www.fibramty.com</i>	65
1.6.	Cambios Significativos a los Derechos de los Valores Inscritos en el Registro	66
	<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección aplicable del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y http://www.fibramty.com</i>	66
1.7.	Documentos de Carácter Público.....	67
	<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección aplicable del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y http://www.fibramty.com</i>	67
1.8.	Acontecimientos Recientes	68
II.	LA OFERTA	70
2.1.	Características de la Oferta	70
2.2.	Denominación del Intermediario de la Oferta.....	86
2.3.	Mercado de Valores.....	87
2.4.	Condiciones de la Oferta.	88
2.5.	Acuerdos Previos a la Oferta.	90
2.6.	Intención y Justificación de la Operación.....	91
2.7.	Propósitos y Planes.....	93
2.8.	Fuente y Monto de los Recursos.....	94
	(a) Componente en CBFIs de Intercambio.	94
	(b) Opción de Efectivo.	94
	(c) Dependencia de Financiamiento.	94
2.9.	Tenencia de CBFIs FMQ.....	95
2.10.	Consecuencias de la Oferta.....	96
	(a) Los participantes en la Oferta dependen del cumplimiento de ciertas condiciones y del Oferente respecto de ciertas decisiones relacionadas con la misma.	96
	(b) Cancelación de la inscripción y listado de los CBFIs FMQ	96
	(c) Autorizaciones adicionales por parte de los Tenedores FMQ que decidan participar en la Oferta	96
	(d) Dilución para los tenedores de Fibra MTY	96
	(e) La Opción de Efectivo está limitada al Monto Máximo de la Oferta en Efectivo	97

(f)	Dependencia de Financiamiento.	97
2.11.	Tratamiento Fiscal	98
(a)	Consideraciones fiscales de la enajenación de CBFIs FMQ	98
(b)	Régimen fiscal aplicable a los tenedores que reciban CBFIs de Intercambio	99
(c)	Régimen fiscal aplicable a los actuales tenedores de CBFIs Fibra MTY	99
2.12.	Cancelación de la Inscripción y Mantenimiento o Cancelación del Listado	101
2.13.	Opinión del Comité Técnico.....	102
(a)	La Emisora	102
2.14.	Fideicomiso para la Adquisición de CBFIs FMQ Posterior a la Cancelación de su Registro en el RNV.....	103
2.15.	Plan de Distribución	104
2.16.	Comparación de los Derechos de los Tenedores	106
2.17.	Gastos Relacionados con la Oferta	107
2.18.	Funciones del Representante Común.....	108
2.19.	Nombres de Personas con Participación Relevante en la Oferta	113
III.	EL OFERENTE 115	
3.1.	Historia y Desarrollo del Oferente.....	115
	<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Historia y Desarrollo del Fideicomiso” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y http://www.fibramty.com</i>	115
3.2.	Descripción del Negocio.....	116
(a)	Sectores inmobiliarios en los que el oferente está enfocado en invertir	116
	<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Descripción del negocio” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://www.fibramty.com</i>	116
(b)	Patentes, licencias, marcas y otros contratos	116
	<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Patentes, licencias, marcas y otros contratos” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y http://www.fibramty.com</i>	116
(c)	Principales clientes	116
	<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Principales clientes” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://www.fibramty.com</i>	116
(d)	Legislación aplicable	116
	<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Legislación aplicable” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://www.fibramty.com</i>	116
(e)	Régimen y tratamiento fiscal	116
	<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Legislación aplicable y régimen fiscal” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://www.fibramty.com</i>	116
(f)	Recursos humanos	116
	<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Recursos humanos” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://www.fibramty.com</i>	116
(g)	Información de mercado del Oferente	116
	<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Información de mercado” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://www.fibramty.com</i>	116
(h)	Estructura de administración del oferente	117
	<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Estructura de administración” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante</i>	

la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv y https://www.fibramty.com	117
(i) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	117
<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Procesos judiciales, administrativos o arbitrales” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://www.fibramty.com</i>	117
(j) Derechos que confieren los certificados y comparación de los derechos de los tenedores	117
<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Derechos” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://www.fibramty.com</i>	117
(k) Distribuciones	118
<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Distribuciones” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://www.fibramty.com</i>	118
3.3. Descripción De Los Activos Que Conforman El Patrimonio Del Fideicomiso	119
(a) Inmuebles propiedad del fideicomiso	119
<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Inmuebles propiedad del fideicomiso” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://www.fibramty.com</i>	119
(b) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios	119
<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://www.fibramty.com</i>	119
(c) Evolución de los activos del fideicomiso	119
<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Evolución de los Activos del Fideicomiso” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://www.fibramty.com</i>	119
(d) Desempeño de los activos del fideicomiso	119
<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Desempeño de los activos del fideicomiso” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://www.fibramty.com</i>	119
(e) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y desinversiones	119
<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://www.fibramty.com</i>	119
(f) Informe de deudores relevantes	119
<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Informe de deudores relevantes” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://www.fibramty.com</i>	119
3.4. Contratos y Acuerdos Relevantes	120
<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Contratos y acuerdos relevantes” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://www.fibramty.com</i>	120
3.5. Administradores.....	121
<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Administradores” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://www.fibramty.com</i>	121
3.6. Comisiones y Gastos del Administrador.....	122



<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://www.fibramty.com</i>	122
3.7. Operaciones con Partes Relacionadas y Conflictos de Interés.....	123
<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://www.fibramty.com</i>	123
3.8. Auditores Externos	124
<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Auditores externos del fideicomiso” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://www.fibramty.com</i>	124
3.9. Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso o los Tenedores.....	125
<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://www.fibramty.com</i>	125
3.10. Mercado de Capitales	126
(a) Estructura del fideicomiso y principales tenedores	126
<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Estructura del fideicomiso y principales tenedores” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://www.fibramty.com</i>	126
(b) Comportamiento de los CBFIs Fibra MTY en el mercado de valores	126
<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://www.fibramty.com</i>	126
(c) Formador de mercado	126
<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Formador de mercado” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://www.fibramty.com</i>	126
IV. EL ADMINISTRADOR DEL OFERENTE	127
4.1. Historia y Desarrollo.....	127
<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Historia y desarrollo del administrador u operador de los activos” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://www.fibramty.com</i>	127
4.2. Descripción del Negocio.....	128
(a) Actividad principal	128
<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Actividad Principal” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://www.fibramty.com</i>	128
(b) Recursos humanos	128
<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Recursos Humanos” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://www.fibramty.com</i>	128
(c) Estructura corporativa	128
<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Estructura corporativa” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante</i>	



la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv y https://www.fibramty.com	128
(d) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	128
<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://www.fibramty.com</i>	128
4.3. Administradores y Tenedores de los CBFIs Fibra MTY	129
<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Administradores y tenedores de los certificados” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://www.fibramty.com</i>	129
V. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL OFERENTE	130
5.1. Información Financiera Seleccionada del Fideicomiso	130
5.2. Informe de Créditos Relevantes	131
5.3. Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de la Operación	132
(a) Resultados de la operación	132
<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Información Financiera Seleccionada” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, el cual está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://www.fibramty.com</i>	132
(b) Situación financiera, liquidez y recursos de capital	132
<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Información Financiera Seleccionada” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, el cual está disponibles en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://www.fibramty.com</i>	132
(c) Control interno	132
<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Información Financiera Seleccionada” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, el cual está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://www.fibramty.com</i>	132
5.4. Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas	133
<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Información Financiera Seleccionada” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, el cual está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y https://www.fibramty.com</i>	133
VI. INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA	134
(a) Información Financiera Seleccionada	134
<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Información Financiera Seleccionada” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, el cual está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y http://www.fibramty.com</i>	134
(b) Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de la Operación	134
<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Información Financiera Seleccionada” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, el cual está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y http://www.fibramty.com.</i>	134
<i>Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Información Financiera Seleccionada” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, el cual está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y http://www.fibramty.com.</i>	134
VII. PERSONAS RESPONSABLES	1
VIII. ANEXOS.	1
Anexo A Carta de Aceptación	A-1
Anexo B Acuerdos Corporativos de Fibra MTY	B-1
Anexo C Estados financieros consolidados condensados proforma al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 e Informe de Aseguramiento de los auditores independientes del 30 de marzo de 2026	C-1

Se incorpora por referencia la información y sección de “Anexos” del Folleto de Reestructuración Societaria que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 31 de marzo de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <http://www.fibramty.com>

Anexo D	Estados Financieros Dictaminados	D-1
<i>Se incorpora por referencia la información y sección de “Información Financiera Seleccionada” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, el cual está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y http://www.fibramty.com</i>		
Anexo E	Opinión legal	E-1
Anexo F	Título que ampara los CBFIs de Intercambio	F-1
Anexo G	Contrato de Fideicomiso de Fibra MTY	G-1
Anexo H	Opinión Fiscal	H-1
Anexo I	Oficio de Autorización de Concentración de la Comisión Nacional Antimonopolio	I-1

LOS ANEXOS LISTADOS FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE PROSPECTO Y FOLLETO INFORMATIVO.

NINGÚN INTERMEDIARIO, APODERADO PARA CELEBRAR OPERACIONES CON EL PÚBLICO O CUALQUIER OTRA PERSONA, HA SIDO AUTORIZADO PARA PROPORCIONAR INFORMACIÓN O HACER CUALQUIER DECLARACIÓN QUE ESTÉ CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO Y FOLLETO INFORMATIVO. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN O DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO Y FOLLETO INFORMATIVO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA POR 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 IDENTIFICADO COMO “FIBRA MTY” COMO OFERENTE O POR CASA DE BOLSA FINAMEX, S.A.B. DE C.V., COMO INTERMEDIARIO.

PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN

A menos que se indique expresamente lo contrario o que el contexto lo requiera, los términos el “Oferente”, “Fibra MTY”, “FMTY”, “nosotros” y “nuestro(a)” se refieren a o hacen referencia a 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.

Información en materia de divisas y otra información.

En este Prospecto y Folleto Informativo, el término “Pesos”, y el signo “\$” se refieren a la moneda de curso legal en México; y el término “Dólares” y el signo “US\$” se refieren a la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

Para propósitos de los estados financieros que se incorporan por referencia, los resultados y la posición financiera están expresados en miles de pesos mexicanos, la cual es la moneda funcional y de reporte de los estados financieros de Fibra MTY.

Al preparar los estados financieros en la moneda funcional de Fibra MTY, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Las partidas de capital son valuadas al tipo de cambio histórico. Al final de cada periodo que se informa, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se convierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se convierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable.

La diferencia cambiaria de las partidas monetarias es reconocida en el estado de resultados en el periodo en el cual ocurre.

Para fines de la presentación de los estados financieros, los activos y pasivos de Fibra MTY se expresan en Dólares, utilizando los tipos de cambio vigentes al final del periodo sobre el que se informa. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio de la fecha de las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan se reconocen en los otros resultados integrales y son acumuladas en el capital contable.

Información de Mercado y sobre la industria

La información del mercado y el resto de la información estadística incluida en este Prospecto y Folleto Informativo se basan en análisis realizados por Fibra MTY a nivel interno y/o en publicaciones independientes sobre la industria, publicaciones del gobierno, reportes preparados por empresas de mercado y otras fuentes públicas independientes.

Aunque en nuestra opinión todas estas fuentes son confiables, no hemos verificado en forma independiente la información correspondiente y no podemos garantizar que la misma es correcta o completa. Además, es posible que dichas fuentes definan a los mercados relevantes en forma distinta a como lo hacemos nosotros. La información relativa a la industria a la que nos dedicamos tiene la intención de servir a manera de lineamiento general, pero los lineamientos son imprecisos por naturaleza y, por tanto, advertimos a nuestros posibles inversionistas que no confíen exclusivamente en dicha información y, en particular, en la información basada en los análisis efectuados por Fibra MTY.

Unidades de Medición

La unidad estándar para la medición de la superficie o el área en el mercado inmobiliario de México es el metro cuadrado (m²), mientras que en los Estados Unidos de América es el pie cuadrado. A menos que se indique lo contrario, todas las unidades de superficie o área incluidas en este Prospecto y Folleto Informativo están expresadas en metros cuadrados. Es posible que algunos porcentajes y totales no sean iguales a su resultado aritmético debido a que algunas cifras están redondeadas.

Estimaciones Futuras

Las declaraciones contenidas en este Prospecto y Folleto Informativo que no son hechos históricos son declaraciones a futuro. Estas declaraciones a futuro se basan en las expectativas, estimaciones y proyecciones sobre la industria y los mercados en los que opera Fibra MTY, las creencias de la dirección y las suposiciones hechas por la dirección. Tales declaraciones implican incertidumbres que podrían afectar significativamente los resultados financieros de Fibra MTY. Palabras tales como “expectativa”, “anticipa”, “pretende”, “planea”, “cree”, “busca”, “estima”, variaciones de dichas palabras y expresiones similares tienen la intención de identificar dichas declaraciones a futuro, las cuales generalmente no son de naturaleza histórica. Todas las declaraciones relativas a resultados operativos, acontecimientos o desarrollos que esperamos o anticipamos que se produzcan en el futuro, incluidas las declaraciones relativas al crecimiento de rentas y ocupación, la actividad de adquisición, la actividad de desarrollo, la actividad de disposición, las condiciones generales de las zonas geográficas en las que operamos, nuestra deuda y nuestra situación financiera son declaraciones a futuro. Estas declaraciones no son garantía de resultados futuros e implican ciertos riesgos, incertidumbres y suposiciones que son difíciles de predecir. Aunque creemos que las expectativas reflejadas en cualquier declaración a futuro se basan en suposiciones razonables, no podemos garantizar que nuestras expectativas se cumplan y, por lo tanto, los resultados reales pueden diferir materialmente de lo expresado o previsto en dichas declaraciones a futuro. Algunos de los factores que pueden afectar a los resultados son, entre otros (i) los climas económicos nacionales, internacionales, regionales y locales, (ii) los cambios en los mercados financieros, en los tipos de interés y en los tipos de cambio de divisas, (iii) el aumento o la imprevisión de la competencia por nuestras propiedades, (iv) los riesgos asociados a las adquisiciones, disposiciones, factibilidad de planes de expansión y desarrollo de propiedades, (v) mantenimiento del estatus de fideicomiso de inversión en bienes raíces y su estructuración fiscal, (vi) disponibilidad de financiamiento y capital, los niveles de deuda que mantenemos y nuestras calificaciones crediticias, (vii) riesgos relacionados con nuestras inversiones (viii) incertidumbres ambientales, incluyendo riesgos de desastres naturales, y (ix) aquellos factores adicionales discutidos en los reportes presentados ante la CNBV por Fibra MTY bajo el título “Factores de Riesgo”. Fibra MTY no asume obligación alguna de actualizar las declaraciones sobre hechos futuros contenidas en este Prospecto y Folleto Informativo.



I. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Glosario de Términos y Definiciones

Salvo que el contexto indique o requiera lo contrario, o se hayan definido de otra manera en otras secciones, los términos utilizados con mayúscula inicial en este Prospecto y Folleto Informativo tienen el significado que se les atribuye a continuación, tanto en singular como en plural.

Términos	Definiciones
“Activos Inmobiliarios”	significa cualquier derecho relacionado con los Inmuebles, incluyendo los derechos de propiedad, derechos fideicomisarios, los derechos a recibir cualesquiera ingresos derivados de los arrendamientos de los Inmuebles o de financiamientos relacionados con la adquisición o construcción de los Inmuebles en los que el Fideicomiso invierta, ya sea directamente o a través de los Fideicomisos de Propiedades.
“Administrador FMQ”	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 1.4.(a) - <i>Algunos riesgos relacionados con la Oferta</i> - del presente Prospecto y Folleto Informativo.
“ADTV”	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección Sección 1.2.(c) <i>Balance sólido y amplio acceso a financiamientos</i> del presente Prospecto y Folleto Informativo.
“AFFO”	significa los fondos de la operación ajustados o “ <i>Adjusted Funds from Operation</i> ” por sus siglas en inglés.
“AFORES”	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 1.2.(c) <i>Balance sólido y amplio acceso a financiamientos</i> del presente Prospecto y Folleto Informativo.
“Aprobación de la CNA”	significa la aprobación por escrito de la CNA respecto de la adquisición de los CBFIs FMQ y la Transacción, que se emita de conformidad con la Legislación Aplicable.
“Area Bruta Rentable” o “ABR”	significa la superficie total de propiedad arrendable del inmueble en cuestión, medida en metros cuadrados excluyendo espacio de estacionamiento y de otras áreas comunes.
“Asamblea de Tenedores”	significa una asamblea ordinaria o extraordinaria de tenedores de CBFIs.
“AUM”	significa activos bajo gestión o “ <i>Assets Under Management</i> ”, por sus siglas en inglés.
“Aviso de Resultados de la Oferta”	significa el aviso que Fibra MTY publicará a más tardar el Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento mediante el cual se informará al público inversionista (i) de los resultados de la Oferta, los cuales incluirán el número definitivo de CBFIs FMQ que participaron en la Oferta, el número definitivo de CBFIs de Intercambio que serán entregados a los Tenedores FMQ y el monto definitivo en efectivo que será pagado a los Tenedores FMQ que ejercieron la Opción de Efectivo, incluyendo el resultado del prorrateo en caso de que las solicitudes de la Opción de Efectivo hayan excedido el Monto Máximo de la Oferta en Efectivo, y (ii) en su caso, del cumplimiento o dispensa de las condiciones a las que se encuentra sujeta la consumación de la Oferta conforme a lo que se describe en este Prospecto y Folleto Informativo.

“BMV” o la “Bolsa”	significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“CAPEX”	significan las inversiones en bienes de capitales o “ <i>Capital Expenditures</i> ” por sus siglas en inglés.
“Capitalización de Mercado”	Significa el valor total de mercado de todos los CBFIs en circulación en la fecha de observación respectiva.
“Carta de Aceptación”	significa la carta de instrucciones que (i) cada Custodio deberá entregar al Intermediario para confirmar la participación de los Tenedores FMQ en la Oferta y enajenar los CBFIs FMQ de los que cada Tenedor FMQ de que se trate sea titular a favor del Oferente como parte de la Oferta, e indicar si el Tenedor FMQ elige recibir CBFIs de Intercambio, ejercer la Opción de Efectivo, o una combinación de ambos; y (ii) deberá suscribirse en los términos que se contienen en el Anexo A de este Prospecto y Folleto Informativo.
“CBFIs de Intercambio”	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Prospecto y Folleto Informativo.
“CBFIs Fibra MTY”	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Prospecto y Folleto Informativo.
“CBFIs FMQ” y/o “CBFIs Objeto de la Oferta”	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Prospecto y Folleto Informativo.
“CBRE”	significa Commercial Real Estate Services, sociedad dedicada a servicios de consultoría, comercialización y servicios inmobiliarios.
“Cebures”	significa los certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo con carácter revolvente emitidos por Fibra MTY de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Fibra MTY, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 63 fracción IV de la LMV.
“Circular Única”	significa 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, emitidas por la CNBV, tal como las mismas sean modificadas o adicionadas de tiempo en tiempo.
“CNA”	significa la Comisión Nacional Antimonopolio.
“CNBV” o la “Comisión”	significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Comité Técnico”	Significa el comité técnico del Fideicomiso Fibra MTY descrito en el Contrato de Fideicomiso Fibra MTY.
“Contrato de Administración”	significa el Contrato de Administración de fecha 30 de octubre de 2014, celebrado entre Administrador Fibra MTY, S.C., como administrador, y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/2157, según el mismo ha sido modificado íntegramente en fecha 25 de noviembre de 2021, y según el mismo haya sido o sea modificado de tiempo en tiempo.
“Contrato de Fideicomiso Fibra MQ”	significa el contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número F/1622, celebrado originalmente el 14 de noviembre de 2012 y según el mismo haya sido modificado y/o reexpresado de tiempo en tiempo, entre Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple (eventualmente

	sustituido por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria), como fiduciario, Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. (actualmente, Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V.), como fideicomitente, Administrador y fideicomisario, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común.
“Contrato de Fideicomiso Fibra MTY”	significa el contrato de fideicomiso irrevocable de inversión en bienes raíces No. F/2157 de fecha 25 de julio de 2014, celebrado entre Administrador Fibra MTY, S.C., como administrador, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores Fibra MTY, según el mismo haya sido o sea modificado de tiempo en tiempo.
“Contrato de Intermediación”	significa cada uno de los contratos de intermediación, depósito, custodia o de naturaleza similar o equivalente que cada uno de los Tenedores FMQ tenga celebrado con su Custodio.
“Cuarta Emisión del Programa”	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Prospecto y Folleto Informativo.
“Cuenta Concentradora”	significa la cuenta número 01028 3301 que mantiene el Intermediario en Indeval y a la que los Custodios de los Tenedores FMQ que decidan participar en la Oferta deberán traspasar los CBFIs FMQ que se enajenen como parte de la misma.
“Cuentas del Fideicomiso”	significa, conjuntamente, la Cuenta de Retención, las Cuentas de Operación, las Cuentas de Rentas, las Cuentas de Mantenimiento, la Cuenta de Distribución y las demás Cuentas Adicionales que abra Fibra MTY de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso Fibra MTY.
“Custodio”	significa cada una de las casas de bolsa, instituciones de crédito u otras instituciones que mantengan cuentas con Indeval, a través de las cuales los Tenedores FMQ mantienen en custodia sus CBFIs FMQ conforme al o los Contratos de Intermediación correspondientes.
“Derecho de Declinación”	significa el derecho de los Tenedores FMQ que hayan aceptado la Oferta de declinar su aceptación de la misma en cualquier momento anterior a las 23:59:59 horas de la Fecha de Vencimiento, en caso de presentarse una Oferta Superior o, cuando a juicio de la CNBV, las modificaciones que, en su caso, realice el Oferente a los términos y condiciones de la Oferta sean relevantes, sin incurrir en pena o responsabilidad alguna; <i>en el entendido</i> , que el derecho de los Tenedores de CBFIs FMQ a declinar su aceptación de la Oferta en caso de que existan modificaciones relevantes en términos de lo establecido en este párrafo es independiente de la declaratoria que, en su caso, pueda llegar a hacer la CNBV en torno a si una modificación sobre los términos de la Oferta es relevante o no.
“Deuda Neta”	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 1.2(c) <i>Datos complementarios no IFRS</i> del presente Prospecto y Folleto Informativo.
“Día Hábil”	significa cualquier día que no sea (i) sábado o domingo o (ii) un día en el que las instituciones financieras de México estén obligadas o autorizadas por ley, reglamento o decreto a cerrar, de conformidad con el calendario publicado al efecto por la CNBV.

“Distribución”	significa las distribuciones que de tiempo en tiempo realice Fibra MTY a los Tenedores de CBFIs Fibra MTY de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, de al menos 95% del Resultado Fiscal neto del ejercicio inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso Fibra MTY.
“Dólares” o “US\$”	significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
“Efecto Adverso y Significativo”	significa, respecto de una Persona, cualquier evento, cambio, acontecimiento, circunstancia o desarrollo que, en lo individual o en conjunto, haya tenido o tenga o razonablemente pueda esperarse que tenga, un efecto negativo e importante en la condición (financiera u otra), el negocio, los activos o los resultados de operaciones de una Persona o grupo de Personas, incluyendo sin limitar, eventos, cambios, acontecimientos, circunstancias o desarrollos que surjan o resulten de, o sean atribuibles a, cambios en las condiciones de la economía mexicana o mundial o en los mercados de capitales o financieros en general, cambios generales en las condiciones legales, fiscales, regulatorias, políticas, económicas o de negocios en México, cambios en las NIIF o cualquier otro evento, cambio, acontecimiento, circunstancia o desarrollo que, en cada caso, afecten de manera generalizada las industrias en las que la Persona o grupo de Personas llevan a cabo negocios.
“Emisión”	significa cada colocación de CBFIs Fibra MTY o emisión de Cebures por el Fideicomiso Fibra MTY, incluyendo cualquier colocación o emisión al amparo del Programa.
“EMISNET”	significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores.
“Emisora”	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Prospecto y Folleto Informativo.
“Entidad Gubernamental”	significa cualquier poder, sea judicial, legislativo o ejecutivo, como quiera que el mismo actúe y a través de cualquier entidad u órgano, cualquier tribunal, departamento, agencia, dependencia, órgano, comisión, entidad, secretaría, consejo, buró u otra autoridad similar, nacional, estatal, territorial, municipal u otra subdivisión en México (incluyendo a todos los funcionarios y representantes de las mismas).
“Estados Unidos”	significa los Estados Unidos de América.
“EV/EBITDA”	significa el múltiplo de valuación resultado de dividir el valor de la empresa (<i>enterprise value</i>) entre la UAFIDA.
“Factor de Intercambio”	tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Prospecto y Folleto Informativo.
“Fecha de Inicio”	significa el 24 de abril de 2026.
“Fecha de Liquidación”	significa el [26] de [mayo] de 2026.
“Fecha de Registro”	significa el [25] de [mayo] de 2026.
“Fecha de Vencimiento”	Significa [22] de [mayo] de 2026, o aquella fecha posterior en caso de que el Periodo de la Oferta sea prorrogado, conforme a lo previsto en este Prospecto y Folleto Informativo.
“FFO”	significa los fondos generados por la operación, o “ <i>Funds from Operation</i> ” o “ <i>FFO</i> ”, por sus siglas en inglés.



“Fibra MQ” o “Fibra Macquarie”	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Prospecto y Folleto Informativo.
“Fibra MTY”	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Prospecto y Folleto Informativo.
“FIBRA”	significa un fideicomiso de inversión en bienes raíces de conformidad con los Artículos 187 y 188 de la LISR.
“FMQ”	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Prospecto y Folleto Informativo.
“Folleto” o “Prospecto” o “Prospecto y Folleto Informativo”	significa el presente documento, incluyendo sus anexos, según el mismo sea modificado en los casos previstos en el mismo o en las disposiciones aplicables, mismo que hará las veces del Prospecto de Colocación para efectos de la Oferta de Suscripción Recíproca, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 85, fracción II de la LMV.
“Indeval”	significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“Inmuebles Corporativos”	significan los bienes inmuebles destinados por sus arrendatarios a propósitos operacionales de su organización, entre las cuales se encuentran oficinas centrales, oficinas corporativas, oficinas operativas y de soporte, oficinas de representación, sucursales, naves industriales, centros de distribución o manufactura e inclusive, inmuebles que tengan por objetivo desempeñar alguna función central de un determinado negocio.
“Inmuebles”	significa cualquier bien inmueble o derecho real sobre los mismos.
“Instrucciones”	significa la instrucción escrita, verbal, o de cualquier otro tipo que cualquier Tenedor FMQ transmita a su Custodio, a efecto de (i) confirmar su aceptación a los términos y condiciones de la Oferta, (ii) instruir al Custodio para que, en su nombre y representación, acepte los términos y condiciones de la Oferta, (iii) indicar si el Tenedor FMQ elige recibir CBFIs de Intercambio, ejercer la Opción de Efectivo, o una combinación de ambos, (iv) instruir al Custodio que traspase al Intermediario los CBFIs FMQ que participarán en la Oferta, (v) indicar la cuenta de intermediación a la que Fibra MTY deberá traspasar los CBFIs de Intercambio o la cuenta bancaria a la que deberá transferirse el Precio de la Opción de Efectivo correspondiente, y (vi) instruir al Custodio para que lleve a cabo los demás actos que fueren necesarios o convenientes para vender sus CBFIs FMQ y participar en la Oferta conforme a los procedimientos acordados por dicho Tenedor con su Custodio, en los términos del contrato de intermediación o similar en vigor.
“Intermediario”	significa Casa de Bolsa Finamex, S.A.B. de C.V.
“ION” o “NOI”	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 1.2. (c) <i>Nuestro modelo de negocio y nuestra estrategia empresarial</i> del presente Prospecto y Folleto Informativo.
“LISR”	significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
“LMV”	significa la Ley del Mercado de Valores.
“LTV”	la relación préstamo-valor (<i>loan-to-value</i>), calculada conforme a los requerimientos de la Circular Única de Emisoras para el “Nivel de Endeudamiento o Apalancamiento”, representa la suma de la deuda bruta y los intereses a pagar dividida entre el activo total.

“Margen de EBITDA Ajustado”	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 1.2(c) <i>Datos complementarios no IFRS</i> del presente Prospecto y Folleto Informativo.
“Margen de NOI”	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 1.2(c) <i>Datos complementarios no IFRS</i> del presente Prospecto y Folleto Informativo.
“México”	significa los Estados Unidos Mexicanos.
“Monto Máximo de la Oferta en Efectivo”	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Prospecto y Folleto Informativo.
“MPA”	significa la plataforma interna de administración de propiedades industriales, por sus siglas en inglés, <i>Macquarie Property Administration</i> .
“Múltiplo AFFO”	significa el múltiplo de valuación resultado de dividir la Capitalización de Mercado sobre los AFFO.
“NIIF” o “IFRS”	significa las Normas Internacionales de Información Financiera (<i>International Financial Reporting Standards</i>), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (<i>International Accounting Standards Board</i>).
“Oferente”	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Prospecto y Folleto Informativo.
“Oferta Superior”	significa una Propuesta de Adquisición que ofrezca a los Tenedores FMQ una contraprestación en efectivo y/o en valores, e implique una oferta competitiva en mejores condiciones que la Oferta a que se refiere este Prospecto y Folleto Informativo.
“Oferta”	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Prospecto y Folleto Informativo.
“Opción de Efectivo”	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Prospecto y Folleto Informativo.
“Opinión Favorable del Comité Técnico FMQ”	significa (1) la opinión que, en su caso, emita el experto independiente contratado por Fibra MQ respecto de que el Factor de Intercambio y el Precio de la Opción de Efectivo son razonables desde el punto de vista financiero, y/o (2) la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico de Fibra MQ, se pronuncie de forma favorable respecto del Factor de Intercambio y el Precio de la Opción de Efectivo.
“Pérdida Fiscal”	significa el resultado de restar de los ingresos acumulables del Fideicomiso Fibra MTY, las deducciones autorizadas, en términos de la LISR, cuando los ingresos acumulables sean menores a las deducciones autorizadas.
“Período de la Oferta”	significa el período de 20 (veinte) Días Hábiles, contados a partir de, e incluyendo, la Fecha de Inicio de la Oferta y que concluirá (1) a las 23:59:59 horas (hora de la Ciudad de México) del [22] de [mayo] de 2026, o (2) en caso de que el Período de la Oferta sea prorrogado conforme a lo previsto en este Folleto y la legislación aplicable, a las 23:59:59 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento de la Oferta.
“Persona”	significa e incluye, sin limitación, una persona física, persona moral, asociación, asociación de responsabilidad limitada, co-inversión (<i>joint venture</i>), sociedad de responsabilidad limitada, fideicomiso, sociedad

	irregular y cualesquier Entidad Gubernamental.
“Pesos” o “\$”	significa la moneda de curso legal de México.
“Política de Distribución”	significa la política de distribución del Fideicomiso Fibra MTY según sea propuesta por el Administrador y aprobada o modificada por el Comité Técnico en cualquier momento
“Porcentaje Mínimo”	significa el porcentaje mínimo de CBFIs FMQ que Fibra MTY deberá adquirir como parte de la Oferta para considerar que la misma fue exitosa y que, salvo que Fibra MTY, a su entera discreción, determine un porcentaje menor en la Fecha de Vencimiento de la Oferta, será de, al menos, el 50% (cincuenta por ciento) más 1 (uno) de los CBFIs FMQ en circulación.
“Portafolio Zeus”	el portafolio industrial Zeus, integrado por 46 naves industriales ubicadas en 11 estados de México, con una ABR agregada de aproximadamente 822,052 m2, así como una reserva territorial con una superficie total aproximada de 882,723 m2, adquirido por un precio de compra agregado de 662.0 millones de Dólares, más IVA y otros impuestos, costos y gastos de cierre. El portafolio se adquirió en dos partes: el 93% el 29 de marzo de 2023, mientras que las propiedades restantes se adquirieron el 20 de septiembre de 2023. Véase "El Fideicomiso - Descripción de nuestro portafolio - Adquisiciones realizadas durante 2023-Cartera Zeus".
“Portafolio”	significa el portafolio de Activos Inmobiliarios aportados al Fideicomiso Fibra MTY a la fecha del presente Prospecto y Folleto Informativo.
“Precio de la Opción de Efectivo”	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Prospecto y Folleto Informativo.
“Programa”	significa el programa de colocación de CBFIs Fibra MTY y Cebures con carácter revolvente, autorizado mediante oficio número 153/3258/2022 de fecha 12 de septiembre de 2022, expedido por la CNBV, y cuya actualización de inscripción fue autorizada mediante oficio número 153/4801/2026 de fecha 23 de abril de 2026, expedido por la CNBV, por virtud de la cual se autorizó la ampliación del monto total autorizado para resultar en un nuevo monto total autorizado con carácter revolvente de hasta (i) \$70'000,000,000.00 (setenta mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en unidades de inversión o dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América para el caso de los Cebures y (ii) hasta 6,135,596,684 (seis mil ciento treinta y cinco millones quinientos noventa y seis mil seiscientos ochenta y cuatro) CBFIs, para el caso de los CBFIs.
“Propuesta de Adquisición”	significa cualquier propuesta u oferta de cualquier Persona en relación con cualquier oferta pública de adquisición u oferta de intercambio por el 100% de los CBFIs de FMQ que, en caso de ser consumada, resultaría en que dicha Persona se convirtiera en dueño de los CBFIs FMQ.
“Región Bajío”	significa, para efectos de información de mercado, las principales ciudades en los estados de Aguascalientes, Jalisco, Guanajuato, Querétaro y San Luis Potosí.
“Región Centro”	significa, para efectos de información de mercado, las principales ciudades de los estados de México, Colima y Puebla, así como la Ciudad de México.
“Región Norte”	significa, para efectos de información de mercado, las principales ciudades de los estados de Baja California, Sonora, Chihuahua, Coahuila, Nuevo León



y Tamaulipas.

“Reporte Trimestral”	significa la información financiera trimestral publicada en un Lenguaje Extensible de Reportes de Negocios (XBRL por su acrónimo en inglés), el cual fue diseñado para la comunicación electrónica de datos especialmente contables, financieros y de negocio.
“Representante Común”	significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los Tenedores Fibra MTY conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso Fibra MTY.
“Resultado Fiscal”	significa, para cualquier ejercicio fiscal, la Utilidad Fiscal del Fideicomiso determinada conforme al Título II de la LISR para dicho ejercicio fiscal menos las Pérdidas Fiscales del Fideicomiso de ejercicios fiscales anteriores, pendientes de amortización.
“RNV”	significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.
“SEDI”	significa el sistema electrónico de envío y difusión de información de la Bolsa.
“Subsidiaria”	significa, con respecto a cualquier Persona, cualquier entidad en que dicha Persona o cualquiera de sus Subsidiarias, sea propietaria o tenga la facultad de votar más del 50% (cincuenta por ciento) de los valores o intereses de dicha entidad, teniendo así poder general de voto para participar en la elección del órgano de administración de dicha entidad.
“Tenedores Fibra MTY”	Significa los tenedores de los CBFIs Fibra MTY
“Tenedores FMQ”	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Prospecto y Folleto Informativo.
“Título”	significa el título en el cual se documentarán los CBFIs Fibra MTY emitidos por Fibra MTY.
“T-MEC”	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 1.2(c) <i>Exposición significativa a tendencias de reconfiguración de las cadenas de suministro</i> del presente Prospecto y Folleto Informativo.
“Transacción”	significa la adquisición del control de Fibra MQ por parte de Fibra MTY a través de la Oferta, en los términos que se describen en el presente Prospecto y Folleto Informativo, incluyendo la emisión de los CBFIs de Intercambio o el pago del Precio de la Opción de Efectivo.
“U12M”	significa el acrónimo de “últimos doce meses”.
“UAFIDA Ajustada”	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección Sección 1.2.(c) <i>Nuestro modelo de negocio y nuestra estrategia empresarial</i> del presente Prospecto y Folleto Informativo.
“UAFIDA”	significa, por sus siglas, la utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización.
“Utilidad Fiscal”	significa, para cualquier ejercicio fiscal, la Utilidad Fiscal del Fideicomiso Fibra MTY determinada conforme al Título II de la LISR para dicho ejercicio fiscal menos las Pérdidas Fiscales del Fideicomiso Fibra MTY de ejercicios fiscales anteriores, pendientes de amortización

1.2. Denominación y Domicilio del Oferente y de la Emisora

(a) Denominación y Domicilio del Oferente

La denominación social del Oferente es Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, actuando como fiduciario del Fideicomiso irrevocable de inversión en bienes raíces No. F/2157 y denominado “Fibra MTY” y/o “Fibra MTY F/2157”.

Los CBFIs emitidos por Fibra MTY se encuentran inscritos en el RNV bajo el número de matrícula 2362-1.81-2022-039 y cotizan en la Bolsa con la clave de pizarra “FMTY 14”.

Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, tiene su domicilio en Torre Esmeralda I, Blvd. Manuel Ávila Camacho No.40, Piso 9, Lomas de Chapultepec, 11000, Ciudad de México, Teléfono: +52 (55) 53-50-33-33.

El Administrador, subsidiaria de Fibra MTY, tiene su domicilio en Boulevard Antonio L. Rodríguez 1884 Piso PB, Col. Santa María en Monterrey, Nuevo León, México, C.P. 64650. Teléfono: 81-41-60-14-00.

(b) Denominación y Domicilio de Fibra Macquarie México

La denominación social de la Emisora es HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, actuando exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso número F/1622 y denominado “Fibra Macquarie México” o “Fibra MQ”.

Los CBFIs emitidos por Fibra MQ se encuentran inscritos en el RNV bajo el número 0173-1.81-2025-001 y cotizan en la Bolsa con la clave de pizarra “FIBRAMQ 12”.

Fibra MQ tiene su domicilio en Calz. Mariano Escobedo 595, Polanco Quinta Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, 11560, Ciudad de México, México.

Fibra MQ, como emisora de valores, mantiene información pública disponible en su página de internet <https://www.fibramacquarie.com/es.html>, en la página de internet de la Bolsa www.bmv.com.mx y la CNBV www.gob.mx/cnbv.

Para mayor información sobre Fibra MQ, se sugiere consultar el Reporte Anual de Fibra MQ, así como toda la información divulgada por Fibra MQ en términos de lo establecido en la y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet señaladas anteriormente, en el entendido que estas últimas (o su contenido) no forman parte del presente Prospecto y Folleto Informativo.

(c) Resumen Ejecutivo e Información del Oferente

A continuación, se incluye un resumen ejecutivo que deberá leer junto con la información más detallada que aparece en este Prospecto y Folleto Informativo, y la información que se incluye en el apartado “Factores de Riesgo” del presente Prospecto y Folleto Informativo.

Visión General

Somos un *fideicomiso de inversión de bienes raíces* (FIBRA) constituido bajo el número F/2157. Nuestro negocio principal es la adquisición, administración, titularidad y desarrollo de un portafolio de Inmuebles Corporativos en México.

Llevamos a cabo nuestras operaciones de manera que podamos calificar como una FIBRA para efectos fiscales de conformidad con los Artículos 187 y 188 de la LISR. Para mantener dicha calificación, entre otros requisitos, debemos distribuir al menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal neto anualmente.

Fibra MTY se constituyó en 2014 como el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces en México administrado y asesorado internamente. El Administrador de Fibra MTY es una subsidiaria de Fibra MTY y está bajo la supervisión de nuestro Comité Técnico, el cual evalúa nuestro desempeño, aprueba los esquemas de compensación y fija de manera

continúa nuestros objetivos. Nuestra estrategia principal se basa en la adquisición, titularidad, administración y desarrollo de inmuebles, principalmente en el sector industrial. Al momento del inicio de operaciones, nuestro Portafolio consistía en un total de nueve propiedades ubicadas en los estados de Nuevo León y Chihuahua, con una ABR de 132,698 m². Desde el inicio de operaciones y al 31 de diciembre de 2025, hemos adquirido adicionalmente un total de 114 propiedades y vendido un total de 5 propiedades.

Adquirimos y administramos propiedades industriales, de oficinas y comerciales en México, con un enfoque estratégico en los estados del norte de México. Nuestro Portafolio cuenta con exposición significativa a los mercados que han demostrado una sólida demanda de propiedades industriales, incluyendo las tendencias de *nearshoring*, las cuales consideramos continuará influyendo en la dinámica del mercado.

Al 31 de diciembre de 2025, nuestro Portafolio constaba de 118 propiedades ubicadas en 13 estados de México, con una ABR total de 2,050,396 m², y una tasa de ocupación total de 96.6%. El Portafolio comprende: (a) 95 inmuebles industriales con un ABR de 1,853,464m²; (b) 17 inmuebles de oficinas con un ABR de 177,582m²; y (c) 6 inmuebles comerciales con un ABR de 19,350 m². A través de nuestra estrategia de crecimiento, hemos conseguido aumentar nuestro ABR en más de 1,917,698 m² desde nuestra oferta pública inicial en México 2014.

Las propiedades de nuestro Portafolio están ubicadas en mercados inmobiliarios clave, incluyendo los 6 estados más grandes del norte de México cercanos a la frontera con Estados Unidos, seis estados en la zona del Bajío y 1 estado en el centro de México.

La base de 179 arrendatarios está ampliamente diversificada: los contratos son mayoritariamente de mediano y largo plazo, con mecanismos de incremento de renta ligados a inflación en la mayoría de los casos, lo que apoya la previsibilidad de los ingresos. Aproximadamente el 90% del ABR industrial de Fibra MTY se ubica en regiones con altas tasas de crecimiento industrial, y ningún arrendatario supera el 8.5% de los ingresos totales (los 10 mayores representan menos del 34.9%), reflejando una base de ingresos sin concentraciones relevantes. Las rentas vigentes del portafolio se ubican aproximadamente 15% por debajo de los niveles de mercado, brindando un potencial de crecimiento orgánico de rentas considerable con alta visibilidad de flujos futuros.

Nuestro modelo de negocio y nuestra estrategia empresarial

Nuestro modelo de negocio se basa en la gestión disciplinada y eficiente de los activos que seleccionamos para su adquisición. El modelo de negocio de Fibra MTY se estructura en torno a cuatro pilares principales, los cuales fueron diseñados para respaldar la creación de valor a largo plazo para nuestros tenedores de CBFIs Fibra MTY de manera viable y sostenible:

1. ***Portafolio de alta calidad:*** buscamos mantener un portafolio diversificado y de alta calidad. El mayor componente de nuestro Portafolio son los inmuebles industriales que representan, al cierre del año, el 79.3% de los ingresos de arrendamiento, seguidos de los inmuebles de oficinas y comerciales con el 19.5% y el 1.2% de los ingresos de arrendamiento, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025, el promedio ponderado de plazos forzosos por renta de los contratos de arrendamiento de los inmuebles de nuestro Portafolio es de 4.7 años. La mayoría de nuestros arrendamientos están indexados a la inflación. Dentro de nuestro portafolio industrial, aproximadamente el 76.0% corresponde a activos de manufactura ligera, los cuales generalmente se asocian con una menor rotación de arrendatarios y una mayor visibilidad de flujos de efectivo, reflejando un mayor nivel de inversión específica por arrendatario y costos de cambio. El 24.0% restante del portafolio industrial está compuesto por activos orientados a logística.

Desde 2024, hemos implementado un programa de reciclaje de activos con el objetivo de optimizar nuestro Portafolio, principalmente mediante la desinversión de activos de oficinas. Los recursos obtenidos de dichas ventas de activos se prevé que sean destinados a inversiones en el sector industrial, incluyendo la expansión de propiedades existentes y posibles adquisiciones; no obstante, el momento y la asignación final de dichos recursos dependerán de las condiciones de mercado y de la disponibilidad de oportunidades adecuadas.

2. ***Estrategia ordenada de crecimiento:*** nos centramos en la adquisición de inmuebles estabilizados, el desarrollo de proyectos *build-to-suit*, y en ampliaciones de inmuebles existentes cuando estén vinculadas a un contrato de arrendamiento principalmente en el segmento industrial. Aunque seguimos comprometidos con la diversificación en todo nuestro Portafolio, en el corto plazo tenemos la intención de centrarnos en la adquisición de inmuebles en el sector industrial, particularmente en las industrias automotriz, manufactura de

exportación, logística y distribución en los principales mercados de México. Del Área Bruta Rentable adquirida en los últimos 5 años, el 96.8% se encuentra en el segmento industrial y representó 61.9% de nuestro Portafolio. Al 31 de diciembre de 2025, nuestra deuda neta sobre UAFIDA ajustada fue de 2.7x, con un vencimiento medio ponderado de 3.2 años. Toda nuestra deuda está denominada en Dólares, libre de garantías, con un solo pago de capital al vencimiento y el 93.9% de nuestra deuda devenga intereses a una tasa fija.

3. ***Estructura de capital balanceada:*** Al buscar oportunidades de crecimiento que se encuentren alineadas con nuestros lineamientos de inversión, podremos incrementar el número de CBFIs Fibra MTY en circulación mediante emisiones de capital o esquemas de liquidación basados en capital, con el fin de mantener nuestro rango objetivo de apalancamiento. Al evaluar este tipo de acciones, consideramos el costo implícito del capital en relación con el rendimiento esperado de la inversión marginal. Cuando se ejecutan bajo condiciones favorables de mercado, las emisiones de capital pueden contribuir a mantener la disciplina del balance general y a fortalecer la flexibilidad financiera. Asimismo, un mayor nivel de emisiones de capital podría contribuir a un incremento en el volumen promedio diario de operación, lo que potencialmente ampliaría nuestra base de inversionistas y mejoraría la liquidez, lo cual, con el tiempo, podría respaldar un menor costo de capital y facilitar el acceso a financiamiento para futuras oportunidades de crecimiento. Los resultados reales dependerán de las condiciones de mercado y de la demanda de los inversionistas al momento de su ejecución.
4. ***Gobierno corporativo alineado:*** Nuestro marco de gobierno corporativo está diseñado para promover la alineación de incentivos entre nuestro equipo directivo, el Comité Técnico y nuestros inversionistas. Los elementos clave de este marco incluyen: (i) una estructura de administración y asesoría interna, (ii) ausencia de un grupo de control, (iii) un Comité Técnico independiente (con el 80% de sus miembros cumpliendo con los requisitos de independencia), (iv) ratificación anual por la Asamblea de Tenedores de los miembros del Comité Técnico, (v) la ausencia de miembros del Administrador en el Comité Técnico, (vi) programas de compensación variable basados en desempeño pagados en CBFIs Fibra MTY y ligados a (a) el AFFO por CBFIs Fibra MTY, utilizando como criterio de evaluación una guía anual de resultados y un crecimiento real de tres años y (b) el crecimiento en el valor neto por CBFIs Fibra MTY de los activos conforme a IFRS durante un periodo de tres años, tomando en cuenta el nivel de descuento respecto del precio de cotización.

Al implementar con éxito nuestro modelo de negocio y estrategia corporativa, hemos sido capaces de ofrecer un desempeño financiero consistente. Durante el periodo de tres años comprendido del 31 de diciembre de 2022 al 31 de diciembre de 2025, el ingreso operativo neto, “*Net Operating Income*” o “*NOI*”, por sus siglas en inglés (“*ION*” o “*NOI*”), y la Utilidad antes de Intereses, Impuestos, Depreciación y Amortización Ajustada (“*UAFIDA Ajustada*”) han aumentado 132.8% y 137.2%, respectivamente, lo que equivale a tasas de crecimiento anual compuestas, de 32.5% y 33.4%, respectivamente. Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, el Margen NOI y el Margen de UAFIDA Ajustada fueron de 91.8% y 84.2%, respectivamente, y durante el mismo periodo de tres años, nuestros gastos de venta, generales y administrativos representaron aproximadamente el 0.6% de nuestros activos bajo gestión. Históricamente, nuestro margen AFFO se ha comparado favorablemente con el de ciertos competidores. Consideramos que este desempeño ha resultado en que nuestra valuación en el mercado público y nuestros niveles de cotización se alineen más estrechamente con nuestro valor neto de los activos.

Nuestras fortalezas y nuestra estrategia

Los siguientes párrafos describen nuestra estrategia y posición como un fuerte competidor en el mercado inmobiliario en México.

Administración 100% internalizada; Alineación de Incentivos y Economías de Escala

Fibra MTY fue constituida en 2014 como la primera FIBRA en México administrada y asesorada 100% de forma interna. El Administrador de Fibra MTY es una entidad 99.9% propiedad de Fibra MTY que opera bajo la supervisión directa del Comité Técnico, al que reporta y rinde cuentas de manera continua. Al 31 de diciembre de 2025, el Administrador contaba con 60 empleados de tiempo completo. El Contrato de Administración autoriza al fiduciario a delegar la administración del fideicomiso y de los activos inmobiliarios al Administrador, quien integra funciones especializadas de adquisiciones, operaciones, finanzas, contabilidad, fiscal y legal, pudiendo contratar asesores externos sin perder responsabilidad frente al fiduciario.

A diferencia de los modelos de administración externa —en los que el administrador percibe comisiones calculadas en función del tamaño de los activos, del monto de adquisiciones o de la capitalización de mercado—, el Administrador de Fibra MTY únicamente percibe el reembolso de los gastos operativos en que incurre para

administrar el fideicomiso, conforme a un presupuesto anual aprobado por el Comité Técnico. No existe comisión predeterminada por tamaño, adquisición u otro concepto similar. El valor agregado derivado de las economías de escala permanece íntegramente dentro de Fibra MTY, en beneficio de sus tenedores de CBFIs.

La eficiencia de este modelo ha sido consistentemente demostrada: Fibra MTY reportó en 2025 un Margen NOI de 91.8% y un Margen de EBITDA Ajustado de 84.2%, con gastos de administración de 0.6% de activos bajo gestión. El NOI y el EBITDA ajustado de Fibra MTY crecieron 132.8% y 137.2%, respectivamente, en el período 2022-2025 (CAGRs de 32.5% y 33.4%), reflejando la capacidad de la plataforma internalizada para escalar de manera eficiente sin incrementar proporcionalmente los costos.

La compensación variable del equipo directivo incluye pago parcial en CBFIs y está vinculada a métricas de desempeño por certificado, incluyendo el crecimiento del AFFO por CBFi y el crecimiento del valor neto por CBFi conforme a IFRS en períodos de tres años (considerando el descuento frente al precio de cotización). Esta estructura crea una alineación directa entre los intereses del equipo directivo y los de los tenedores de CBFIs, desincentivando el crecimiento por volumen como fin en sí mismo y promoviendo la creación de valor a largo plazo por certificado.

Gobierno corporativo de clase institucional; Independencia, rendición de cuentas y protección a nuestros tenedores

El marco de gobierno corporativo de Fibra MTY está diseñado con base en mejores prácticas y estándares internacionales para promover la alineación de incentivos entre equipo directivo, Comité Técnico e inversionistas, y se distingue por los siguientes pilares:

- **Comité Técnico predominantemente independiente:** El 80% de los miembros del Comité Técnico califican como independientes. Cada subcomité (Auditoría, Prácticas Corporativas, Inversiones, Nominaciones y Endeudamiento) está presidido por un consejero independiente.
- **Ratificación anual sin escalonamiento (*non-staggered board*):** Los miembros del Comité Técnico son ratificados anualmente por la Asamblea de Tenedores, otorgando un mecanismo continuo de rendición de cuentas que permite a los tenedores ejercer su influencia de manera periódica y sin esperar ciclos escalonados de renovación.
- **Separación funcional entre Administrador y órgano de gobierno:** Ningún miembro del personal del Administrador forma parte del Comité Técnico, garantizando una supervisión genuinamente independiente de la gestión diaria de la FIBRA.
- **Ausencia de grupo de control:** Fibra MTY no tiene un grupo de control, por lo que ningún accionista o grupo de accionistas puede imponer decisiones al margen del Comité Técnico y la Asamblea de Tenedores.
- **Diversidad en el órgano de gobierno:** Al 31 de diciembre de 2025, el 30% de los miembros del Comité Técnico son mujeres, posicionando a Fibra MTY como la FIBRA con mayor representación femenina en su órgano de gobierno en México.
- **Derechos de protección de minorías:** Los tenedores con el 10% de los CBFIs pueden solicitar el aplazamiento de una asamblea por tres días hábiles; con el 15%, ejercer acciones de responsabilidad civil contra miembros del Comité Técnico o el Administrador (con prescripción de cinco años); con el 20%, oponerse judicialmente a resoluciones de la asamblea; y por cada 10% adicional de participación, designar un miembro (y su suplente) del Comité Técnico.

El modelo de gobierno corporativo de Fibra MTY ha sido reconocido a nivel internacional. Standard & Poor's (S&P Global) calificó a Fibra MTY como la FIBRA con el mejor puntaje en gobierno corporativo dentro de su *Corporate Sustainability Assessment* (CSA) en 2021, 2022 y 2023, así como con el mejor puntaje en la Dimensión Económica y de Gobernanza en 2023 y 2025, y en el top decil global en 2024, entre todos los participantes evaluados de su sector a nivel global. Fibra MTY es la primera FIBRA mexicana completamente internalizada, sin comisiones de asesoría ni poison pills, y sin grupo de control: cada miembro del Comité Técnico tiene un solo voto y cada accionista tiene los mismos derechos. La compensación variable del personal clave está orientada a resultados, basada en un salario base y compensación variable ligada al cumplimiento de la guía anual de AFFO y otras métricas de generación de valor multianual. Al 31 de diciembre de 2025, el Comité Técnico de Fibra MTY está compuesto por un 80% de miembros independientes y un 30% de mujeres, posicionando a Fibra MTY como la FIBRA con mayor representación femenina

en su órgano de gobierno en México. La entidad combinada operaría con los estándares de gobernanza más altos y sería la única FIBRA completamente internalizada en México.

Para los tenedores de CBFIs FMQ que participen en la presente Oferta, esto representaría una transición desde un modelo de administración externa —en el que el administrador es una entidad independiente de la FIBRA que percibe comisiones calculadas sobre la capitalización de mercado— hacia una estructura en la que el Administrador es propiedad de la FIBRA, opera bajo supervisión directa de un Comité Técnico predominantemente independiente (80% de miembros independientes) y cuya remuneración está alineada con la creación de valor para los tenedores, y no determinada por el tamaño o el volumen de transacciones. Los elementos diferenciadores del modelo de gobierno corporativo de Fibra MTY incluyen: (i) primera FIBRA mexicana completamente internalizada, sin comisiones para el equipo directivo por administración, asesoría ni adquisiciones; (ii) cada miembro del Comité Técnico debe ser ratificado en la Asamblea de Tenedores, sin escalonamiento, compuesto por expertos diversos en mercados de capitales, gestión de riesgos, bienes raíces y ASG; (iii) compensación orientada a resultados, con directores ejecutivos que cuentan con salario fijo y compensación variable pagada en acciones con cláusula de restricción de venta temporal; (iv) ausencia de grupo de control, con cada miembro del Comité Técnico con un solo voto y cada tenedor con los mismos derechos; (v) cada subcomité presidido por un miembro independiente; (vi) separación funcional entre los cargos de CEO y Presidente del Comité; y (vii) el CEO no es miembro del Consejo.

Adicionalmente, somos la única FIBRA industrial internalizada sin grupo de control, lo cual nos posiciona para brindar mayor valor a nuestros inversionistas en comparación con otras FIBRAS en el mercado mexicano:

La Única Fibra Industrial Completamente Internalizada Sin Grupo de Control FIBRAMTY

FIBRAMTY

- FIBRA Mexicana** con el **puntaje más alto** en el criterio de **Gobierno Corporativo** de S&P Global CSA para **2021, 2022 y 2023** y en el top decil global en **2024**
- #1** **Primera FIBRA Mexicana** completamente internalizada
- Cada miembro del Comité Técnico tiene **un solo voto** y cada accionista tiene los **mismos derechos**, por lo que no hay un grupo de control
- Compensación variable orientada en los resultados** para personal clave, basada en un salario base y compensación variable basada en el cumplimiento de la guía anual de AFFO y otras métricas de generación de valor multianual.
- Comité Técnico Compuesto por un Grupo Diverso de Expertos**

■ Mujeres ■ Hombres

■ Relacionados ■ Independientes

Fuente: Información Pública de las Compañías. Nota: No considera miembros independientes suplentes.

La entidad combinada operaría con los estándares de Gobernanza más altos y sería la única FIBRA industrial completamente internalizada en México

	FIBRAMTY	Fibra Macquarie	FIBRAMTY + Fibra Macquarie	Fibra Prologis	Fibra UNO	Fibra NEXT
Internalizada	✓	✗	✓	✗	✓ Desde 2025	✓
Comisión (Admin. Externo)	Comisión por Admin.	1.0% capitalización de mercado	Ninguno	0.70%-0.40% valor de activos ¹	Ninguno	Ninguno
Comisión por Rendimiento	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Comité Técnico	% Miembros Independientes	80%	86%	55%	42%	50%
Ausencia de Grupo de Control	✓	✗	✓	✗	✗	✗

(1) Si el valor de los activos sobrepasa US\$5bn, la comisión se reduce a 0.60%. Si el valor de los activos sobrepasa US\$7.5bn, la comisión se reduce a 0.50%. Si el valor de los activos sobrepasa US\$10.0bn, la comisión se reduce a 0.40%

Portafolio diverso y de alta calidad con una base estable de arrendatarios

Nuestro Portafolio se localiza principalmente en la región norte de México. Los criterios de inversión que guían nuestra selección de propiedades son los siguientes: (i) ubicación de calidad en mercados primarios, (ii) calidad de construcción, (iii) calidad del arrendatario, y (iv) calidad en los términos de arrendamiento. Los criterios expuestos son fundamentales para maximizar el flujo de caja del inversionista, además de forjar relaciones a largo plazo con los arrendatarios y aumentar la probabilidad de renovación de los contratos de arrendamiento.

La siguiente tabla muestra un resumen de cierta información relativa a nuestras propiedades al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:



Por los años terminados el 31 de diciembre

	2025	2024	2023
Número de Propiedades	118	117	106
Industrial	95	93	81
Oficinas.....	17	18	19
Comercial.....	6	6	6
ABR m ²	2,050,396	1,871,530	1,652,673
Tasa de Ocupación en ABR	96.6%	96.2%	96.3%
Renta Promedio/m ² Industrial (US\$) ⁽¹⁾	\$6.2	\$5.9	\$5.5
Renta Promedio / m ² Oficinas Corporativas (US\$) ⁽¹⁾	\$20.9	\$19.4	\$20.5
Renta Promedio / m ² Oficinas Operativas (US\$) ⁽¹⁾	\$16.5	\$16.1	\$16.0
Renta Promedio / m ² Comercial (US\$) ⁽¹⁾	\$9.2	\$7.7	\$8.9

(1) Ingreso promedio por arrendamiento por metro cuadrado, considerando tarifas en Pesos y Dólares, al cierre del mes de diciembre de cada año.

Nuestro Portafolio es geográficamente diverso. Al 31 de diciembre de 2025, nuestras propiedades estaban ubicadas en 13 estados de México, como se muestra en la gráfica siguiente:

Composición Geográfica del Portafolio

Distribución geográfica al 31 de diciembre 2025

13
estados

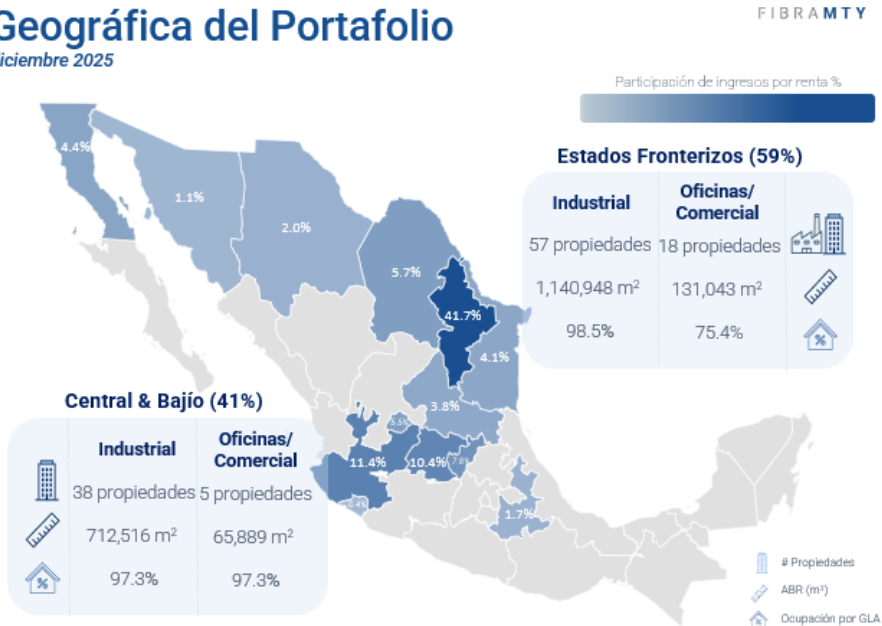
118
propiedades

2,050,396
m² de ABR

96.6%
Ocupación ABR

912,546
m² de ABR

59.0%
De los ingresos en
Estados fronterizos



Tenemos una presencia relevante en regiones de México que han experimentado una fuerte demanda de bienes inmuebles industriales. Consideramos que nuestras operaciones de larga trayectoria en estos mercados nos brindan un entendimiento detallado de los factores clave que influyen en dicha demanda, lo cual respalda nuestra capacidad para identificar y evaluar potenciales oportunidades de crecimiento.

Al 31 de diciembre de 2025, nuestro Portafolio estaba compuesto por 95 propiedades industriales, que representaban el 90.4% en términos de ABR y el 79.3% de nuestros ingresos por arrendamientos. Los 23 inmuebles restantes consistían en propiedades de oficinas y comerciales, que representaban el 9.6% en términos de ABR y el 20.7% de nuestros ingresos por arrendamientos.

Al 31 de diciembre de 2025, la tasa de ocupación por ABR de nuestro Portafolio ascendía al 96.6% con un plazo medio ponderado de arrendamiento de 4.7 años. Por el año finalizado al 31 de diciembre de 2025, nuestro Margen NOI era del 91.8%.

El siguiente cuadro muestra un resumen de cierta información relativa a nuestros inmuebles al término del 31 de diciembre de 2025:



Industrial		Oficinas ⁽¹⁾		Portafolio	
Propiedades	95	Propiedades	23	Propiedades	118
ABR m ²	1,853,464	ABR m ²	196,932	ABR m ²	2,050,396
Ocupación*	98.0%	Ocupación*	82.7%	Ocupación*	96.6%
WALT	5.2 a	WALT	2.7 a	WALT	4.7 a
Margen ION**	95.3%	Margen ION	80.6%	Margen ION	91.8%
% de ingresos**		76.0%		24.0%	
				100.0%	

(1) Incluye 6 propiedades comerciales que representan el 1.1% del ingreso total, con 19,350 m² de ABR, 99.4% de ocupación, y 3.5 a de WALT. *como % del ABR. **Ingresos y ION Anual. WALT: Plazo ponderado del vencimiento de los contratos.

* % de ABR

**Ingresos anuales y NOI

Aproximadamente el 90% de nuestra ABR industrial se encuentra ubicado en regiones que han presentado algunas de las tasas de crecimiento industrial más altas en México y que están directamente expuestas a una fuerte demanda asociada con las tendencias de reconfiguración de las cadenas de suministro. Al 31 de diciembre de 2025, nuestro Portafolio contaba con una tasa de ocupación de 96.6% medida en función del ABR y un plazo promedio ponderado de arrendamiento de 4.7 años. Durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2025, el 59.0% de nuestros ingresos por arrendamientos se generó en el norte de México, mientras que el restante 41.0% provino las regiones del Bajío y del centro de México, las cuales también continúan registrando una fuerte actividad manufacturera.

Además, nuestra base de arrendatarios está bien diversificada en varios sectores. Al 31 de diciembre de 2025, los 10 mayores clientes por ingresos procedentes de arrendamientos eran: Whirlpool, Mercado Libre, Yazaki, SIG, Corning, Danfoss, Walker, Inteva, Availmed y Crisa. Nuestros 10 mayores arrendatarios representan menos del 34.9% de nuestros ingresos por arrendamiento, y ninguno de ellos representaba más del 8.5% al cierre de 2025. Tenemos experiencia trabajando con empresas de diferentes escalas con presencia tanto nacional como internacional. Seleccionamos a nuestros arrendatarios con el objetivo de trabajar con empresas de un amplio espectro de industrias relevantes para el desarrollo económico de México.

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2025, 85.0% de nuestros ingresos por arrendamientos fueron denominados en Dólares, mientras que 15.0% fueron denominados en Pesos. El 62.3% de los contratos incrementa su renta con base en el índice de CPI, seguidos por el 15.0% ligados al INPC, el 9.4% tiene incrementos limitados a un porcentaje máximo, el 13.1% aplica incrementos a tasa fija y el 0.2% restante no tienen incrementos en la renta. Junto con nuestro plazo medio ponderado de arrendamiento de 4.7 años, creemos que nuestra estrategia de diversificación es sólida y nos proporciona estabilidad a lo largo del ciclo económico.

Como se señaló anteriormente, desde 2024, hemos implementado un programa de reciclaje de activos con el objetivo de optimizar nuestro portafolio, principalmente mediante la desinversión de activos de oficinas. Los recursos obtenidos de dichas ventas de activos se prevé que sean destinados a inversiones en el sector industrial, incluyendo la expansión de propiedades existentes y posibles adquisiciones; no obstante, el momento y la asignación final de dichos recursos dependerán de las condiciones de mercado y de la disponibilidad de oportunidades adecuadas.

Dentro del segmento de oficinas, hemos dividido nuestro Portafolio en tres categorías:

- **Sobresalientes (*outperforming*):** los edificios de mayor calidad con altos niveles de ocupación, plazos de arrendamiento promedio ponderados razonables y contratos de arrendamiento mayormente denominados en Dólares. Este grupo de inmuebles representa el 9.4% de nuestros activos totales y 59.0% del valor de las propiedades de oficinas al 31 de diciembre de 2025, y de nuestros activos de oficinas, creemos que seguirá teniendo un desempeño favorable y contribuyendo favorablemente a nuestro flujo de efectivo. La mayoría de estos edificios, junto con el componente de oficinas del campus de Whirlpool en Monterrey, se encuentran en Guadalajara y están ocupados actualmente por empresas tecnológicas.
- **Productivos:** los edificios que han resistido las condiciones del mercado manteniendo una ocupación razonable, con plazos de arrendamiento con menor plazo y una combinación de arrendamientos denominados en Pesos y Dólares. Este grupo de propiedades representa el 5.5% de nuestros activos

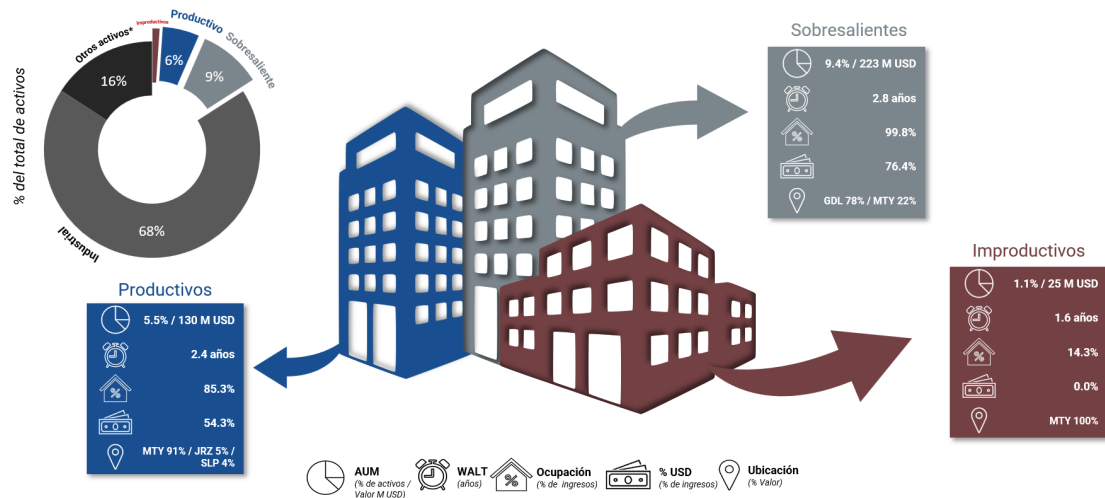


totales y 34.4% del valor de las propiedades de oficinas al 31 de diciembre de 2025, y constituye el foco principal de nuestros esfuerzos de arrendamiento y comercialización con el fin de incrementar la ocupación y el flujo de caja.

- **Improductivos (*underperforming*):** los edificios con niveles de ocupación inferiores a la media del mercado y edificios vacíos. Este grupo representa el 1.1% de nuestros activos totales y 6.6% del valor de las propiedades de oficinas al 31 de diciembre de 2025 y actualmente se está evaluando su potencial reconversión para una posterior venta o aportación para un nuevo desarrollo, de la mano con un desarrollador externo.

La siguiente gráfica muestra la composición de nuestro Portafolio en el segmento de oficinas, según se describe anteriormente, al 31 de diciembre de 2025:

Segmento de oficinas

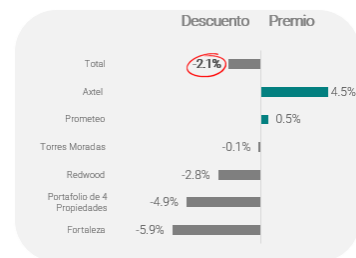


*Otros activos está conformado por efectivo y equivalentes, expansiones, cuentas por cobrar, reserva territorial, propiedades comerciales

Optimización del Portafolio a través de la venta de Oficinas

	1T24	4T25	Var.	Acuerdos de venta	4T25 excluyendo acuerdos para la venta
# Propiedades	19	17	(2)	8	9
ABR (M m ²)	205,778	177,582	(28,196)	83,131	94,451
WALT (años)	3.1	2.6	(0.5)	2.7	2.6
Ocupación (% de ingresos)	78.9%	84.8%	5.9 p.p.	75.7%	92.2%
% USD (% de ingresos)	62.5%	66.4%	3.9 p.p.	54.1%	74.7%
% Total Activos	19.8%	16.0%	(3.8 p.p.)	5.8%	10.2%
Sobresalientes	9.8%	9.4%	(0.4 p.p.)	1.3%	8.1%
Productivos	6.7%	5.5%	(1.2 p.p.)	3.9%	1.6%
Improductivos	3.3%	1.1%	(2.2 p.p.)	0.6%	0.5%

Variación del Precio vs. NAV⁽¹⁾



(1) Último valor razonable público a la fecha del anuncio

Las desinversiones totales realizadas del portafolio de oficinas durante los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2025 ascendieron a \$302.1 millones y \$360.0 millones, respectivamente.



Adicionalmente, a la fecha del presente documento, hemos celebrado acuerdos para la posterior venta de activos por un valor agregado de aproximadamente \$2,727 millones, principalmente provenientes de propiedades de oficinas. Los recursos provenientes de dichas transacciones se prevé que sean destinados a inversiones en el sector industrial, incluyendo la expansión de propiedades existentes y posibles adquisiciones; sin embargo, el momento y el destino final de dichos recursos dependerán de las condiciones de mercado y de la disponibilidad de oportunidades adecuadas.

Con base en nuestro Portafolio al 31 de marzo de 2024, previo al inicio de las transacciones de optimización, hemos celebrado contratos de compraventa, sujetos a ciertas condiciones, respecto de aproximadamente el 46% de nuestro portafolio de oficinas y el 100% del portafolio comercial, según se muestra a continuación:

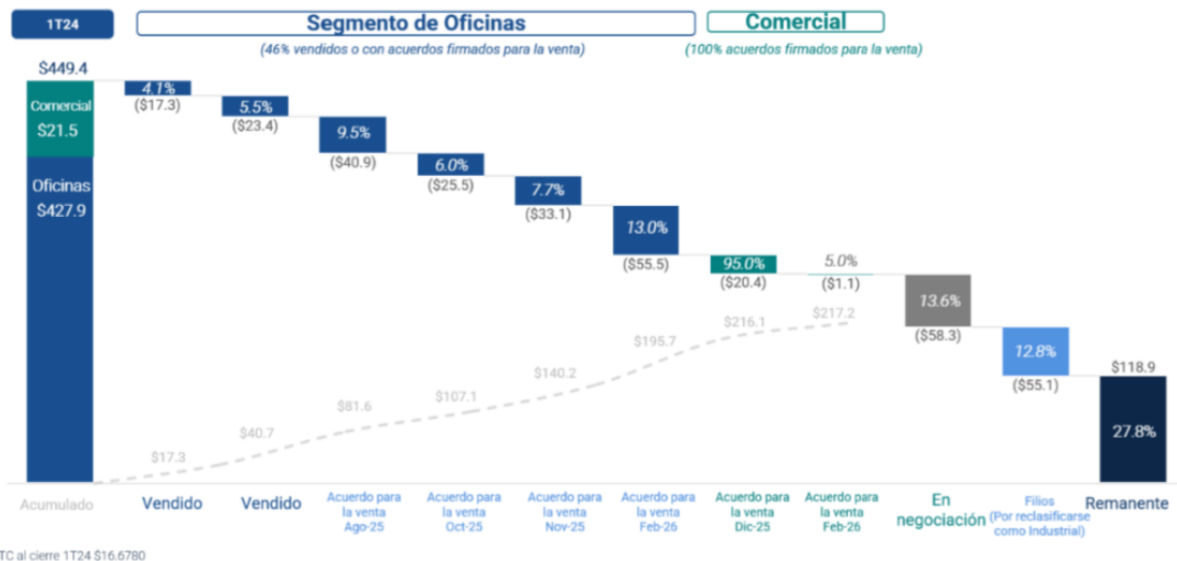
	Valor razonable al primer trimestre de 2024 ⁽¹⁾ \$(millones)	Porcentaje del portafolio vendido o sujeto a contratos de compraventa
Oficinas Improductivas	1,188.0	80%
Oficinas Productivas	2,407.7	73%
Oficinas Sobresalientes	3,541.5	16%
Portafolio Oficinas	7,137.2	46%
Portafolio Comercial	358.0	100%

(1) Incluye el valor razonable del inmueble Axtel, el cual fue clasificado como activo disponible para la venta al primer trimestre de 2024.

Reconfiguración del Portafolio– Desinversiones & Acuerdos para la venta de Activos No Industriales

FIBRAMTY

Valor de Mercado al 1T24 (en millones \$US)



TC al cierre del primer trimestre de 2024 era de \$16.6780

Exposición significativa a tendencias de reconfiguración de las cadenas de suministro

En los últimos años, una serie de acontecimientos globales han llevado a empresas multinacionales a replantear la estructura de sus cadenas de suministro y su dependencia de jurisdicciones específicas. Entre los principales factores que han contribuido a dicho replanteamiento se incluyen los siguientes.

Algunos de estos acontecimientos son:

- tensiones geopolíticas entre Estados Unidos y China;
- interrupciones de la cadena de suministro debidas a la pandemia de COVID-19;
- el conflicto entre Rusia y Ucrania;
- el conflicto entre Israel y Hamas; y



- el aumento de barreras comerciales y una mayor incertidumbre relacionada con aranceles.

Debido a estos acontecimientos, varias empresas han decidido reubicar, o han anunciado planes para reubicar, una parte de sus capacidades de producción más cerca del mercado final. Este cambio en la estrategia global de manufactura ha resultado en un incremento significativo de la inversión extranjera directa en México, así como en la demanda de inmuebles industriales. Algunas de las ventajas competitivas que posicionan a México como un destino atractivo incluyen:

- la proximidad de México a Estados Unidos, la economía con mayor poder adquisitivo del mundo;
- el tratado de libre comercio entre Estados Unidos, México y Canadá ("T-MEC"), y su esperada renegociación a mediados de 2026;
- capacidades manufactureras bien establecidas en múltiples industrias; y
- un mercado laboral en México con mano de obra calificada y costos laborales atractivos.

Las regiones de México que más se han beneficiado de estas tendencias son los estados fronterizos en el norte, la región del bajío y el centro de México, como demuestran las altas tasas de absorción y las bajas tasas de vacantes de los inmuebles industriales de estas regiones.

Las condiciones de mercado en México, incluyendo la continuidad de la actividad manufacturera y el proceso de realineación en las estructuras globales de las cadenas de suministro, han contribuido a una sólida demanda de inmuebles industriales. Estas condiciones han influido positivamente en el desempeño del sector inmobiliario industrial en los últimos años y podrían continuar moldeando la dinámica del mercado hacia adelante. Al 31 de diciembre de 2025, nuestro Portafolio mostró un desempeño favorable frente a los indicadores generales del mercado. Nuestro plazo promedio ponderado de arrendamiento de 4.7 años, junto con niveles de vacancia inferiores a los promedios de mercado, respaldan la visibilidad de los flujos de efectivo. Adicionalmente, las rentas vigentes que permanecen por debajo de los precios de nuevos arrendamientos en ciertos mercados podrían representar oportunidades al momento de la renovación de los contratos de arrendamiento. Nuestra exposición a mercados que han experimentado una moderación temporal en la demanda relacionada con la incertidumbre en torno al T-MEC fue limitada (Tijuana) o inexistente (Ciudad Juárez).

Las siguientes tablas presentan información relativa al inventario del mercado industrial, las tasas de vacancia, la absorción neta y los precios solicitados de renta durante 2025, de conformidad con CBRE, así como una comparación con nuestro Portafolio industrial:

Posicionamiento del portafolio a lo largo de los ciclos de mercado

Mercado	CBRE					FMTY				
	Inventario [M m ²]	Vacancia [%]	Absorción Neta [M m ²]	Precio de renta [US\$/m ² /m]	En construcción [M m ²] (vs inventario)	Inventario [M m ²]	Vacancia [%]	Precio de renta [US\$/m ² /m]	WALT [años]	Participación de mercado [%]
Monterrey	17.5	6.2%	1.0	\$7.07	0.6 (3.5%)	0.7 (40.0%)	1.8%	\$6.25	5.5	4.2%
CDMX	12.3	2.7%	0.6	\$11.20	0.7 (5.7%)	-	-	-	-	-
Juárez	5.9	9.0%	0.2	\$7.18	0.1 (1.8%)	-	-	-	-	-
Guanajuato	5.4	2.7%	0.1	\$5.12	0.1 (1.1%)	0.2 (11.8%)	2.9%	\$6.98	3.6	4.1%
Saltillo	5.4	3.8%	0.3	\$6.92	0.1 (1.6%)	0.2 (8.3%)	-	\$5.27	3.7	2.9%
Guadalajara	5.5	2.5%	0.4	\$7.13	0.3 (6.1%)	0.1 (3.2%)	-	\$5.71	0.3	1.0%
Querétaro	5.3	6.0%	0.2	\$5.98	0.3 (6.0%)	0.1 (7.4%)	-	\$8.16	7.8	2.6%
Tijuana	4.5	14.3%	0.1	\$8.70	0.2 (4.2%)	0.1 (5.8%)	-	\$5.89	7.1	2.3%
Reynosa	3.5	5.3%	<0.1	\$6.65	0.0 (0.7%)	<0.1 (2.6%)	-	\$7.38	1.6	1.3%
San Luis Potosí	2.7	4.3%	0.1	\$5.59	0.0 (0.8%)	0.1 (5.3%)	-	\$5.08	4.3	3.8%
Toluca	2.6	4.5%	0.2	\$8.39	0.1 (3.8%)	-	-	-	-	-
Puebla/ Tlaxcala	1.6	1.2%	<0.1	\$6.80	0.0 (0.8%)	0.1 (3.4%)	20.3%	\$5.03	3.2	4.0%
Aguascalientes	1.3	2.1%	<0.1	\$6.35	0.0 (2.3%)	0.1 (6.9%)	-	\$6.22	7.7	10.0%
Otros	-	-	-	-	-	0.1 (5.3%)	4.1%	\$5.40	6.0	-
Total	73.6	5.3%	3.3	\$7.51	2.6 (3.5%)	1.9 (100%)	2.0%	\$6.25	5.2	2.5%

$$1.2 \text{ años} + 0.8 \text{ años} = 2.0 \text{ años}^*$$

Vacancia en m² / Absorción en m²

En construcción en m² / Absorción en m²

Vacancia m² + En construcción m² / Absorción en m²

Con un WALT de 4.7 años para el portafolio completo, Fibra Mty combina una tasa de vacancia por debajo del mercado con una sólida visibilidad de flujos de efectivo hacia el futuro.

Fuente: CBRE Outlook Commercial Real Estate Mexico septiembre-diciembre de 2025. Los años de absorción del inventario consideran la absorción neta anualizada en pies cuadrados. Las cifras pueden diferir del reporte de resultados debido al redondeo.

* Si se excluyera Tijuana y Reynosa (debido a una absorción neta anormalmente baja), el resultado sería 1.7 años.

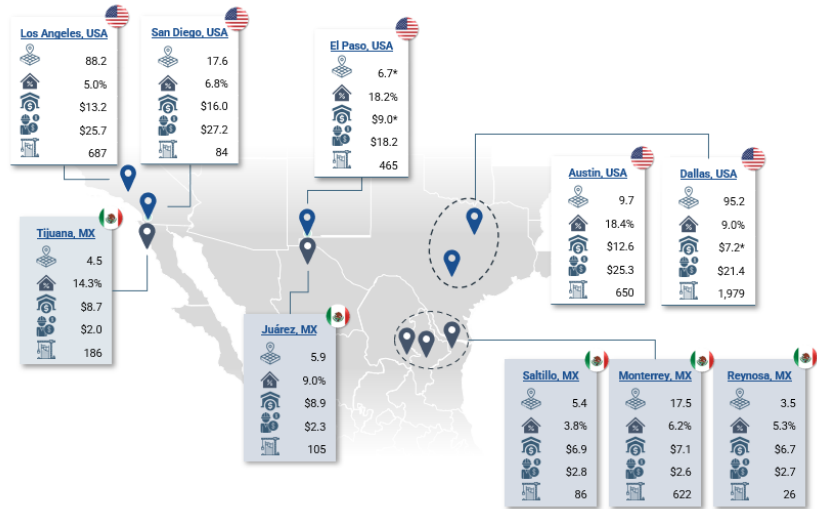


Las siguientes gráficas muestran la comparación de mercados seleccionados en México y Estados Unidos a diciembre de 2025 en inventario, tasas de vacancia, nivel de renta, el costo de mano de obra y los metros cuadrados en construcción, según CBRE:

Competitividad en estados fronterizos

FIBRAMTY

- Tasas de vacancia históricamente bajas
- Precios de renta significativamente más bajos que en EUA
- Mano de obra más calificada a costos más bajos



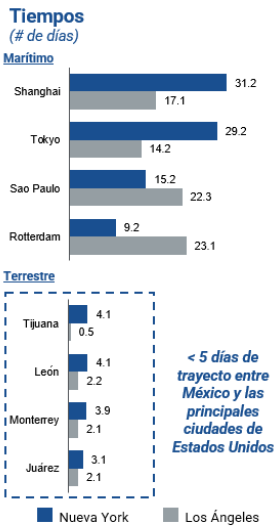
Fuentes: CBRE, BLS, INEGI.
 (1) CBRE MEX al 4T25.
 (2) CBRE EUA al 3T25.
 (3) BLS al 2T24.
 (4) INEGI al 1T25.
 * Datos al 4T24

Inventario (m² mm)
 Tasas de Vacancia (%)
 Precios de renta (US\$/m²/mes)
 Mano de obra (US\$/hora)
 En construcción (000 m²)

México comparte una frontera terrestre de 3,145 km con Estados Unidos y está directamente conectado con los principales mercados de consumo y distribución de Norteamérica a través de una red integrada de carreteras, ferrocarril e intermodales. Esta configuración permite el comercio con las principales ciudades de EE. UU. en cuestión de días.

Conectividad a todos los principales "HUBS" de EUA

FIBRAMTY

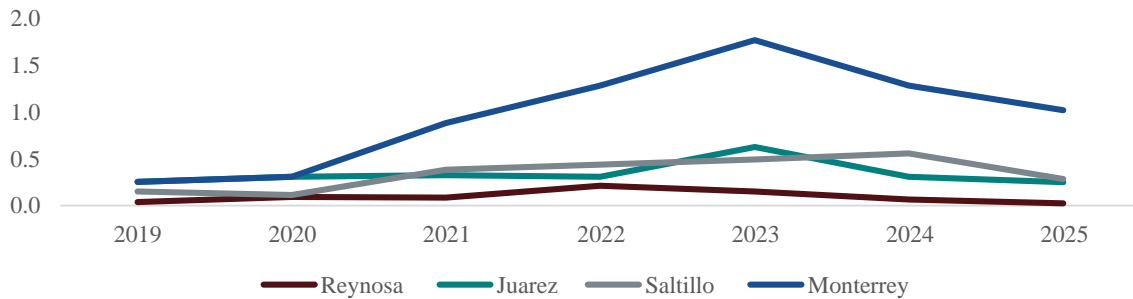


Si bien continúan los debates en torno al comercio internacional, la demanda de espacios industriales se está estabilizando por encima de los niveles registrados en 2018-2019. Las fortalezas estructurales del mercado permanecen en su mayoría sin cambios, respaldadas por las condiciones comerciales más favorables de México en comparación con otros países en materia de aranceles recíprocos con Estados Unidos. En este contexto, los mercados

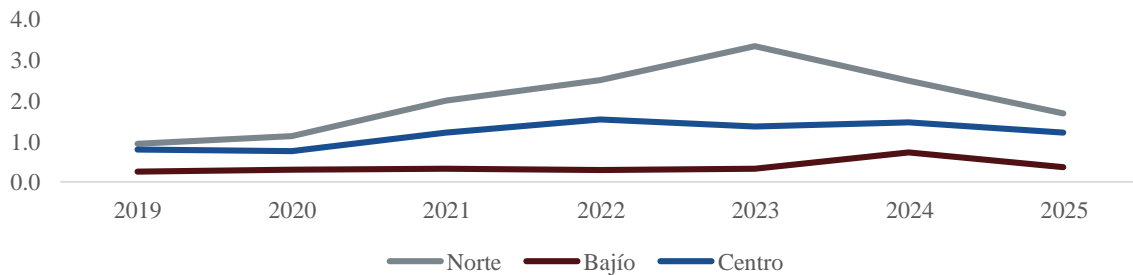


del norte continúan recuperándose de manera secuencial, apoyados por una mayor absorción neta y una reducción en las entregas especulativas.

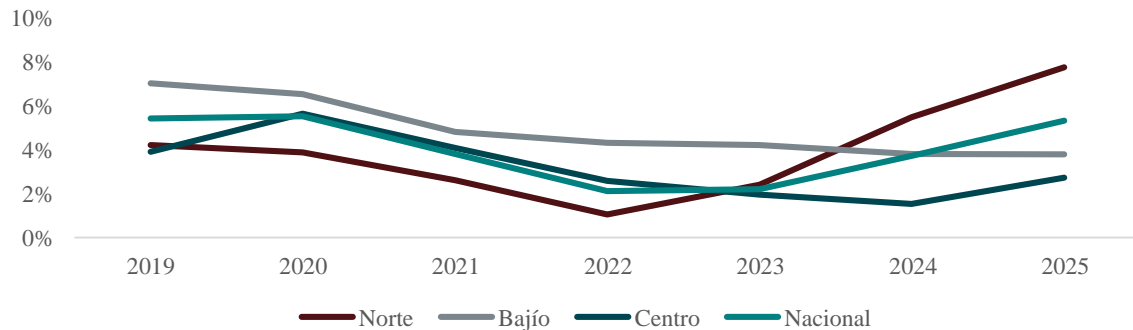
Absorción Neta LTM del Norte de México (millones de m²)



Absorción LTM Regional Industrial¹ de México (millones de m²)



Tasas de Vacancia Industrial en México por Región¹

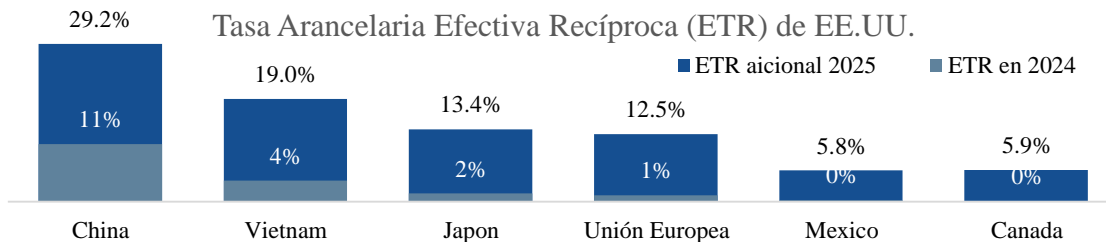


Fuente: CBRE

(1) Los mercados están definidos de la siguiente forma: (Norte) - Monterrey, Juarez, Saltillo, Tijuana, Reynosa; (Bajío) - Querétaro, Aguascalientes, San Luis Potosí, Guanajuato; (Centro) - CDMX, Toluca, Guadalajara, Puebla/Tlaxcala.

A pesar del arancel recíproco del 25% aplicado a los bienes que no cumplen con el T-MEC, de acuerdo con Fitch Ratings, se estima que la tasa arancelaria efectiva de México es de apenas 5.8%, ya que sólo el 17% de las exportaciones mexicanas a Estados Unidos quedan fuera de las disposiciones del T-MEC y, por lo tanto, están sujetas a aranceles. Este nivel se compara favorablemente frente al de los principales socios comerciales de Estados Unidos (Unión Europea: 12.5%; Canadá: 5.9%; China: 29.2%).

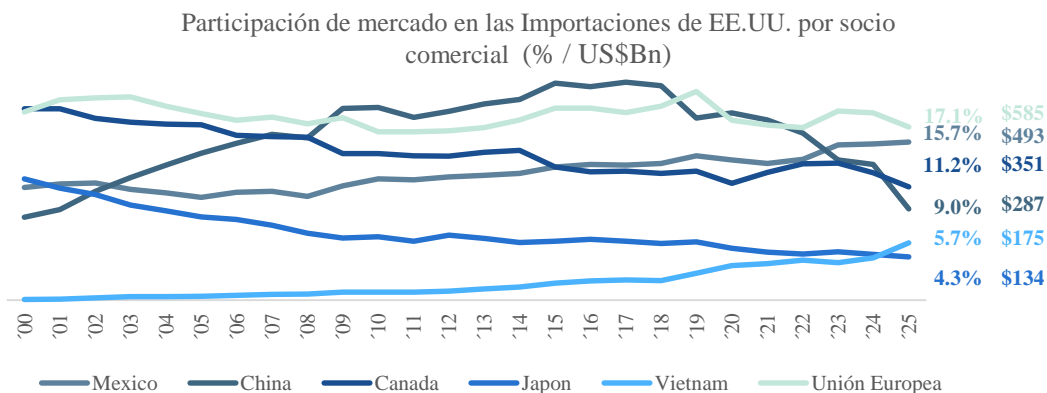




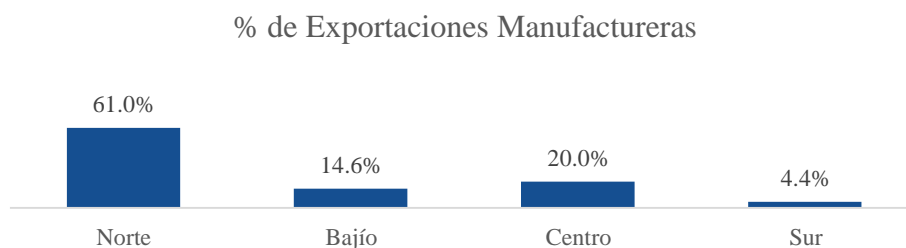
Fuente: Fitch Ratings

Al 31 de diciembre de 2025, México representó el 15.7% de las importaciones de Estados Unidos, manteniéndose como un socio esencial para las cadenas de suministro estadounidenses, dada sus reconocidas ventajas estructurales como la competitividad en costos, la proximidad geográfica, los corredores logísticos consolidados, los menores salarios y los términos comerciales preferenciales bajo el T-MEC.

En este contexto, la llegada de nuevas empresas representó el 46% de la demanda total relacionada con el *Nearshoring* al 31 de diciembre de 2025, confirmando que México continúa siendo un destino atractivo para nueva inversión extranjera. Asimismo, el norte de México ha sido uno de los principales beneficiarios de estas dinámicas, con el 61.0% de las exportaciones manufactureras del país originándose en esa región a la misma fecha.



Fuente: US Census Bureau



Fuente: INEGI 30 de septiembre del 2025

Resultados operativos y financieros sólidos

Hemos logrado un crecimiento estable, tanto orgánico como a través de adquisiciones, manteniendo la rentabilidad y en cumplimiento con la administración de riesgos prevista en nuestro modelo de negocios, siguiendo nuestros lineamientos de estrategia corporativa, que incluyen:

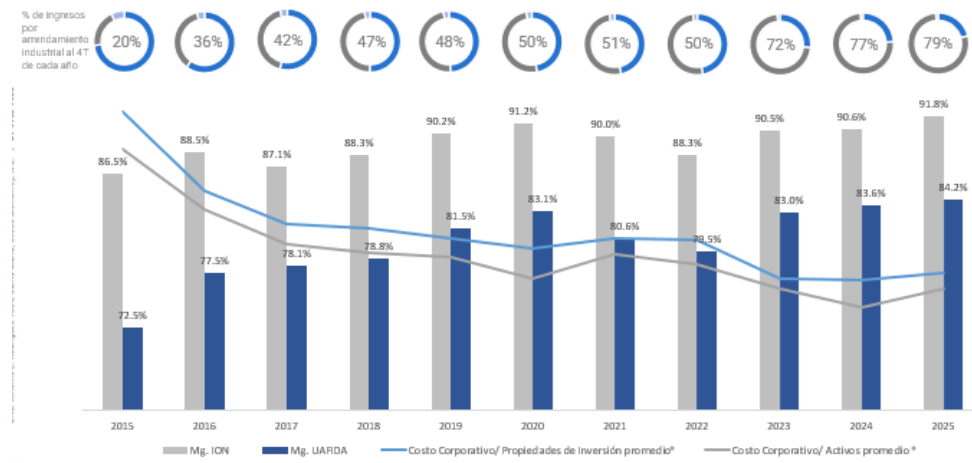
- presencia en mercados con sólidos fundamentos económicos;
- altas tasas de ocupación;



- contratos de arrendamiento con arrendatarios de alta calidad y términos contractuales sólidos;
- niveles prudentes de endeudamiento; y
- sólidos márgenes operativos.

En los últimos diez años, hemos aumentado la exposición de nuestro Portafolio a los inmuebles industriales. Al 31 de diciembre de 2015, los inmuebles industriales representaron aproximadamente el 20% de nuestros ingresos por arrendamiento, en comparación con aproximadamente 79.3% al 31 de diciembre de 2025. Durante este periodo, también implementamos iniciativas operativas y administrativas específicas que contribuyeron a mejoras en nuestro Margen de NOI y en nuestro Margen de UAFIDA Ajustada. Estas iniciativas también han influido positivamente en nuestros gastos de venta, generales y administrativos como porcentaje de los activos bajo administración y como porcentaje de las propiedades de inversión.

La siguiente gráfica muestra la participación de ingresos de nuestro Portafolio por sector, así como los márgenes el NOI y UAFIDA Ajustada para los años 2015 hasta 2025.



*Calculado con el promedio trimestral de las propiedades de inversión o activos
Costo Corporativo: Gastos Administrativos y Servicios Fiduciarios

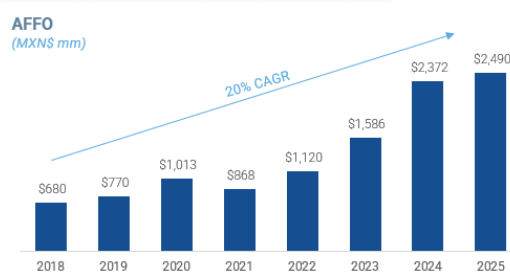
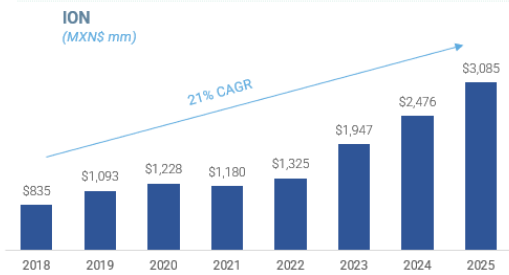
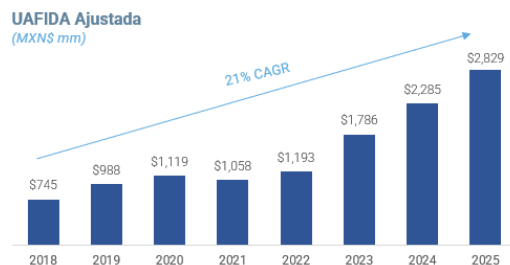
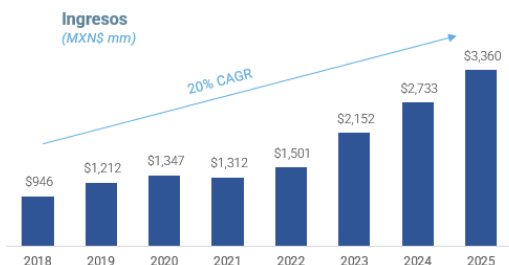
Desde nuestra constitución, hemos ejecutado de manera consistente nuestra estrategia corporativa para fortalecer nuestra posición competitiva y ofrecer un desempeño financiero estable. En los últimos ocho años, de 2018 a 2025, nuestros ingresos crecieron a una tasa de crecimiento anual compuesta de 19.9%, mientras que el NOI, la UAFIDA Ajustada y el AFFO crecieron a tasas de crecimiento anual compuestas de 20.5%, 21.0% y 20.4%, respectivamente.

El crecimiento anual compuesto consistente en nuestras principales métricas financieras refleja las ventajas de operar a escala, así como las eficiencias en costos administrativos y de financiamiento. Estos factores han respaldado una mayor generación de flujo de efectivo por CBF, junto con una expansión de márgenes. Las siguientes gráficas muestran cierta información relacionada con nuestro desempeño financiero durante los últimos ocho años:



Resultados Financieros y Métricas de Flujo de Efectivo

FIBRAMTY

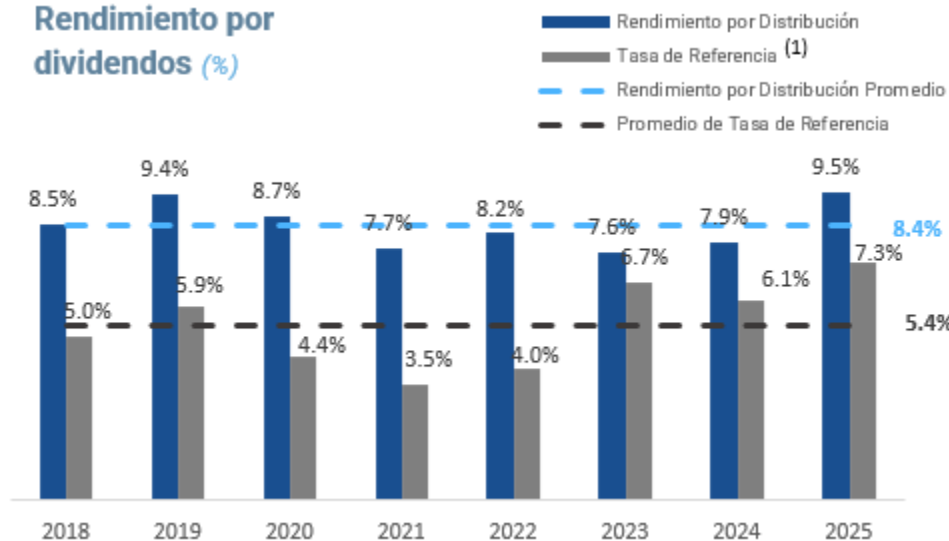


ION: Ingreso Operativo Neto; UAFIDA: Utilidad antes de Financiamientos, Impuestos, Depreciación y Amortización; AFFO: Flujos Ajustados de la Operación; CAGR: Tasa de Crecimiento Anual Compuesta

Históricamente, nuestro margen AFFO ha mostrado un desempeño favorable en comparación con el de nuestros competidores. Consideramos que este desempeño operativo ha respaldado nuestro precio de cotización en el mercado público y ha contribuido a que se mantenga en niveles más cercanos al valor neto de los activos. Asimismo, la generación consistente de flujos de efectivo, junto con el desempeño de nuestro precio de cotización, ha dado lugar a rendimientos totales que han superado ciertos indicadores de referencia seleccionados.

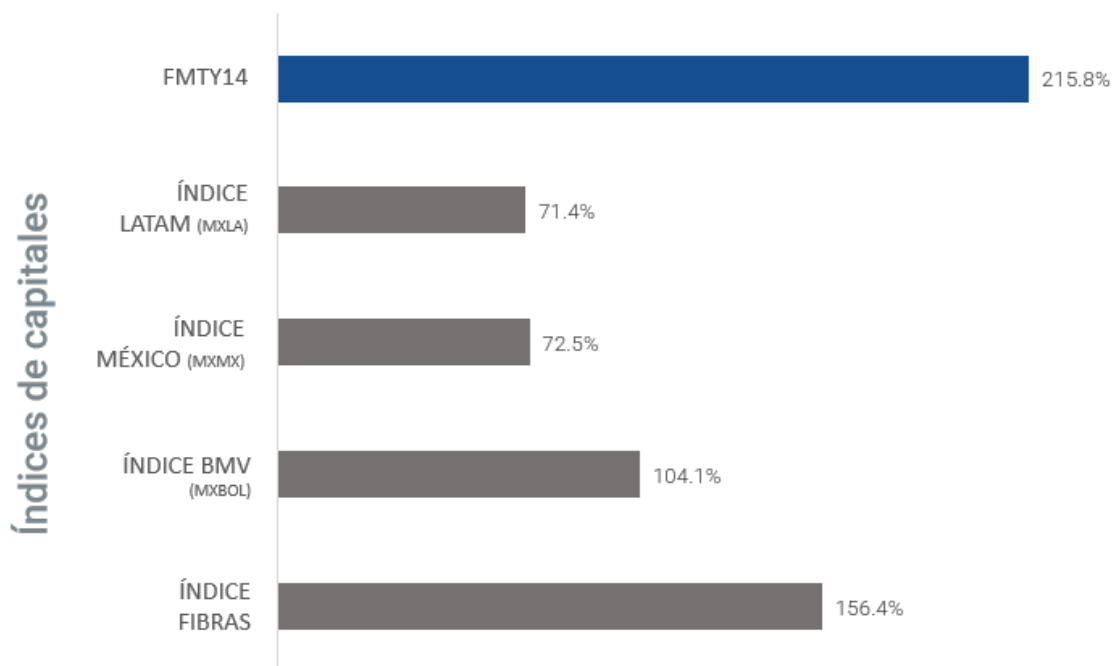
Nuestra rentabilidad por distribuciones de efectivo ha sido de 8.4% en promedio del 31 de diciembre de 2018 al 31 de diciembre de 2025. Durante este periodo, nuestra política de distribución fue equivalente al 100% del AFFO y se ubicó consistentemente por encima tanto de los índices de inflación como de los rendimientos de algunos otros instrumentos financieros. En promedio, el rendimiento por distribución ha estado 300 puntos base por encima del bono mexicano de 10 años emitido en los mercados local e internacional, ponderado en función de la proporción de nuestros ingresos denominados en Dólares y Pesos.

Rendimiento por dividendos (%)



(1) Portafolio compuesto por bonos del gobierno mexicano a 10 años y bonos del Tesoro de los Estados Unidos, ponderados de manera proporcional conforme a la mezcla anual de ingresos por arrendamiento denominados en Dólares y Pesos.

La siguiente gráfica muestra la rentabilidad total de nuestros CBFIs en comparación con ciertos índices seleccionados de renta variable, desde nuestra Oferta Pública Inicial en México en 2014 hasta el 31 de diciembre de 2025:



Fuente: Bloomberg

Estrategia de Crecimiento Sólida con un Historial de Éxito Probado

Nuestro enfoque de crecimiento se centra en la adquisición de inmuebles estabilizados y que generen ingresos, así como en el desarrollo de proyectos *build-to-suit* y en la expansión de activos existentes, siempre que dichas inversiones estén respaldadas por contratos de arrendamiento debidamente celebrados. Esperamos que la actividad de adquisiciones se concentre en el sector industrial, particularmente en las industrias automotriz, de manufactura de exportación, logística y distribución, ubicadas en los principales mercados de México.

Al implementar esta estrategia, tenemos la intención de aprovechar las eficiencias operativas y las economías de escala de nuestra plataforma administrada internamente para ampliar los activos bajo nuestra administración. Se espera que el incremento de los activos administrados contribuya a una mayor diversificación del portafolio, a una mejora en la eficiencia operativa y, con el tiempo, a un costo de capital más competitivo. Estos factores podrían respaldar nuestra capacidad para ofrecer soluciones inmobiliarias a los arrendatarios en términos competitivos y para mantener relaciones de largo plazo con los mismos; sin embargo, el logro de dichos resultados dependerá de las condiciones de mercado y de la ejecución efectiva de nuestra estrategia. Nuestra estrategia de crecimiento del negocio se estructura en torno a los siguientes objetivos:

- fortalecer nuestro portafolio de propiedades de inversión mediante la adquisición de activos de alta calidad en mercados primarios que contribuyan a la generación de flujo de efectivo, así como la desinversión de activos que puedan afectar negativamente dicha generación. Nuestro objetivo de corto plazo es completar adquisiciones por un monto total de \$15,000 millones, excluyendo la adquisición del portafolio Zeus, durante el periodo de cinco años comprendido entre 2022 y 2026 de los cuales \$8,903.2 millones ya han sido completados al 31 de diciembre de 2025;
- mantener un equilibrio adecuado entre las clases de activos que permita mitigar los efectos de cambios en las tasas de capitalización y fortalecer la resiliencia a lo largo de los distintos ciclos de mercado;

- continuar observando una estructura de capital balanceada que nos permita llevar a cabo la búsqueda de oportunidades de inversión de manera disciplinada; y
- mejorar la bursatilidad de nuestros CBFIs Fibra MTY y mantener un rendimiento competitivo en las distribuciones de efectivo en relación con las tasas de referencia y nuestros competidores.

De acuerdo con CBRE, al 31 de diciembre de 2025, existen más de 73.6 millones de m² de propiedades industriales estabilizadas y 2.6 millones de m² en construcción en los principales 13 mercados industriales de México. El total de ABR propiedad de compañías públicas con base en la última información pública disponible, correspondiente al 30 de septiembre 2025 (incluyendo FIBRAs y Vesta) representa aproximadamente 24.4 millones de m². Bajo el supuesto de que todo el ABR de las compañías públicas se ubique en dichos 13 mercados, aún quedarían alrededor de 51.8 millones de m² en manos de inversionistas privados, lo que representa una cantidad de propiedades industriales estabilizadas que podrían ser adquiridas sin exposición a ciertos riesgos asociados al desarrollo, tales como la disponibilidad de energía.

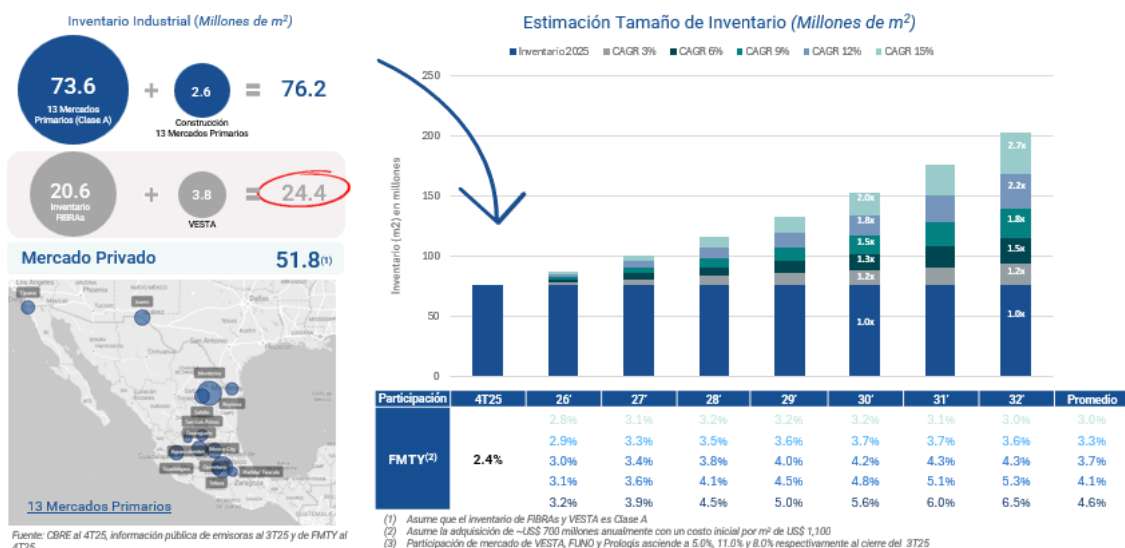
Consideramos que el tamaño y la composición de este mercado potencial respaldan nuestra estimación de que existen oportunidades de adquisición suficientes que nos permitirán continuar incrementando los activos administrados en línea con nuestra estrategia de crecimiento.

Al 31 de diciembre de 2025, somos propietarios de aproximadamente 1.9 millones de m² en el sector industrial, lo que representa 2.4% del ABR Clase A (ABR de inventario y en construcción) total en los principales mercados en los que operamos. Asumiendo escenarios de crecimiento con diferentes tasas de crecimiento anual compuesto de entre 3% y 15% en el inventario industrial total, así como adquisiciones anuales por parte de Fibra MTY de aproximadamente US\$700 millones, nuestra participación en el mercado industrial podría ubicarse entre 2.8% y 6.5% al cierre de 2028. Estos niveles ilustrativos de participación se mantendrían por debajo de la participación actual de nuestros competidores, con base en sus divulgaciones de resultados más recientes correspondientes a 2025, mientras que el mercado en su conjunto se expandiría entre 1.2 y 2.7 veces durante el mismo periodo.

Estos escenarios se basan en supuestos que son inherentemente inciertos y están sujetos a cambios, incluyendo supuestos relacionados con el volumen de adquisiciones, la absorción del mercado, el crecimiento de la oferta y las condiciones macroeconómicas. Los resultados reales podrían diferir de manera material de estos resultados ilustrativos, y dichos supuestos no deben considerarse como predicciones ni garantías de desempeño. Los escenarios se presentan únicamente con el propósito de proporcionar contexto sobre las posibles dinámicas de mercado bajo las premisas descritas anteriormente.

La siguiente gráfica presenta cierta información seleccionada que ilustra las tendencias de crecimiento descritas en esta sección:

Crecimiento potencial de del portafolio sujeto a condiciones del mercado FIBRAMTY



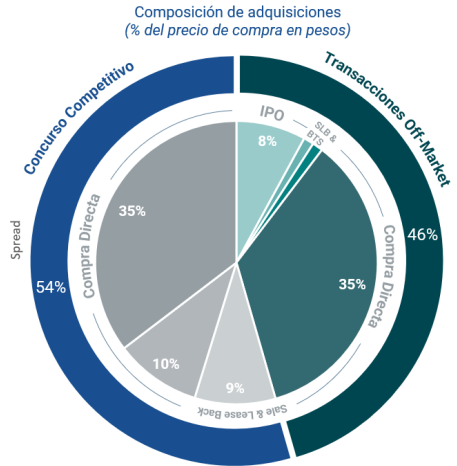
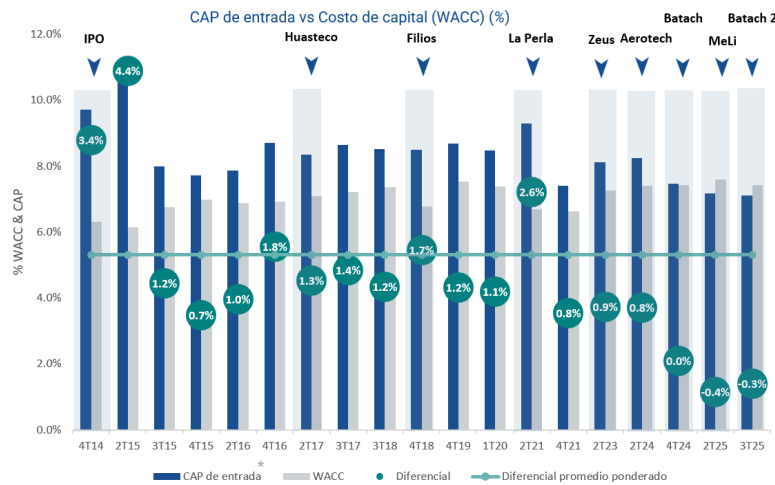
Cuando evaluamos posibles oportunidades de inversión, consideramos su contribución a nuestro flujo de efectivo por CBFi Fibra MTY y su impacto integral en nuestro Portafolio desde el punto de vista de la gestión del riesgo. Nuestra estrategia prioriza la adquisición de propiedades estabilizadas y el desarrollo de proyectos *build-to-suit* o ampliaciones respaldadas por contratos de arrendamiento ejecutados, principalmente en el segmento industrial.

Históricamente, hemos demostrado nuestra capacidad para ejecutar eficientemente operaciones de crecimiento a través de diversas transacciones, como (i) procesos competitivos con entidades institucionales, (ii) operaciones de venta y posterior arrendamiento ("*sale-and-leaseback*") con empresas multinacionales, (iii) adquisiciones a desarrolladoras locales, (iv) desarrollos hechos a la medida ("*build-to-suit*"), y (v) ampliaciones de propiedades existentes principalmente con desarrolladores externos, las cuales generalmente se han completado a tasas de capitalización superiores a nuestro costo de financiamiento.

La siguiente gráfica muestra cierta información relacionada con nuestras capacidades de ejecución:

Capacidad para la Ejecución de Adquisiciones

FIBRA MTY



● 8.7% CAP de entrada ponderado
● 7.1% Costo de capital promedio (WACC)
● 1.7% Diferencial

9 transacciones representan el 80% de las inversiones totales realizadas por FMTY.

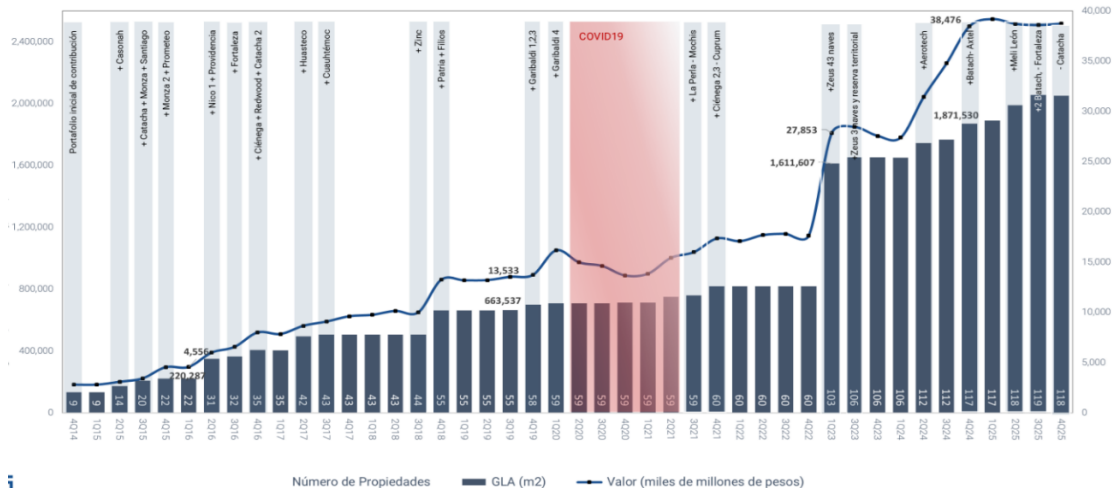
*Cap Rate de entrada: NOI próximos 12 meses / precio de adquisición

97.2% de las transacciones realizadas por Fibra Mty han sido con partes no relacionadas

Las transacciones realizadas a la fecha, incluyendo aquellas llevadas a cabo como parte de las Operaciones de Formación, las adquisiciones posteriores, expansiones y desinversiones, se resumen a continuación.

Evolución del portafolio de propiedades de inversión estimado al 4Q25

FIBRA MTY



Para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, concluimos adquisiciones por \$3,664.9 millones, \$3,885.0 millones y \$12,140.0 millones, respectivamente, excluyendo el IVA y otros costos y gastos relacionados con bienes raíces. Las desinversiones ascendieron a \$430 millones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y a \$302.1 millones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024. En 2023 no se llevaron a cabo desinversiones de propiedades.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el valor de las propiedades de inversión en nuestro estado de posición financiera fue de \$36,837.8 millones, \$38,115.4 millones y \$27,265.2 millones, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025, habíamos evaluado o negociado adquisiciones potenciales de propiedades industriales estabilizadas en México por un monto de alrededor de US\$700 millones. Dichas adquisiciones potenciales incluían:

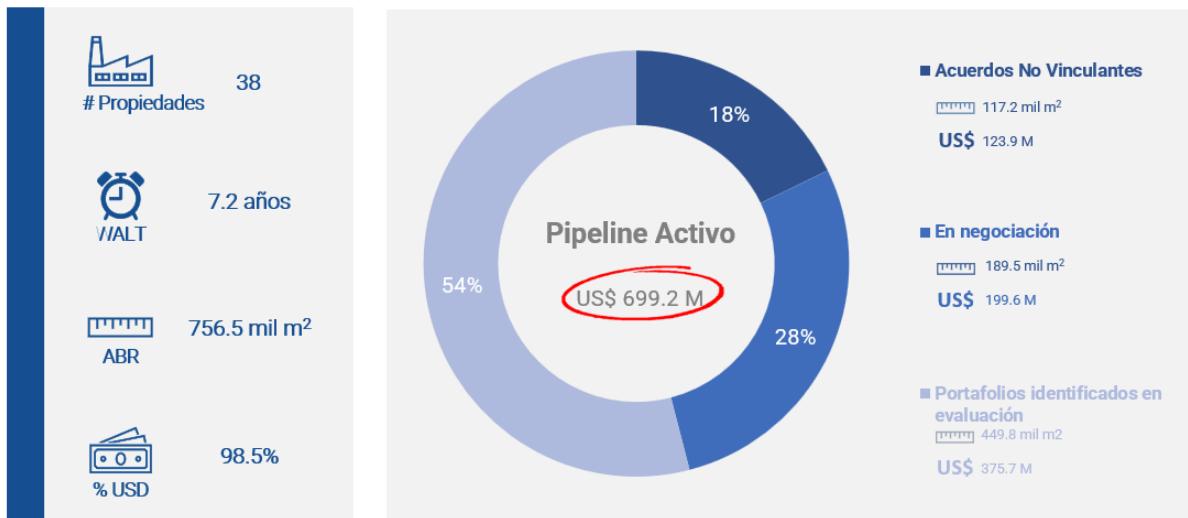
1. aproximadamente US\$375.7 millones en portafolios identificados y en evaluación, que representan aproximadamente 449.8 mil metros cuadrados de ABR;
2. aproximadamente US\$199.6 millones en adquisiciones potenciales en negociación, pendientes de recibir información, que representan 189.5 mil metros cuadrados de ABR; y
3. aproximadamente US\$123.9 millones en adquisiciones potenciales en proceso de volverse vinculantes, los cuales representan 117.2 mil metros cuadrados de ABR.

En conjunto, estas oportunidades potenciales representaban propiedades con un plazo promedio ponderado de arrendamiento superior a 7.2 años, cerca 756.5 mil metros cuadrados de ABR y aproximadamente 98.5% de los contratos de arrendamiento denominados en Dólares.

La gráfica a continuación muestra el pipeline de potenciales adquisiciones al 31 de diciembre de 2025. A dicha fecha no se contaba con acuerdos vinculantes.

Alrededor de US\$ 700 millones en adquisiciones potenciales al 4T25

FIBRAMTY



ABR: Área Bruta Rentable WALT: Plazo Promedio Ponderado de los Contratos de Arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2025, los proyectos de expansión en evaluación, construcción o entregados ascendían aproximadamente a US\$173.8 millones, con tasas de capitalización superiores a 9.5%. Dicho monto incluye US\$68.1 millones correspondientes a acuerdos de expansión que ya habían sido entregados, US\$20.2 millones relacionados con acuerdos firmados que se encontraban en proceso de desarrollo, US\$85.5 millones correspondientes a acuerdos que estaban bajo negociación.



Expansiones Industriales firmadas, entregadas y en proceso*

FIBRAMTY

Inmueble	Ubicación	Fecha de Firma	ABR m ² En miles	Millones de dólares						
				Inversión Estimada	Inversión Final	Inversión al 4T25	ION an. Estimado	Rentabilidad sobre costo**	Fecha entrega	Fecha inicio de renta
En Construcción			-18.4	20.2		12.5	1.7	8.6%		
Garibaldi 1-Área 1	NL	Jul-25	~10.7	12.7		7.4	1.1	8.6%	3T26	3T26
Garibaldi 1-Área 2	NL	-	~7.7	7.5		5.1	0.6	8.6%	3T26	-
Entregado			78.1	68.1	52.6	62.4	6.5	10.2%		
Fagor	SLP	Feb-23	6.7	3.3	3.3	3.3	0.3	9.7%	2T24	2T23 ⁽⁴⁾
Santiago	Qro.	May-23	10.7	10.8 ⁽⁵⁾	-9	9.8	1.0	9.8%	3T24	3T24 ⁽⁶⁾
Ags FINSA 03	Ags.	Jul-23	11.7	10.1	8.9	8.9	1.1	11.8%	2T24	3T24
Ags FINSA 01	Ags.	Apr-24	6.4	6.6	5.7	5.7	0.7	11.6%	4T24 ⁽⁷⁾	1T25 ⁽⁸⁾
Danfoss	NL	Apr-23	18.3	21.5	20.4	20.4	1.9	9.3%	1T25 ⁽⁹⁾	1T25
Providencia 5	Coa.	May-24	18.2	12.0	11.0	11.0	1.1	9.9%	2T25 ⁽⁶⁾	3T25
Ags Finsa 02	Ags.	Ago-24	6.0	3.8	3.3	3.3	0.4	11.5%	3T25	3T25
Total			-96.5	88.3 ⁽¹⁾	52.6	74.9	8.2	9.8%		

El total de expansiones* sumaron un total estimado de US\$ 173.8 millones, con una tasa de capitalización superior a 9.5%.
(De ese total, US\$ 88.3⁽¹⁾ millones ya están en proceso de construcción o entregados, y alrededor de US\$ 85.5⁽²⁾ millones están en negociación).

*ABR adicional a las propiedades actuales del portafolio.

**Rentabilidad sobre costo calculado con base en la inversión final para las expansiones concluidas y sobre la inversión estimada para aquellas en construcción. Las cifras finales pueden variar debido a redondeos, ahorros en costos administrativos, permisos o ajustes en los costos de construcción relacionados con el tipo de cambio

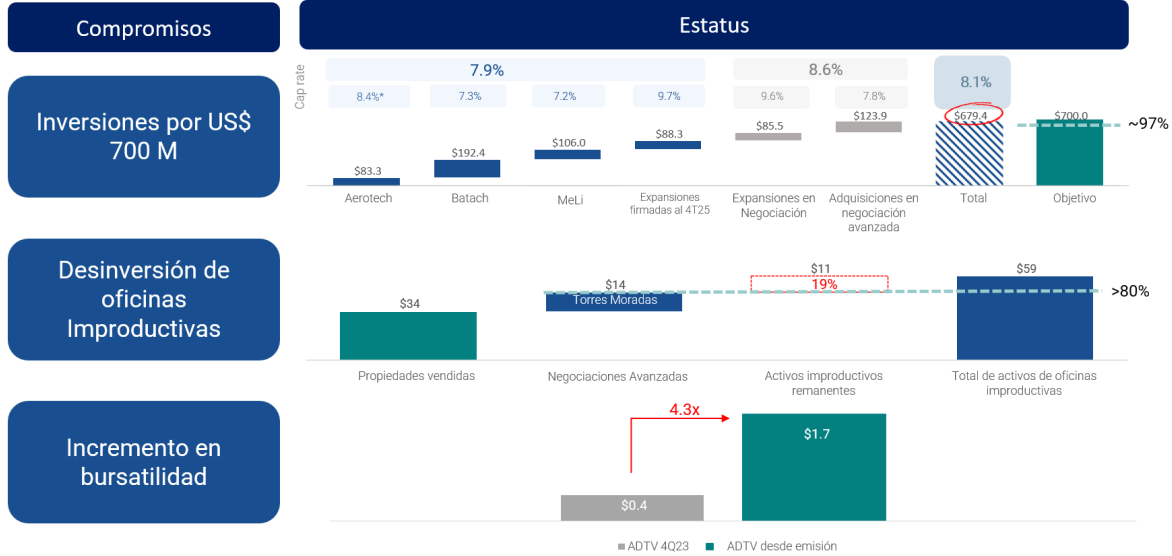
- (1) Incluye inversiones adicionales por US\$ 0.4 millones.
- (2) Al cierre del 2T24, se concluyó una sección de la expansión por un monto equivalente a US\$0.9 millones. Al cierre del primer trimestre de 2025, se entregó la parte restante de la expansión
- (3) Al cierre del cuarto trimestre de 2024, se entregó sustancialmente la expansión reflejando ABR en el trimestre, mientras que durante el primer trimestre de 2025 se entregó definitivamente la nave y dio inicio el pago de la renta.
- (4) El acuerdo establecía que el inquilino de Fagor comenzaría a pagar renta a partir de abril de 2023 a pesar de que la entrega definitiva de la expansión se realizara posteriormente, por ende, el ingreso y ABR ya están considerados en los indicadores operativos.
- (5) Al cierre del tercer trimestre de 2024, se entregó la expansión, sin embargo, aún quedan pendientes algunos compromisos de inversión referentes a mejoras al inmueble.
- (6) Al cierre del segundo trimestre de 2025, se entregó sustancialmente la expansión de Providencia 5, reflejado en ABR en el trimestre, el inicio de la renta se reflejó durante el tercer trimestre de 2025.
- (7) Pipeline de expansiones en negociación al cuarto trimestre de 2025, con una ejecución potencial dentro de los siguientes 12 meses, sujeto a las condiciones de mercado.

Desde la última ocasión en que acudimos a los mercados de capital, hemos invertido aproximadamente US\$470 millones. Seguimos enfocados en optimizar el portafolio mediante desinversiones en oficinas improductivas y el fortalecimiento de la liquidez de los CBFIs Fibra MTY, como se muestra a continuación al 31 de diciembre de 2025.

En línea con el cumplimiento de los compromisos

FIBRAMTY

(En millones de US\$)

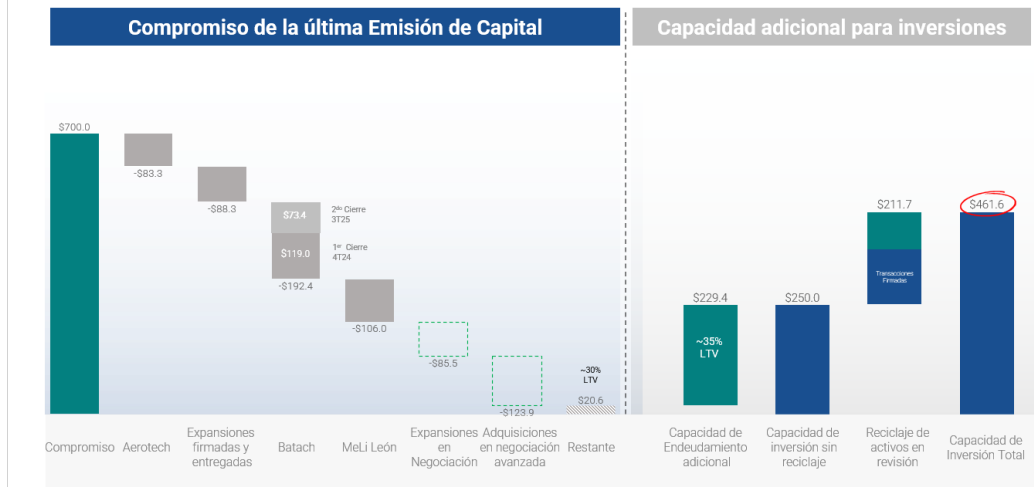


ADTV: Volumen Promedio Diario de Operación. Fuente: Bloomberg. Incluye transacciones operadas por BMV y BIVA, y considera el tipo de cambio promedio de cada periodo.

* Tasa de capitalización del casco o núcleo

Posición Financiera y Fuentes de liquidez para respaldar iniciativas de crecimiento 4T25 (US\$ millones)

FIBRAMTY



Balance sólido y amplio acceso a financiamientos

Para seguir nuestra estrategia de crecimiento, hemos adoptado lineamientos para nuestras fuentes de financiamiento y la gestión de nuestra estructura de capital. Nuestros lineamientos incluyen los siguientes objetivos:

- mantener un nivel de endeudamiento (LTV entre el 25% y el 35%);
- mantener la razón de Deuda Neta / UAFIDA Ajustada por debajo de cinco (5x) veces;
- obtener financiamientos en Dólares; y
- mantener vencimientos iguales o superiores a cinco (5) años en los contratos de deuda (el vencimiento promedio de la deuda era de 3.2 años al 31 de diciembre de 2025).



Fibra MTY destaca que su balance constituye una ventaja competitiva diferenciadora: endeudamiento ligeramente por debajo de 30%, deuda neta/EBITDA por debajo de 3.0x, tasa de interés promedio inferior al 5%, y sin vencimientos relevantes hasta finales de 2027. Al 31 de diciembre de 2025, Fibra MTY reportó: (i) endeudamiento (LTV) de 26.4%; (ii) deuda neta/EBITDA ajustado de 2.7x; (iii) 93.9% de su deuda a tasa fija; y (iv) la totalidad de su deuda denominada en dólares, libre de garantías y con un solo pago de capital al vencimiento (*bullet*), con un vencimiento promedio ponderado de 3.2 años.

Fibra MTY estimó al cierre de 2025 una capacidad de endeudamiento adicional de hasta US\$315 millones, manteniéndose en o por debajo de su objetivo de endeudamiento del 35%, lo que respalda su flexibilidad financiera para ejecutar la integración y continuar financiando oportunidades de crecimiento. Sus calificaciones de grado de inversión —Fitch Ratings: AA+/BBB- perspectiva estable; HR Ratings: AAA/BBB+— avalan su acceso privilegiado a los mercados de financiamiento en condiciones competitivas. En febrero de 2026, Fibra MTY celebró un crédito sindicado de hasta US\$215 millones (con opción de incrementarlo a US\$265 millones), sin garantía, *bullet* al vencimiento, a plazo de cinco años con opción de extensión hasta siete años, destinado a extender su perfil de vencimientos de deuda —reflejando el acceso continuo a los mercados de capital incluso en entornos de mercado retadores.

Fibra MTY ha demostrado históricamente la capacidad de desplegar capital en plazos competitivos, incluso en diferentes ciclos de mercado. El capital recaudado se ha desplegado en un tiempo promedio ponderado de aproximadamente 7.3 meses (excluyendo los efectos de timing por COVID-19 y considerando el portafolio Aerotech). El desglose por oferta es el siguiente: Rights Offering 2016 (Ps. 2,261 millones, 1.6 meses), Follow On 2017 (Ps. 1,489 millones, 7.1 meses), Follow On 2019 (Ps. 3,898 millones, 13.5 meses), Follow On 2022 (Ps. 3,450 millones, 6.3 meses), Rights Offering 2023 (Ps. 6,825 millones, 0.7 meses) y Follow On 2024 (Ps. 7,413 millones, 12.5 meses). La capacidad de desplegar los recursos reduce el riesgo de dilución, y Fibra MTY mantiene flexibilidad para adaptar el ritmo de inversión a las condiciones del mercado.

Validación de valor reciente: El 11 de marzo de 2026, Fibra MTY emitió US\$488.1 millones en su oferta subsecuente (*Follow On*), la cual tuvo una demanda de 2.1 veces sobre el monto base, lo que permitió al Fideicomiso incrementar el monto en 11%. La valuación de referencia al momento de la emisión fue de aproximadamente 15x el múltiplo AFFO, equivalente a un rendimiento de aproximadamente 6.5% en dólares sobre el AFFO generado durante 2025, considerando el precio de Fibra MTY al 14 de marzo de 2026 equivalente a MXN\$14.64. Los principales términos de dicha oferta fueron los siguientes: (i) Tipo de Oferta: Follow-On en México con Venta Internacional bajo 144A/Reg S; (ii) Estructura: 100% primaria; (iii) Tamaño de la Oferta Base: 500 millones de CBFIs; (iv) CBFIs Adicionales (Hot Issue): 55 millones de CBFIs (11% de la oferta base); (v) Opción de Sobreasignación: 83.25 millones de CBFIs (15% de la oferta base más CBFIs adicionales); (vi) Precio de la Oferta: MXN\$13.50 por CBFI; (vii) Descuento al Último Cierre: (2.1)%, comparado con un descuento de (5.5)% en la oferta de 2024; (viii) Porcentaje de Capitalización de Mercado: 16%; y (ix) Período de Lock-up: 90 días para el equipo directivo y la compañía. El uso del capital captado incluye la inversión en propiedades industriales y otros usos corporativos en general. Fibra MTY ha realizado 8 emisiones en el mercado de capitales (incluyendo la Oferta Pública Inicial), posicionándose como uno de los emisores más recurrentes en la Bolsa Mexicana de Valores. Dicha emisión de capital redujo el nivel de endeudamiento de Fibra Mty para ubicarse cercano al 22%, incrementando su capacidad de inversión.

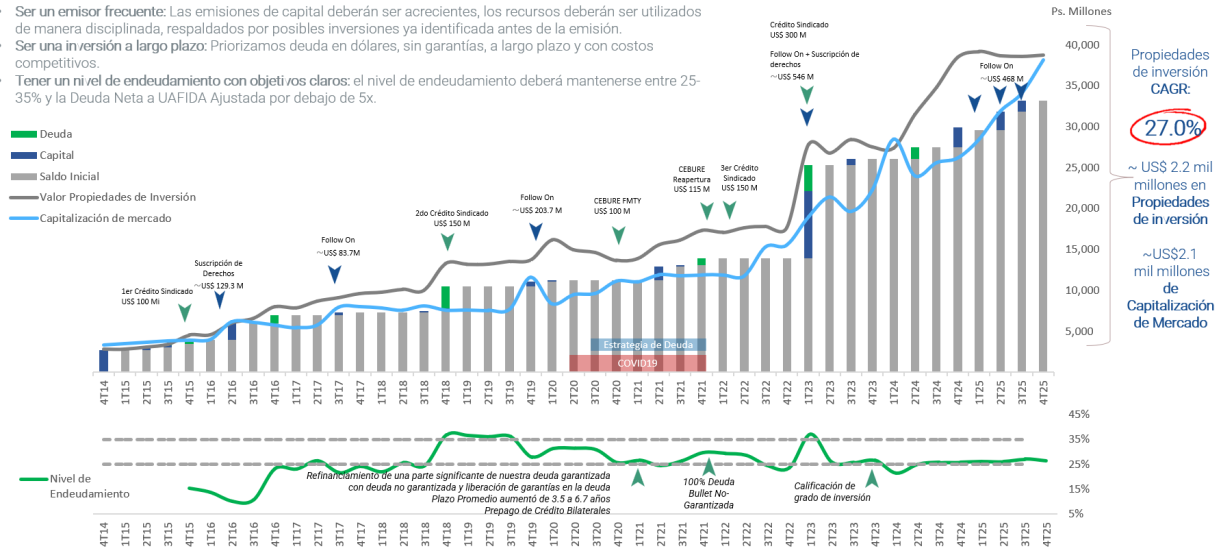
La siguiente gráfica muestra nuestro historial de inversiones, así como el LTV histórico y algunos aspectos destacados de la estructura financiera (incluyendo el refinanciamiento de una parte significativa de nuestra deuda garantizada con deuda no garantizada en 2020 y 2021):



Estructura de Capital con Grado de Inversión

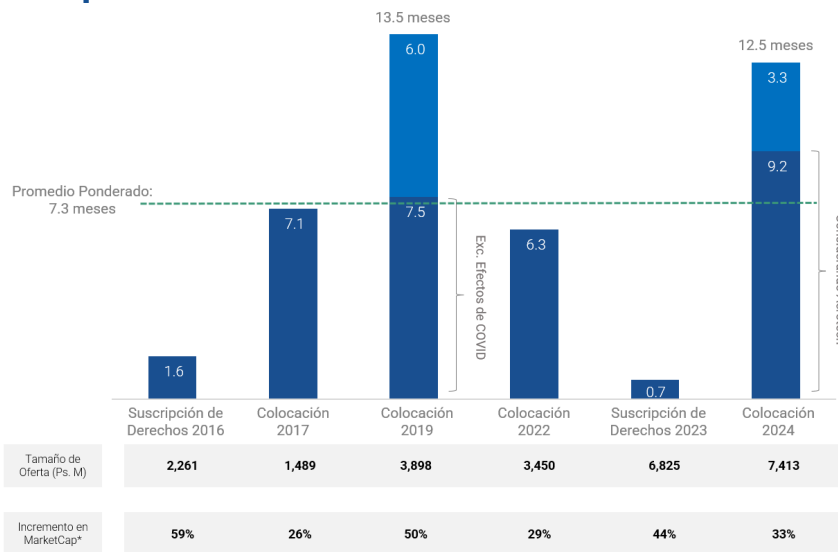
Los principios de gestión del balance de Fibra MTY incluyen:

- Ser un emisor frecuente: Las emisiones de capital deberán ser acrecientos, los recursos deberán ser utilizados de manera disciplinada, respaldados por posibles inversiones ya identificada antes de la emisión.
- Ser una inversión a largo plazo: Priorizamos deuda en dólares, sin garantías, a largo plazo y con costos competitivos.
- Tener un nivel de endeudamiento con objetivos claros: el nivel de endeudamiento deberá mantenerse entre 25-35% y la Deuda Neta a UAFIDA Ajustada por debajo de 5x.



Desde 2014 y hasta 2025, hemos sido uno de los emisores de capital más activos en la Bolsa, incluyendo dentro del sector de las FIBRAS. Nuestra actividad de emisión de capital ha respaldado la optimización de nuestra estructura de capital, manteniendo al mismo tiempo niveles prudentes de apalancamiento, lo que nos ha brindado flexibilidad financiera para aprovechar oportunidades de crecimiento conforme se presentan.

Capacidad para Desplegar Capital en Plazos Competitivos



Fibra MTY ha demostrado la capacidad para invertir capital en plazos competitivos, incluso en distintos ciclos de mercado.

Históricamente, los recursos levantados se han invertido en un plazo promedio ponderado de aproximadamente 7 meses.

- Esta capacidad de inversión reduce el riesgo de dilución.
- Fibra MTY mantiene flexibilidad para ajustar el ritmo de inversión según las condiciones del mercado.

*Tamaño de la oferta / Capitalización de mercado antes de la oferta

Históricamente, la emisión de CBFIs Fibra MTY adicionales en el mercado público nos ha permitido fortalecer relaciones de largo plazo con inversionistas institucionales locales, incluyendo a las Administradoras de Fondos para el Retiro (“AFORE”). Nuestras relaciones tanto con inversionistas institucionales como con instituciones financieras han contribuido al desarrollo de una estructura de capital eficiente y balanceada, con condiciones de financiamiento favorables.

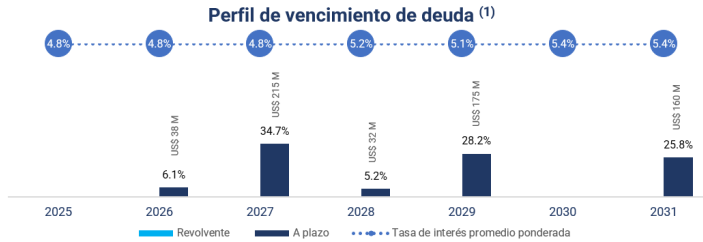
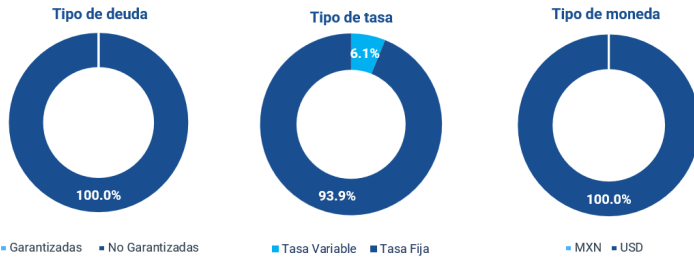
La siguiente gráfica muestra nuestro perfil de deuda al 31 de diciembre de 2025:



Estructura de Capital con Grado de Inversión

FIBRAMTY

Al 31 de diciembre de 2025



26.4% Nivel de Endeudamiento	20.0% Nivel de Endeudamiento Neto
7.9% Efectivo / Activos	
19.1% Líneas disponibles / Activos	
2.7x Deuda Neta a UAFIDA Ajustada (2)	
4.8% Tasa de interés promedio ponderada	
3.2 años Plazo promedio de la deuda	
S&P Global FitchRatings	BBB- / BBB Calificación Global (3)

Considera una tasa fija del Bilateral BBVA de 4.95%, una tasa fija del bilateral Banorte a plazo de 5.36%, y una tasa fija del bilateral Scotiabank LP 5.38%; mientras que para el Bilateral Scotiabank CP y el Bilateral Santander tienen una tasa variable, en el que cada disposición realizada tiene un vencimiento de hasta 11 meses y 12 meses, respectivamente, a partir de la fecha de disposición o al vencimiento del crédito, lo que suceda primero.

Incluye el NOI anualizado de los portafolios MeLi León y Batach.

Las calificaciones no constituyen una recomendación para comprar, vender o mantener los valores aquí ofrecidos. Dichas calificaciones pueden estar sujetas a revisión o retiro en cualquier momento por parte de Fitch Ratings y HR Ratings. Cada una de las calificaciones deberá evaluarse de manera independiente de cualquier otra calificación de valores.

Al 31 de diciembre de 2025, nuestro índice de LTV fue de 26.4%. La totalidad de nuestro endeudamiento era quirografario, denominado en Dólares y estructurado con un solo pago de nocional al vencimiento, con un plazo promedio ponderado de 3.2 años, y con 93.9% de dicho endeudamiento devengando intereses a tasa fija.

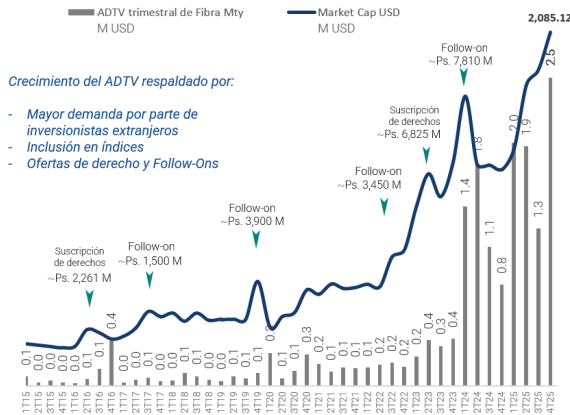
Con base en nuestro nivel de endeudamiento al 31 de diciembre de 2025, estimamos que contamos con una capacidad de endeudamiento de hasta US\$315 millones. Esta capacidad de endeudamiento nos brinda flexibilidad para aprovechar oportunidades de mercado identificadas, manteniendo nuestro nivel de endeudamiento en o por debajo de 35%. Estos recursos, junto con los ingresos provenientes de desinversiones de activos, podrán utilizarse para financiar proyectos de expansión y potenciales adquisiciones industriales; sin embargo, la aplicación efectiva de dichos recursos dependerá de las condiciones de mercado y de la disponibilidad de oportunidades adecuadas. La reciente emisión de capital incrementó la capacidad de endeudamiento del Fideicomiso, derivado de la reducción en el LTV una vez considerando el efectivo proveniente de dicha emisión.

En la búsqueda de oportunidades de crecimiento alineadas con nuestros lineamientos de inversión, podremos incrementar el número de CBFIs Fibra MTY en circulación mediante emisiones de capital o esquemas de liquidación basados en capital, con el fin de mantener nuestro nivel objetivo de endeudamiento. Al evaluar dichas acciones, consideramos el costo implícito del capital en relación con el rendimiento esperado de la inversión marginal. Cuando se ejecuta bajo condiciones de mercado favorables, la emisión de capital puede contribuir a mantener disciplina en la estructura de capital y, al mismo tiempo, fortalecer la flexibilidad financiera. Adicionalmente, un mayor nivel de emisión de capital puede contribuir a un mayor volumen promedio diario de operación (“ADTV”, por sus siglas en inglés), lo que potencialmente ampliaría nuestra base de inversionistas y mejoraría la liquidez; lo anterior, con el tiempo, podría apoyar una reducción en el costo de capital y facilitar el acceso a financiamiento para futuras oportunidades de crecimiento. Los resultados reales dependerán de las condiciones de mercado y de la demanda de los inversionistas al momento de su ejecución.

El cuadro que se presenta a continuación muestra el desempeño de nuestro ADTV al 31 de diciembre de 2025:

Crecimiento del ADTV y liquidez del mercado

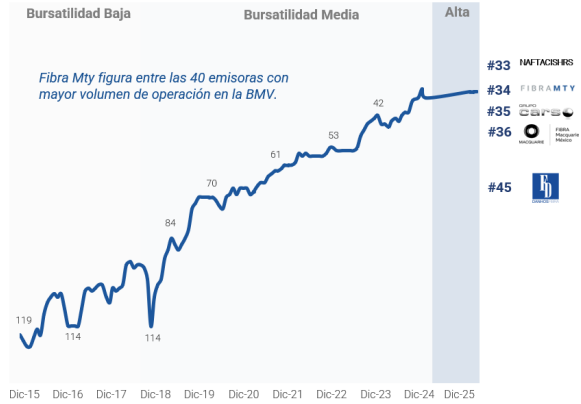
Volumen Promedio Diario de Operación de FMTY – Desde el 1T15



Crecimiento del ADTV respaldado por:

- Mayor demanda por parte de inversionistas extranjeros
- Inclusión en índices
- Ofertas de derecho y Follow-Ons

Posición de FMTY en el índice de bursatilidad de la BMV



Fibra Mty figura entre las 40 emisoras con mayor volumen de operación en la BMV.

ADTV: Volumen Promedio Diario de Operación

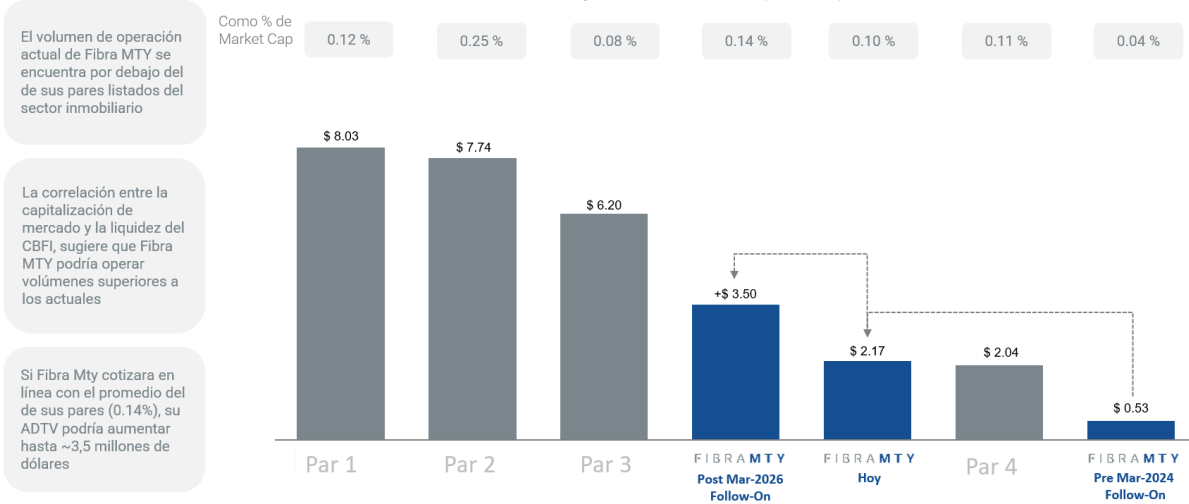
Fuente: Bloomberg, incluye operaciones realizadas en BMV y BIVA

Considera el tipo de cambio promedio de cada periodo.

Según las métricas de bursatilidad observadas entre los pares listados del sector inmobiliario, y considerando el tamaño de emisión realizada en marzo de 2026 por \$488.1 millones de dólares, creemos que el volumen promedio diario de operación de Fibra MTY podría superar los \$3.5 millones de dólares. Esta estimación reflejaría una potencial normalización hacia los niveles observados en nuestros comparables públicos y asumiría condiciones favorables en el mercado y en la demanda de inversionistas. Los volúmenes reales de operación pueden variar y dependerán de la dinámica del mercado, el tamaño de la oferta, la participación en los índices bursátiles y otras condiciones generales del mercado de capitales al momento y después de la Emisión.

Capitalización de Mercado y Liquidez

Volumen Promedio Diario de Operación a 6 meses (US\$mm)



El volumen de operación actual de Fibra MTY se encuentra por debajo del de sus pares listados del sector inmobiliario

La correlación entre la capitalización de mercado y la liquidez del CBF, sugiere que Fibra MTY podría operar volúmenes superiores a los actuales

Si Fibra Mty cotizara en línea con el promedio del de sus pares (0.14%), su ADTV podría aumentar hasta ~3,5 millones de dólares

Fuente: Bloomberg; datos de mercado a fecha de 23 de febrero de 2026.

Nota: Convertido a USD a un tipo de cambio constante de USD/MXN de 17.27 dólares a fecha de 23 de febrero de 2026.



Enfoque estratégico de las iniciativas ASG

Estamos profundamente comprometidos con el desarrollo social y sostenible de los mercados en los que operamos. Además, creemos que una sólida política de gobierno corporativo no solo se traduce en valor añadido a medio y largo plazo, sino que también es nuestro deber ante la sociedad. Somos signatarios tanto del Pacto Mundial de las Naciones Unidas (desde 2020) como de los Principios de Inversión Responsable promovidos por la Organización de las Naciones Unidas (desde 2022).

En 2022, completamos con éxito el proceso de certificación LEED O+M v4.1 (Liderazgo en Energía y Diseño Medioambiental para Operaciones y Mantenimiento) para 137,054 m², que representan 129,581 m² de ABR en nueve edificios de oficinas y propiedades comerciales. Obtuvimos el reconocimiento Green Lease Leader Silver en 2022 y Green Lease Leader Gold en 2023, ambos concedidos por el *Institute for Market Transformation* y la *Better Buildings Alliance* del Departamento de Energía de Estados Unidos También obtuvimos la Certificación *Edge Advanced* para nuestra sede corporativa.

En 2023, obtuvimos la certificación Great Place to Work® y el Distintivo Empresa Socialmente Responsable (ESR) otorgado por el Centro Mexicano para la Filantropía y la Alianza por la Responsabilidad Social Empresarial en México. Hemos sido otorgados ambas distinciones cada año desde entonces. En 2023 también nos fue otorgado el nivel *Green Star* por el *Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)* en nuestro primer año de participación en su análisis anual.

En 2025, obtuvimos la certificación *LEED BD+C: Core and Shell Silver* para nuestro edificio industrial Danfoss, incorporando 18,271 m² de nueva área certificada. En el mismo año, incrementamos nuestra calificación en el *Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)*, alcanzando el nivel Two-Star, y la iniciativa *Science Based Targets (SBTi)* aprobó nuestros objetivos de reducción de emisiones de gases de efecto invernadero de corto y largo plazo, alineados con el estándar global Net-Zero. Esta validación convirtió a Fibra MTY en la primera empresa del sector FIBRA en México en recibir dicha aprobación.

Estos logros reflejan la estrategia de sostenibilidad que hemos desarrollado, la cual se encuentra estructurada en torno a cuatro elementos clave:

- La política de sostenibilidad, que establece las directrices e intenciones en materia de sostenibilidad;
- El modelo del Sistema Integrado de Gestión diseñado para garantizar la aplicación efectiva de la política de sostenibilidad, así como su adecuación, conveniencia y eficacia continuas;
- La Comisión ASG, que reporta al Comité Técnico, integrada por el Presidente del Comité Técnico, dos (2) Miembros Independientes del Comité Técnico, y un asesor externo invitado. Su objetivo principal es promover nuestro desarrollo sostenible, así como la identificación y gestión de los riesgos relacionados. Entre sus principales funciones figuran las siguientes:
 - evaluar y, en su caso, aprobar (i) las directrices de sostenibilidad, de acuerdo con nuestro plan estratégico y el marco normativo aplicable, (ii) la política de sostenibilidad, (iii) las acciones para gestionar los riesgos y oportunidades en materia de sostenibilidad previamente identificados, (iv) nuestro plan de sostenibilidad, así como los objetivos e indicadores relacionados, (v) los proyectos a apoyar, en el marco de la política corporativa de filantropía y apoyo a las comunidades, y la asignación de donativos, y (vi) el informe anual de sostenibilidad, para garantizar que todos los temas materiales son cubiertos;
 - supervisar la gestión de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima;
 - conocer las normativas y políticas nacionales relacionadas con la sostenibilidad, así como las directrices internacionales adoptadas por la empresa;
 - solicitar informes al Comité Operativo de Sostenibilidad, cuando se considere necesario; y
 - apoyar al Comité Técnico en la elaboración de los informes de sostenibilidad que se presenten a la Asamblea de Tenedores; y

- El Plan Estratégico de Sostenibilidad, aprobado por la Comisión ASG, que articula las iniciativas y procesos internos de la organización con las iniciativas globales y las tendencias del mercado, para generar propuestas de valor para nuestros grupos de interés.

Equipo directivo con amplia experiencia e intereses afines a los inversionistas

Desde nuestros inicios, nuestro gobierno corporativo ha sido diseñado conforme a las mejores prácticas corporativas y estándares internacionales. En este sentido, Standard & Poor's nos ha calificado como la FIBRA con el mejor puntaje en el criterio de gobierno corporativo en su Evaluación de Sustentabilidad Corporativa (CSA, por sus siglas en inglés) en 2021, 2022 y 2023, así como con el mejor puntaje en la Dimensión Económica y de Gobernanza en 2023 y 2025, entre los participantes de dicha evaluación.

Nuestro Comité Técnico está conformado por un grupo diverso de profesionales con experiencia y formación diversa. El Comité Técnico es ratificado anualmente en la Asamblea de Tenedores de CBFIs Fibra MTY y está integrado en 80% por consejeros independientes. Cada subcomité es presidido por un consejero independiente y ningún miembro del personal del Administrador forma parte del Comité Técnico.

Al 31 de diciembre de 2025, el 30% de los miembros de nuestro Comité Técnico son mujeres, lo que convierte a Fibra MTY en la FIBRA con mayor representación femenina en su órgano de gobierno en México. Este compromiso con la equidad de género fue adicionalmente reconocido en 2024 por *Women on Boards* y *Women Corporate Directors*, organizaciones internacionales sin fines de lucro dedicadas a promover la participación de mujeres en órganos de liderazgo corporativo, quienes reconocieron a Fibra MTY como una de las entidades listadas en los mercados de capital y deuda en México con tres o más consejeras independientes propietarias al 31 de diciembre de 2023.

Nuestro equipo directivo cuenta con amplia experiencia en bienes raíces, finanzas y mercados de capitales.

Nuestra administración

Somos administrados internamente por nuestro Administrador, Administrador Fibra MTY, S.C., una *sociedad* civil debidamente constituida conforme a las leyes de México, a través de la cual llevamos a cabo la gestión y administración diaria de una parte significativa de nuestro negocio. Al 31 de diciembre de 2025, nuestra Administrador contaba con 60 empleados. Administrador Fibra MTY, S.C. es una entidad 99.9% propiedad de Fibra MTY.

Nuestro Director General, nuestro Director de Operaciones e Inversiones y nuestro Director de Administración y Finanzas son responsables, entre otras cosas, de establecer nuestros objetivos estratégicos y proponerlos al Comité Técnico para su aprobación, gestionar nuestras relaciones con los inversionistas y garantizar el cumplimiento de nuestras obligaciones. Estos directivos son empleados a tiempo completo y son remunerados por nuestro Administrador

Creemos que nos beneficiamos de la comprensión sustancial y el conocimiento estratégico de nuestro equipo directivo de nuestra industria y los mercados mexicanos locales a medida que ejecutamos nuestra estrategia de negocio y selectivamente reunimos y operamos un portafolio diversificado de propiedades generadoras de ingresos en México.

Contrato de Administración

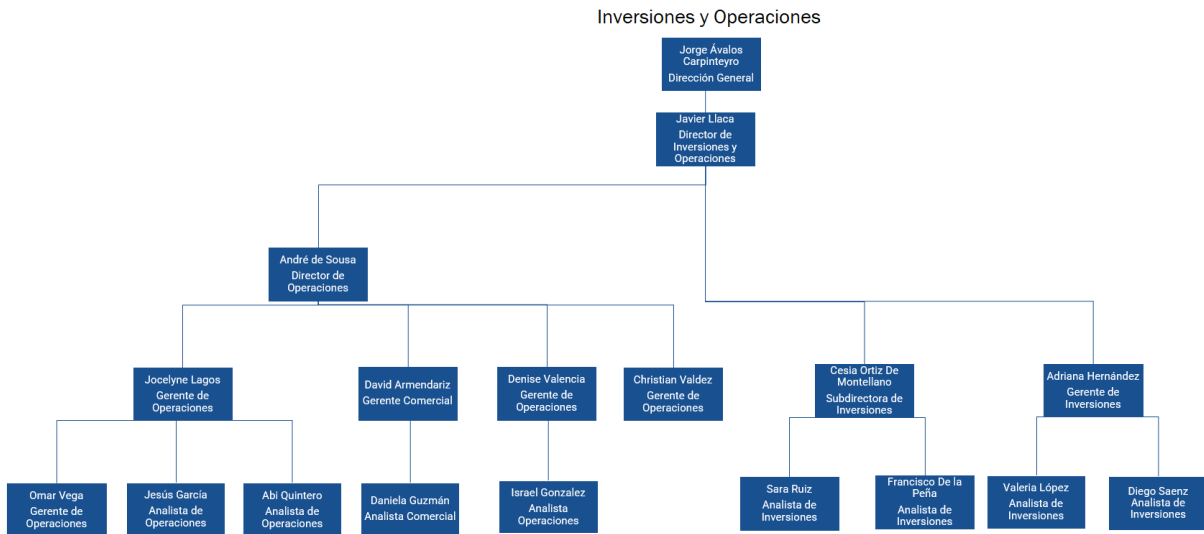
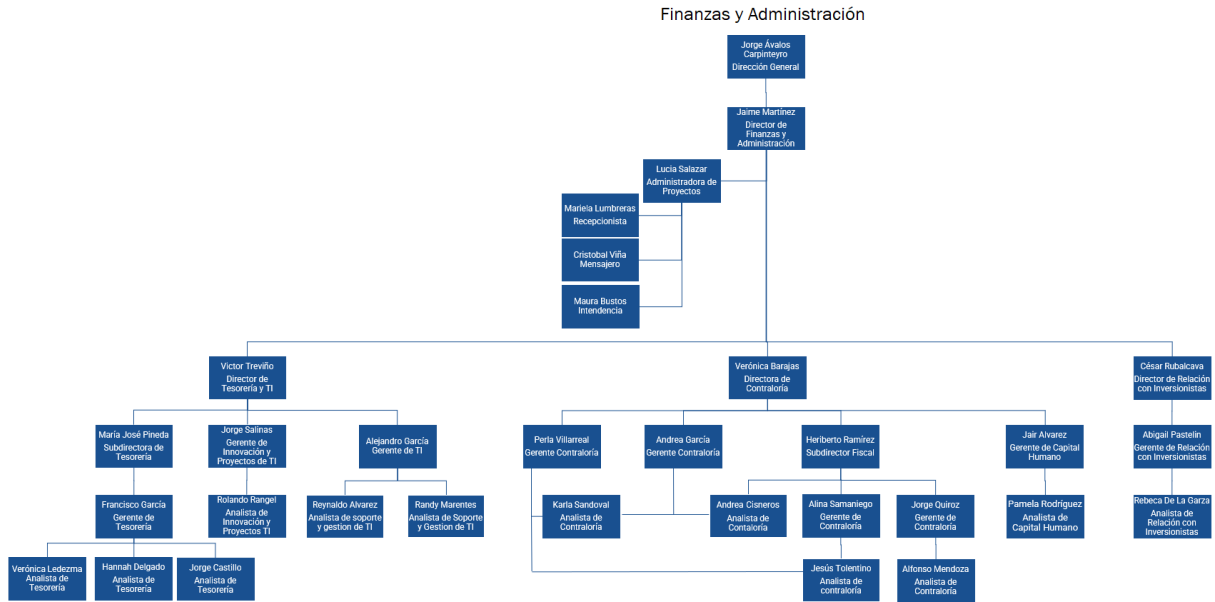
Hemos celebrado un Contrato de Administración con nuestro Administrador. El Contrato de Administración autoriza a Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Fibra MTY, a delegar la administración de Fibra MTY y de los Activos Inmobiliarios al Administrador.

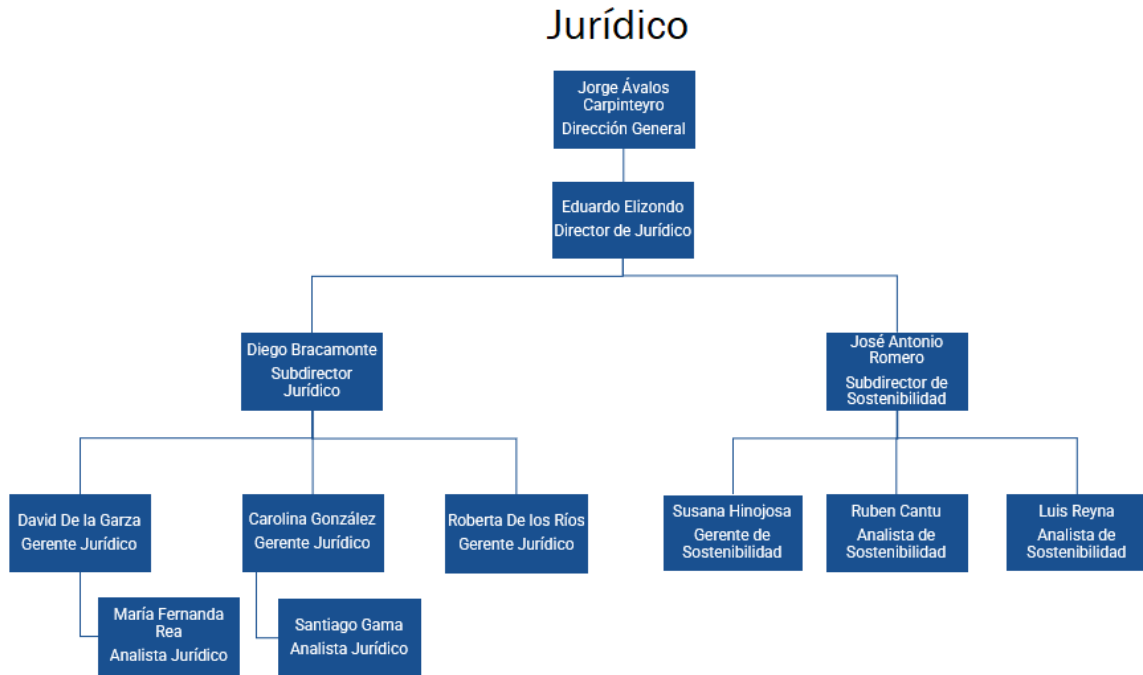
De conformidad con el Contrato de Administración, nuestro Administrador presta diversos servicios especializados de asesoría y consultoría en materia inmobiliaria, administrativa, fiscal, financiera, contable y de inversión con respecto al Fideicomiso Fibra MTY. Estos servicios especializados son prestados exclusivamente por nuestro Administrador, el cual podrá contratar asesores, en cuyo caso el Administrador continuará siendo directamente responsable de sus obligaciones frente a Fibra MTY. Entre otras cosas, las funciones de del Administrador incluyen servicios especializados relacionados con (i) asesoría y consultoría especializada en materia inmobiliaria, administrativa, fiscal, financiera, contable y de inversión respecto del Fideicomiso Fibra MTY y cualesquiera fideicomisos inmobiliarios, incluyendo (A) asesoría en el manejo de recursos y operación de las Cuentas del Fideicomiso y cualesquiera cuentas abiertas en los Fideicomisos Inmobiliarios, (B) la preparación de reportes, avisos, notificaciones y demás información y documentación que deba ser preparada, presentada ante cualquier autoridad gubernamental (incluyendo la CNBV, la Comisión Nacional Antimonopolio, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y el Servicio de Administración Tributaria, entre otras) o revelar al público de conformidad con el Contrato

de Administración, el Contrato de Fideicomiso Fibra MTY, cualquier contrato que constituya un Fideicomiso Inmobiliario o la legislación aplicable, y (C) la entrega a Fibra MTY de aquellas instrucciones, avisos y notificaciones previstas en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso Fibra MTY o cualquier contrato que constituya un Fideicomiso Inmobiliario; (ii) el asesoramiento y consultoría especializados en materia de inversiones y desinversiones, ya sea directa o indirectamente a través de Fideicomisos Inmobiliarios; y (iii) el asesoramiento y consultoría especializados en materia de gestión de la administración de los Activos Inmobiliarios, incluyendo la supervisión de la administración de inmuebles y cualesquiera servicios que deban prestarse en relación con dichos inmuebles. Véase "El Contrato de Administración" para una descripción detallada del Contrato de Administración

Nuestra estructura corporativa

Los siguientes organigramas muestran nuestra estructura corporativa al 31 de diciembre de 2025:





Resumen de la Oferta de Fibra MTY por Fibra MQ

La oferta de Fibra MTY por Fibra MQ se diferencia por los siguientes ocho argumentos:

FIBRA MTY
**La Oferta de
Fibra Mty por
Fibra Macquarie
es la Mejor del
Mercado**

- 1** La Oferta de Fibra Mty es la Más Atractiva para los Inversionistas de Fibra Macquarie y No Requiere Ajustes por la Pronta Remoción del Administrador
- 2** La Combinación de Fibra Mty y Fibra Macquarie Ofrece Sinergias Más Elevadas, Principalmente por la Eliminación de Comisiones que Deterioran la Rentabilidad de los Inversionistas
- 3** La Entidad Combinada Ofrece la Estructura de Costos Más Eficiente y Está 100% Alineada con sus Tenedores
- 4** La Oferta de Fibra Mty es la Única que Ofrece Acrecencia a Ambos Grupos de Inversionistas
- 5** La Entidad Combinada Tiene un Potencial de Incremento en Valuación Significativo Post-Transacción
- 6** La Combinación de Portafolios tiene Coherencia Estratégica y Crearía una Plataforma Industrial Altamente Complementaria
- 7** Fibra Mty ha Demostrado Constantemente su Capacidad de Incrementar su Escala Sustancialmente en el Pasado, sin Disrupciones Operativas e Incrementando su Margen EBITDA
- 8** Fibra Mty Continúa Avanzando en la Obtención de las Autorizaciones de la Oferta

Al 21 de abril de 2026, la Oferta de Fibra MTY refleja el precio neto que recibirían los accionistas de FMQ, por lo tanto, no requiere de ajustes por el costo de remoción del administrador. La Oferta de Fibra MTY contempla un Factor de Intercambio de [3.000] CBFIs de Fibra MTY por cada CBFi FMQ. Adicionalmente, la Oferta incluye una Opción de Efectivo de [\$44.00] pesos, aplicable a hasta el 25.4% de los CBFIs FMQ en circulación.

1 La Oferta de Fibra Mty es la Más Atractiva para los Inversionistas de Fibra Macquarie y No Requiere Ajustes por la Pronta Remoción del Administrador

FIBRAMTY

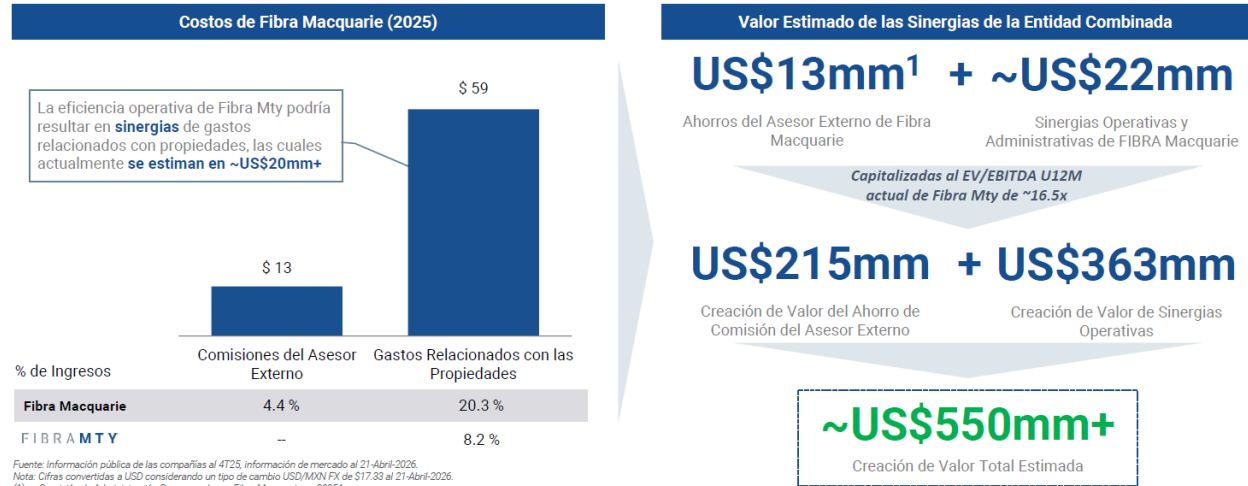
La oferta de Fibra Mty ya refleja el precio "all-in" que recibirían los accionistas de Fibra Macquarie. Por lo tanto, no requiere ajuste por la remoción del administrador

Oferta de Fibra Mty ¹	FIBRAMTY	Oferta de Fibra Prologis ¹	Oferta de Fibra NEXT ¹
Oferta de Intercambio al 21/Abril/2026		Oferta de Intercambio al 21/Abril/2026	
Factor de Intercambio	3.000 x	Factor de Intercambio	0.525 x
Precio de FIBRA MTY (21/Abril/2026)	\$ 16.00	Precio de FIBRA Prologis (21/Abril/2026)	\$ 83.34
Precio de Oferta de Intercambio Implícito	\$ 48.0	Precio de Oferta Implícito	\$ 43.8
Oferta en Efectivo		Oferta en Efectivo	
Precio por CBFI Equivalente (MXNS)	\$ 44.0	Precio por CBFI Equivalente (MXNS)	\$ 44.0
% de CBFI en Circulación de FMQ	25.4 %	% de CBFI en Circulación de FMQ	30.0%
Oferta Combinada		Oferta Combinada	
Precio por CBFI de FMQ de la Oferta Combinada ²	\$ 47.0	Precio por CBFI de FMQ de la Oferta Combinada ³	\$ 43.8
Valor del Patrimonio Implícito (US\$m)	\$ 2,161.4	Valor del Patrimonio Implícito (US\$m)	\$ 2,016.1
Prima de la Oferta sobre el precio por CBFI (21/Abr/2026)	6.8 %	Prima de la Oferta sobre el precio por CBFI (21/Abr/2026)	(0.4)%
Prima de la Oferta sobre el precio no afectado (24/Feb/2026):	22.8%		14.5%
			5.5%

Fuente: Información pública de las compañías. Nota: Cifras convertidas a USD con un tipo de cambio USD/MXN de \$17.33 al 21-Abril-2026. Considera el precio de cierre de Fibra Macquarie al 21-Abril-2026 de MXN\$43.99 y un precio no afectado de Fibra Macquarie al 24 de febrero de MXN\$38.27.
 (1) La CNBV ha aprobado la oferta pública de adquisición de Fibra Prologis por Fibra Macquarie, mientras que las ofertas de Fibra Mty y Fibra NEXT están pendientes de autorizaciones regulatorias.
 (2) Precio combinado calculado con el precio de cierre de FIBRA MTY del 21 de abril (MXN\$16.00) a un factor de intercambio de 3.000x y MXN\$44.00 por CBFI pagados en efectivo, ponderado por el porcentaje de CBFI ofrecidos / canjeados.
 (3) Precio combinado calculado con el precio de cierre de cotización de FIBRA Prologis del 21 de abril (MXN\$83.34) a un factor de intercambio de 0.525x y MXN\$44.00 por CBFI pagados en efectivo, ponderado por el porcentaje de CBFI ofrecidos / canjeados.
 (4) Precio combinado calculado con el precio de cierre de cotización de FIBRA NEXT del 21 de abril (MXN\$94.00) a un factor de intercambio de 0.420x y MXN\$42.00 por CBFI pagados en efectivo, ponderado por el porcentaje de CBFI ofrecidos / canjeados.

La eliminación de la comisión del asesor externo de Fibra Macquarie y las sinergias operativas y administrativas derivadas de la integración pudieran incrementar el valor de la entidad combinada resultante de la Transacción en más de USD\$550 millones (quinientos cincuenta millones de Dólares).

La eliminación de la comisión del asesor externo y las sinergias operativas y administrativas pudieran incrementar el Valor de la Entidad Combinada en más de ~US\$550 millones²



Fuente: Información pública de las compañías al 4T25, información de mercado al 21-Abril-2026.
 Nota: Cifras convertidas a USD considerando un tipo de cambio USD/MXN FX de \$17.33 al 21-Abril-2026.
 (1) Comisión de Administración Base pagada por Fibra Macquarie en 2025A.
 (2) Sinergias operativas y ahorro en comisión del asesor externo valoradas al múltiplo actual EV/ U12M EBITDA de Fibra Mty de ~16.5x, podrían crear más de US\$550mm en valor incremental

La Oferta de Fibra MTY constituye el precio neto que sería recibido por los Tenedores FMQ, en tanto que Fibra MTY ha contemplado en su Oferta el costo asociado a la remoción del administrador externo de Fibra Macquarie.

Fibra Mty Considera que el Costo de Remoción del Administrador Debe Calcularse Diferente a lo Publicado

FIBRAMTY

SUSD en millones	Publicado por Fibra Prologis Abril 2026	Rango Estimado ² Sujeto a Negociación FIBRAMTY
Precio por CBFI al cierre del 01-Abril-2026 ¹ (MXN\$)	\$ 41.52 X	~[\$ 40.00 - \$ 44.00]
Precio por CBFI al cierre del 01-Abril-2026 ¹ (USD\$)	\$ 2.33	~[\$ 2.3 - \$2.5]
(x) CBFIs en circulación (mm)	797	797
Capitalización de Mercado de Fibra Macquarie	\$ 1,857	~[\$ 1,800 - \$ 2,000]
(x) % de Capitalización de Mercado	1.0 %	1.0%
Comisión Base Anual	\$ 19	~[\$ 18 - \$ 20]
(x) # de Años	10	10
Comisión Total Base	\$ 186	~[\$ 180 - \$ 200]
Valor Presente Neto de la Comisión Total Base		~[\$ 110 - \$ 120]
Plan de Incentivos	\$ 49 X	~[\$ 20 - \$40]
Costos Totales Potenciales por la Adquisición del Administrador	\$ 235	~[\$ 130 - \$ 160]

El contrato establece que se deberá utilizar el promedio de los últimos 60 días

La Comisión Total Base se podría pagar en un periodo de 10 años por lo que habría que descontar los flujos al valor presente en caso se pague una suma total

Plan de Incentivos se calcula con el precio promedio de cierre de los últimos 60 días

Fuente: Información publicada por Fibra Prologis el 7 de Abril 2026. Nota: Fibra Mty ya contempla en su análisis la Pronta Remoción del Administrador de Fibra Macquarie. El cálculo contenido en esta lámina obedece exclusivamente a nuestra interpretación de los documentos públicamente disponibles de Fibra Mty, incluyendo, sin limitación, el Contrato de Fideicomiso (incluyendo sus modificaciones) y el Contrato de Administración, sin embargo, dichos cálculos pueden distar de cualquier costo efectivo incurrido en el futuro en caso de que la Transacción se lleve a cabo debido a, entre otros factores, que dichos resultados están sujetos a negociaciones futuras y/o diferencias de interpretaciones en torno a obligaciones contractuales de las partes.
 (1) Fecha de cálculo reportada por Fibra Prologis.
 (2) Rango establecido usando diferentes supuestos de tasa de descuento, tipo de cambio USD/MXN y precio de CBFI.

La entidad combinada resultante de la Transacción tendría una estructura de costos eficiente derivado del modelo de administración 100% internalizado, y ahorros potenciales por un monto superior a USD\$20,000,000 (veinte millones de Dólares).

3 La Entidad Combinada Tendría la Estructura de Costos Más Eficiente y Está 100% Alineada con sus Tenedores

FIBRAMTY

Cifras en US\$ millones	Fibra Prologis + Fibra Macquarie	Fibra Mty + Fibra Macquarie	Aspectos Destacados
A Comisión de Administración	\$ 73 ¹	-	A Fibra Mty no cobra comisión alguna
B Honorarios Profesionales + Otros G&A	\$ 10 ²	\$ 15 ²	B ~US\$9mm de ahorros contemplados en Honorarios Profesionales y Otras sinergias, sin considerar los potenciales ahorros relacionados con gastos de operación de las propiedades por un monto superior a ~US\$20mm
Total G&A	\$ 83	\$ 15	
Activos Bajo Administración (AUM)	\$ 12,615 ³	\$ 5,704 ³	
Total G&A / AUM	66 bps	27 bps	
C Plan de Incentivos	\$ -16 / \$ 35 ⁴	\$ 5 ⁴	C El Plan de Incentivos de Fibra Mty es significativamente menor y se reduce más que proporcionalmente a medida que aumenta la capitalización de mercado
Total G&A + Plan de Incentivos	\$ -99 / \$ 118	\$ 21	
Total G&A + Plan de Incentivos / AUM	79 bps / 93 bps	36 bps	
Administración	Externa	Internalizada	
2025 Margen EBITDA Reportado	75.9%	83.9%	
2025 AFFO / Valor en Libros Reportado	5.9%	7.1%	

Fuente: Información pública de las compañías al 2025A, información de mercado al 21-Abril-2026.
 Nota: Cifras convertidas a USD a una tasa USD/MXN \$17.33 al 21-Abril-2026.
 (1) Basado en AUM con comisiones de 70 bps sobre los primeros \$5,000mm, 60 bps desde \$7,500mm hasta \$7,500mm, 50 bps desde \$7,500mm hasta \$10,000mm, y 40 bps por encima de los \$10,000mm.
 (2) Asumiendo sinergias para Fibra Mty de ~US\$9mm en G&A y de US\$9mm para Fibra Prologis según lo reportado el 7 de Abril 2026.
 (3) AUM de Fibra Mty calculados como Propiedades de Inversión + Activos listados para la venta + Efectivo al 4Q25, AUM de Fibra Macquarie y Fibra Prologis reportados por las compañías.
 (4) Plan de Incentivos pagado en promedio en los últimos 4 años; US\$35mm es el promedio pagado por Fibra Prologis en los últimos 4 años reportado en MXN y convertido a USD a una tasa USD/MXN \$17.33 al 21-Abril-2026.

La Oferta de Fibra MTY es la única que genera acrecencia en el AFFO por CBFI para ambos grupos de inversionistas, incluso antes de considerar las sinergias.



4

La Oferta de Fibra Mty es la Única que Ofrece Acrecencia a Ambos Grupos de Inversionistas

FIBRAMTY

(Cifras en millones excepto
AFFO por CBFi)

	FIBRAMTY	Fibra Prologis
CBFIs en Circulación actuales de Fibra Macquarie	797	797
Factor de Intercambio de las Ofertas	[3.000 x]	0.525 x
Precio del Componente de Efectivo	\$ 44.00	\$ 44.00
Porcentaje Máximo de los CBFIs a ser pagados en Efectivo (%)	[25.4%]	30.0%
Número Máximo de CBFIs Adquiridos en Efectivo	202	239
CBFIs Implícitos de Fibra Macquarie en Entidad Combinada	595	558
CBFIs Implícitos de Fibra Macquarie Pro Forma al Factor de Intercambio	1,785	293
CBFIs del Oferente En Entidad Combinada	3,084¹	1,641
CBFIs Totales de la Entidad Combinada	4,869	1,934
% Tenencia de Fibra Macquarie en Entidad Combinada	37%	15%
% de Tenencia de Oferente en Entidad Combinada	63%	85%
Métricas Financieras		
AFFO del 4T25 Anualizado de Fibra Macquarie ²		\$ 2,098
AFFO del 4T25 Anualizado del Oferente ²	\$ 2,389	\$ 4,630
Sinergias Operativas (2025) ³	\$ 380	\$ 104
Ahorro de Comisión por Administración	\$ 251	\$ 0
AFFO Pro Forma⁴	\$ 5,118	\$ 6,832
Análisis de Acrecencia / Dilución para Fibra Macquarie		
AFFO por CBFi de Fibra Macquarie Actual		\$ 2.63
AFFO por CBFi Pro Forma de Fibra Macquarie en la Entidad Combinada	\$ 3.15	\$ 1.85
Acrecencia / Dilución para Fibra Macquarie (Con Sinergias)⁵	19.8%	(29.5)%
Acrecencia / Dilución para Fibra Macquarie (Sin Sinergias)⁵	10.9%	(30.6)%

La oferta de Fibra Mty es la única que ofrece **acrecencia a ambos grupos de inversionistas, incluso antes de las sinergias**

Fuente: Información pública de Fibra Macquarie, Fibra Monterrey y Fibra Prologis al 31-Dic-2025 y así como términos de las ofertas publicados por Fibra Monterrey y Fibra Prologis.
 (1) Considera los CBFIs emitidos en la oferta pública subsecuente de Fibra Mty el 13-Marzo-2026 y 6 millones de CBFIs pagados por Fibra Mty en Febrero del 2026 derivado del plan de incentivos.
 (2) Considera el AFFO del 4T25 reportado por Fibra Macquarie (MXN\$55), Fibra Mty (MXN\$597mm) y Fibra Prologis (MXN\$1,158mm).
 (3) Considera sinergias operativas y administrativas para 2025A de US\$20mm para Fibra Mty y de US\$6mm para Fibra Prologis. Considera un tipo de cambio de 17.33 al 21-Abr-2026. Las sinergias netas operativas de US\$6mm reportadas por Fibra Prologis consideran US\$9mm de sinergias operativas y US\$3mm de incremento en gastos de comisión por administración.
 (4) Incluye costos relacionados con la transacción.
 (5) Calculado como "AFFO por CBFi Pro Forma de Fibra Macquarie en la Entidad Combinada" dividido entre "AFFO por CBFi de Fibra Macquarie Actual" menos 1, donde "AFFO por CBFi Pro Forma de Fibra Macquarie en la Entidad Combinada" es igual a "AFFO Pro Forma" dividido entre "CBFIs Totales de la Entidad Combinada" multiplicado por "Factor de Intercambio de las Ofertas".

La entidad combinada resultante de la Transacción tendría una mayor escala, lo que pudiera mejorar su costo de capital, nivel de bursatilidad, y múltiplo de valuación en el mercado de valores. Esto implica que los Tenedores FMQ recibirían CBFIs de FMTY los cuales cuentan con una valuación con potencial de incremento significativo.

5

La Entidad Combinada Tiene un Potencial de Incremento en Valuación Significativo Post-Transacción

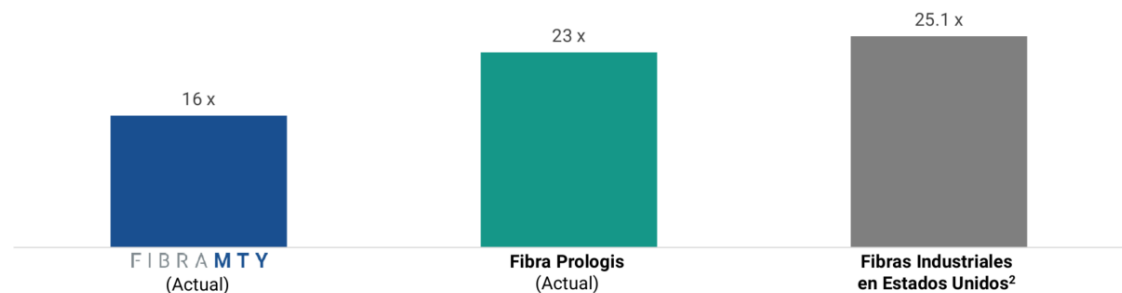
FIBRAMTY

La Entidad Combinada tendría una **mayor escala**, lo que pudiera **mejorar su costo de capital, nivel de bursatilidad, y múltiplo de valuación** en el mercado de valores

Múltiplo AFFO de los últimos doce meses al 4T25 (veces)

Precio por Certificado de
Fibra Mty (MXN\$)
(Crecimiento %)

\$16.00 → +48.1%



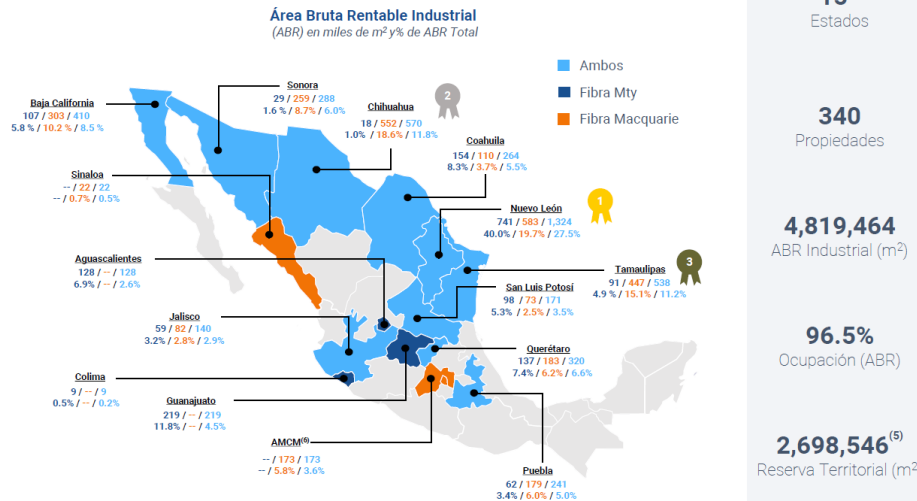
Fuente: Información pública de las compañías al 4Q25, información de mercado al 21-Abril-2026.
 (1) Mediana del múltiplo AFFO al que cotizan las Fibras industriales en Estados Unidos al 21-Abril-2026. Incluye First Industrial Realty Trust, Rexford Industrial Realty, Prologis US, EastGroup Properties y STAG Industrial.

La entidad combinada resultante de Fibra MTY y Fibra Macquarie crearía una plataforma industrial líder en México, con portafolios altamente complementarios y con una fuerte presencia en las regiones Norte y Bajío. El portafolio combinado contaría con 340 propiedades industriales en 15 estados, 4,819,464 m² (cuatro millones ochocientos diecinueve mil cuatrocientos sesenta y cuatro metros cuadrados) de ABR industrial, 96.5% de ocupación y 2,698,546

m² (dos millones seiscientos noventa y ocho mil quinientos cuarenta y seis metros cuadrados) de reserva territorial, consolidando a la entidad combinada como una plataforma ideal para crecer y crear valor para los inversionistas en el largo plazo bajo una estrategia de inversión disciplinada.

6 La Combinación de Portafolios tiene Coherencia Estratégica y Crearía una Plataforma Industrial Altamente Complementaria

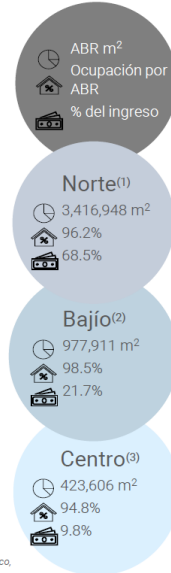
Portafolio Industrial Agregado de Fibra Mty y Fibra Macquarie



Fuente: Información pública de Fibra Mty al cuarto trimestre del 2025. Considera únicamente cifras del portafolio industrial. Cifras pueden variar debido a redondeo.
 (1) Norte incluye Nuevo León, Baja California, Sonora, Sinaloa, Chihuahua, Coahuila, y Tamaulipas (2) Bajo incluye Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro, San Luis Potosí, Zacatecas y Jalisco; (3) Centro incluye Colima, Ciudad de México, Estado de México, Toluca, Quintana Roo, Morelos, Hidalgo, Chiapas, Tlaxcala, and Puebla.
 (4) Considera Área Metropolitana de Ciudad de México como un Estado. (5) Considera 912,546 m² para Fibra Mty, y 1,786,000 m² para Fibra Macquarie – Reserva territorial de Fibra Macquarie ya tiene ABR construido o en construcción – para más información ver su reporte trimestral. (6) Área Metropolitana de Ciudad de México.

FIBRA MTY

Portafolio por Región



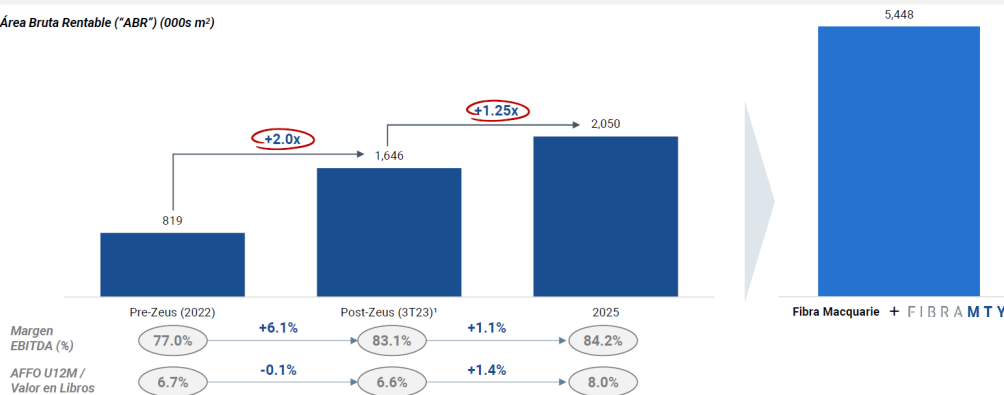
Fibra Mty ha demostrado de manera consistente su capacidad para crecer a escala sin sacrificar eficiencia operativa. Un claro ejemplo es la adquisición del Portafolio Zeus en 2023, que duplicó el ABR de la plataforma, pasando de 819 mil m² (ochocientos diecinueve mil metros cuadrados) a 1,646,000 m² (un millón seiscientos cuarenta y seis mil), sin interrupciones operativas y mejorando simultáneamente el margen EBITDA de 77.0% a 83.1%. Esta capacidad de ejecución se ha sostenido desde entonces, integrando activos industriales de alta calidad al portafolio, llevando el ABR a 2,050,000 m² (dos millones cincuenta mil metros cuadrados) al cierre de 2025, mientras el margen EBITDA ha seguido mejorando hasta alcanzar 84.2% en 2025.

7 Fibra Mty ha Demostrado Constantemente su Capacidad de Incrementar su Escala Sustancialmente en el Pasado, sin Interrupciones Operativas e Incrementando su Margen EBITDA

FIBRA MTY

La adquisición de Fibra Macquarie incluye a **Macquarie Property Manager (MPA)**, lo que **reduce el riesgo operativo de transición y fortalece la capacidad de escalabilidad** de la Entidad Combinada

Área Bruta Rentable ("ABR") (000s m²)



Fuente: Información pública de Fibra Mty y Fibra Macquarie.
 (1) Autorización por parte de la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE) para la adquisición del portafolio Zeus, otorgada el 2 de febrero de 2023.



Fibra MTY continúa avanzando de manera ordenada y eficiente en la obtención de las autorizaciones necesarias para llevar a cabo la Oferta. En este sentido, Fibra MTY estima que se obtendrá la aprobación de CNA para poder cerrar la Transacción, sin que la obtención de dicha autorización sea necesaria para lanzar la Oferta.

8

Fibra Mty Continúa Avanzando en la Obtención de las Autorizaciones de la Oferta

FIBRAMTY

- **Desde el 18 de marzo de 2026** Fibra Mty hizo pública su intención de lanzar una oferta pública de adquisición por hasta el 100% de los CBFIs en el mercado de Fibra Macquarie. En paralelo, se iniciaron los procesos necesarios para obtener las aprobaciones regulatorias necesarias ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"), la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") y ante la Comisión Nacional Antimonopolio ("CNA").
- **El 26 de marzo de 2026** se presentó el trámite correspondiente ante la CNA y está siguiendo su trámite con normalidad sin que haya ningún inconveniente o que la CNA haya identificado algún riesgo o causante para un retraso en obtener ésta.
- **El 29 de marzo de 2026** se presentó públicamente el trámite ante la CNBV y la BMV, y se publicó el folleto de reestructura societaria el 31 de marzo de 2026.
- **El 15 de abril de 2026** Fibra Mty recibió la aprobación de su Asamblea de Tenedores para lanzar la oferta pública de hasta el 100% de los CBFIs en el mercado de Fibra Macquarie.
- **El 23 de abril de 2026 Fibra Mty recibió la aprobación de la CNBV para lanzar la oferta pública.**
- Asimismo, Fibra Mty **estima que se obtendrá la aprobación de CNA para poder cerrar la transacción, sin ser necesario para lanzar la Oferta.**

Acontecimientos recientes posteriores al 31 de diciembre de 2025

- i. El 14 de enero de 2026, el Comité Técnico aprobó realizar una distribución de efectivo por \$199.1 millones equivalente a \$0.082 por CBFI Fibra MTY, correspondiente al resultado del mes de octubre 2025, la cual fue liquidada el 30 de enero de 2026.
- ii. El 29 de enero de 2026, se celebró la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs Fibra MTY en la cual se aprobó que, a través de su fiduciario, se solicite ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (en adelante CNBV) la actualización de los términos y condiciones originales del Programa Multivalor, autorizado el 22 de abril de 2021, así como de la inscripción preventiva de los CBFIs Fibra MTY y Cebures emitidos al amparo de este. Dicha actualización tiene como finalidad:
 - a. Incrementar el monto total autorizado con carácter revolvente del Programa, originalmente autorizado hasta por \$20,000 millones, a un nuevo monto de hasta \$ 70,000 millones en forma combinada o su equivalente en dólares o unidades de inversión para el caso de los Cebures.
 - b. Incrementar el número máximo de CBFIs Fibra MTY que podrán ser colocados al amparo del Programa, originalmente autorizado por hasta 1,753,027,624 CBFIs Fibra MTY, a un nuevo número máximo de hasta 6,135,596,684 CBFIs Fibra MTY.

Fibra Mty podrá realizar una o varias emisiones subsecuentes de CBFIs Fibra MTY o Cebures al amparo de este, conforme a las características que determine en su momento el Comité Técnico del Fideicomiso, de conformidad con los términos y condiciones previamente aprobados por la Asamblea de Tenedores.

A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados auditados, la actualización referida se encuentra en proceso de autorización ante la CNBV.

- iii. El 5 de febrero de 2026, el Fideicomiso celebró un contrato de crédito con un sindicato de cuatro bancos, liderado por Banorte, por un monto principal de hasta US\$215 millones, el cual registró una demanda equivalente a 1.15 veces el monto total del crédito. El crédito incluye una opción para incrementar el monto en US\$50 millones, pudiendo llegar hasta US\$265 millones en total.

El financiamiento es sin garantía, con un pago único de capital al vencimiento y un plazo de cinco años contados a partir de la firma del contrato, con la opción de extender dicho plazo hasta en dos ocasiones por periodos de un año adicional cada uno, para llegar a un plazo total de siete años, sujeto a la aprobación de los bancos. El crédito devenga intereses a una tasa SOFR 1 mes más una sobretasa variable de entre 1.55% y 1.65%, en función del nivel de Pasivos vs Activos de Fibra MTY.

Esta línea de crédito permite contar de forma anticipada con los recursos necesarios para extender el perfil de vencimientos de la deuda del Fideicomiso Fibra MTY. A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados auditados, no se ha realizado ninguna disposición de dicha línea de crédito.

- iv. El 10 de febrero de 2026, el Comité Técnico aprobó realizar cuatro distribuciones mensuales de efectivo: dos por un monto de \$199.1 millones cada una, correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de 2025, y dos por un monto de \$197.5 millones cada una, correspondientes a los meses de enero y febrero de 2026. Las cuatro distribuciones mensuales equivalen a \$0.081 por CBFi Fibra MTY. La distribución correspondiente al mes de noviembre fue liquidada el 27 de febrero de 2026; por su parte, las tres distribuciones restantes fueron liquidadas el 6 de marzo de 2026.
- v. El 27 de febrero de 2026, Fibra MTY celebró un acuerdo, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, para la venta de un portafolio de cinco propiedades de inversión, integrado por cuatro edificios de oficinas y un inmueble comercial ubicado en los estados de Nuevo León, San Luis Potosí y Chihuahua. El precio de venta acordado asciende a US\$46.8 millones, más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones. Dicho monto es consistente con el valor razonable de los activos.

Al 31 de marzo de 2026, el valor razonable de este portafolio es de \$885.2 millones y en cumplimiento con la IFRS 5 Activos No Circulantes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas se presenta como Activo Circulante en el rubro Activos disponibles para la venta del estado consolidado de posición financiera a dicha fecha.

Los recursos netos que se obtengan de la transacción podrán destinarse, sujeto a las condiciones de mercado y a las autorizaciones correspondientes, a la adquisición de propiedades industriales y/o a la ejecución del programa de recompra de CBFIs Fibra MTY. La operación forma parte de la estrategia de Fibra MTY orientada a la optimización de propiedades de inversión.

- vi. El 11 de marzo de 2026, Fibra MTY realizó una emisión subsecuente de capital por 555,000,000 CBFIs Fibra MTY de oferta base y 83,250,000 CBFIs Fibra MTY correspondientes a la opción de sobreasignación, a un precio de \$13.50 por CBFi Fibra MTY. Los recursos netos ascendieron a \$8,375.3 millones, después de costos de emisión por \$241.0 millones (2026) y \$0.03 millones (2025), los cuales se presentan en patrimonio contribuido, neto de costos de emisión. Al 31 de marzo de 2026, los CBFIs Fibra MTY en circulación eran 3,083,867,335.

La emisión se efectuó al amparo del programa autorizado por la CNBV el 12 de septiembre de 2022, por hasta \$20,000 millones.

Al 31 de marzo de 2026, los recursos por sobreasignación de \$1,123.9 millones se encontraban pendientes de cobro y los costos asociados por intermediación, honorarios y otros conceptos por (\$45.6) millones más el impuesto al valor agregado pendientes de pago; ambos sujetos a variación.

El 1 de abril de 2026, BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V. ejerció anticipadamente la totalidad de la opción de sobreasignación (83,250,000 CBFIs Fibra MTY), concluyendo el periodo de estabilización, con una recompra de 316,049 CBFIs Fibra MTY. Los recursos de la sobreasignación, netos de los CBFIs Fibra MTY recomprados, fueron \$1,119.6 millones y los costos se ajustaron a \$45.5 millones más el impuesto al valor agregado. Como resultado, el total de CBFIs Fibra MTY en circulación fue de 3,083,551,286.

- vii. El 17 de marzo de 2026, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición de un portafolio industrial mediante una transacción de compra y arrendamiento simultáneo (sale and leaseback). El portafolio está compuesto por

dos naves industriales clase A 100% ocupadas, ubicadas en Coahuila y Guanajuato, con un ABR de 88,000 m2 aproximadamente, construidas sobre una superficie total de terreno cercana a los 440,000 m2. Más de la mitad del terreno corresponde a reserva territorial para potencial expansión del inquilino.

De manera simultánea al cierre de la adquisición, Fibra MTY celebró un contrato de arrendamiento con el vendedor. El contrato de arrendamiento está denominado en Dólares, con incrementos anuales vinculados al índice de precios al consumidor (CPI por sus siglas en inglés), bajo una estructura de arrendamiento Triple Neto (NNN) Absoluto, mediante la cual el arrendatario es responsable, adicional a la renta, de la totalidad de los gastos operativos, seguros, impuesto predial y costos de mantenimiento y conservación de los inmuebles. El contrato contempla un plazo inicial forzoso de 15 años, con opción de extensión.

El precio total de compra fue de US\$99.7 millones equivalente a \$1,778.3 millones, más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición. La transacción fue liquidada mediante una combinación de recursos provenientes del levantamiento de capital realizado en 2024, venta de activos y deuda.

Resumen de la información financiera

Este Prospecto y Folleto Informativo incluye (en la sección de Anexos) nuestros estados financieros consolidados auditados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 y los estados consolidados de utilidad integral, cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023. Nuestros estados financieros consolidados fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).

La información financiera de Fibra MTY correspondiente al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 se ha obtenido de los Estados Financieros Consolidados Auditados y de las notas a los mismos incluidas en el presente Prospecto y Folleto Informativo. Nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados, así como la información financiera incluida en el presente Prospecto y Folleto Informativo está expresada en miles de Pesos o millones de Pesos, salvo que se indique lo contrario.

Los Estados Financieros Consolidados Auditados al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024, y 2023, incluidos en este Prospecto y Folleto Informativo han sido auditados por Mancera, S.C., miembro de Ernst & Young Global Limited.

La CNBV requiere que ciertas entidades que revelan su información financiera al público a través de la Bolsa Mexicana de Valores preparen y revelen su información financiera de conformidad con las IFRS.

Preparamos nuestros estados financieros en miles de Pesos, nuestra moneda funcional, y únicamente para conveniencia del lector, convertimos dichos montos a miles de Dólares.

Estados consolidados de posición financiera

	2025	Al 31 de diciembre de,		2023
	(US\$) ⁽¹⁾	(\$)	(\$)	(\$)
		(en miles)		
Activos				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	188,108	3,377,070	5,335,177	1,038,859
Inversiones financieras	—	—	863,033	—
Cuentas por cobrar, neto	2,777	49,856	77,866	37,025
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	193	3,472	3,579	—
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión	619	11,120	—	—
Impuestos por recuperar	6,318	113,434	371,531	48,764
Instrumentos financieros derivados	—	—	486,881	—

Activos disponibles para la venta	105,429	1,892,743	360,683	289,908
Otros activos circulantes	2,209	39,652	56,390	30,298
Total del activo circulante	305,654	5,487,347	7,555,140	1,444,854
Propiedades de inversión	2,051,926	36,837,817	38,115,359	27,265,219
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	242	4,338	741	1,226
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero no circulante	5,262	94,462	109,274	—
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión	619	11,120	—	—
Impuestos a la utilidad diferidos	41	734	—	—
Activo por derecho de uso, neto	42	750	2,251	85,720
Mobiliario y equipo de oficina, neto	671	12,046	7,818	7,859
Activos intangibles, neto	220	3,945	6,313	8,681
Instrumentos financieros derivados	1,035	18,582	77,116	66,386
Otros activos no circulantes	6,904	123,950	139,322	111,730
Total del activo no circulante	2,066,961	37,107,744	38,458,194	27,546,821
Total del activo	2,372,615	42,595,091	46,013,334	28,991,675
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes				
Pasivo circulante:				
Préstamos bancarios corto plazo	38,000	682,206	512,758	253,403
Intereses por pagar	3,660	65,714	56,600	44,280
Cuentas por pagar	6,193	111,185	117,324	76,276
Beneficios a los empleados	1,756	31,525	27,010	21,952
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	—	—	72,494	68,448
Anticipo por la venta de propiedades de inversión	2,882	51,734	—	—
Impuestos por pagar	3,650	65,520	91,163	39,869
Pasivo por arrendamiento	210	3,776	4,071	3,738
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	1,016	18,234	33,074	23,395
Provisiones	—	—	—	5,560
Depósitos de los arrendatarios	3,289	59,048	33,713	26,735
Total del pasivo circulante...	60,656	1,088,942	948,207	563,656
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	579,598	10,405,413	11,274,848	7,343,936
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	4,212	75,621	73,067	77,148
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	—	—	6,613	19,838
Instrumentos financieros derivados	2,488	44,675	23,113	-
Depósitos de los arrendatarios	14,883	267,200	303,521	206,398
Impuestos a la utilidad diferidos	—	—	3,795	1,653
Beneficios a los empleados al retiro	100	1,803	1,453	1,014
Total del pasivo no circulante	601,282	10,794,712	11,686,410	7,649,987
Total del pasivo	661,938	11,883,654	12,634,617	8,213,643
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio contribuido	1,598,394	28,695,643	28,471,694	21,636,177
Resultados acumulados	113,736	2,041,887	4,366,139	(924,531)



Otros componentes de la utilidad integral	(1,453)	(26,093)	540,884	66,386
Total del patrimonio de los fideicomitentes	1,710,677	30,711,437	33,378,717	20,778,032
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	2,372,615	42,595,091	46,013,334	28,991,675

(1) Para conveniencia del lector, los montos en Pesos se han convertido a Dólares utilizando el tipo de cambio de \$17.9528 a US\$1.00, publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, aplicable al 31 de diciembre de 2025.

Estados consolidados de utilidad integral

	Por los años terminados el 31 de diciembre de			
	2025	2024	2023	2022
	(US\$) ⁽¹⁾	(\$)	(\$)	(\$)
			(en miles)	
Ingresos por arrendamiento de propiedades	178,043	3,196,363	2,579,355	2,025,435
Ingresos por cuotas de mantenimiento	7,625	136,892	130,736	112,007
Ingresos por arrendamiento de estacionamientos	1,494	26,829	23,150	14,788
Ingresos totales	187,162	3,360,084	2,733,241	2,152,230
Mantenimiento y operación de inmuebles	10,331	185,472	172,867	150,282
Honorarios de administración de inmuebles	1,943	34,884	38,099	24,397
Predial	2,283	40,992	34,767	21,176
Seguros	759	13,624	11,018	8,923
Servicios administrativos	8,844	158,769	129,827	106,370
Servicios fiduciarios y gastos generales	5,624	100,966	79,508	70,769
Plan ejecutivo basado en CBFIs	5,946	106,740	159,427	55,560
(Pérdida) utilidad por valor razonable de propiedades de inversión	(206,255)	(3,702,854)	6,433,387	(2,998,548)
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	284	5,107	2,491	24
Ingresos financieros	20,892	375,074	718,513	342,189
Gastos financieros	37,473	672,738	646,776	537,593
Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta	82,465	1,480,476	(1,258,378)	573,819
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	11,345	203,702	7,356,965	(905,356)
Impuestos a la utilidad	746	13,399	9,990	7,109
Utilidad (pérdida) neta consolidada	10,599	190,303	7,346,975	(912,465)
Otros componentes de la utilidad integral:				
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:				
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(31,582)	(566,977)	474,498	54,386
Total de otros componentes de la utilidad integral	(31,582)	(566,977)	474,498	54,386
(Pérdida) utilidad integral consolidada	(20,981)	(376,674)	7,821,473	(858,079)
Utilidad (pérdida) neta básica consolidada por CBFIs**	0.004	0.08	3.17	(0.54)
Utilidad (pérdida) neta diluida consolidada por CBFIs**	0.004	0.08	3.16	(0.54)
Promedio ponderado de CBFIs en circulación**	2,428,114,482	2,428,114,482	2,315,823,805	1,699,223,586

Datos complementarios no IFRS



Las siguientes tablas presentan FFO, AFFO, NOI, Margen de NOI ("**Margen de NOI**"), UAFIDA Ajustada, Margen de UAFIDA Ajustada ("**Margen de UAFIDA Ajustada**") y Deuda Neta ("**Deuda Neta**"), que no son indicadores definidos por las IFRS. Un indicador financiero no definido por las IFRS se define generalmente como aquella que pretende medir el rendimiento financiero histórico o futuro, la situación financiera o los flujos de caja, pero que excluye o incluye importes que no se ajustarían en el indicador IFRS más comparable.

El FFO, el AFFO, el NOI, el Margen de NOI, la UAFIDA ajustada, el Margen de UAFIDA Ajustada y la Deuda Neta tienen limitaciones como herramientas analíticas, y dichas medidas no deberán ser consideradas ni de forma aislada ni como sustituto de otros métodos de análisis de nuestra situación financiera y resultados de operaciones, tal y como se presentan bajo las IFRS. Dado que no todas las sociedades utilizan cálculos idénticos, la presentación de FFO, AFFO, NOI, Margen de NOI, UAFIDA Ajustada, Margen de UAFIDA Ajustada y Deuda Neta puede no ser comparable con otras medidas de título similar de otras sociedades. Nuestro Administrador cree que estas medidas financieras proporcionan información útil a los inversionistas y analistas financieros en su revisión de nuestra situación financiera y rendimiento operativo y en su comparación de nuestra situación financiera y rendimiento operativo con la situación financiera y el rendimiento operativo de otras sociedades de nuestro sector y de otros sectores. Se trata de medidas financieras complementarias que no se presentan de conformidad con las IFRS y, en consecuencia, no se deberá depositar una confianza indebida en esta información.

Calculamos el FFO sumando o restando de nuestro resultado integral consolidado del año, las partidas que no implican una salida o entrada de efectivo, como el plan ejecutivo basado en CBFIs Fibra MTY, utilidad (pérdida) por valor razonable de propiedades de inversión, la ganancia o pérdida por fluctuación cambiaria, neta, el valor razonable de nuestros instrumentos financieros derivados y la amortización y depreciación de partidas de nuestro balance, como la de los costos de deuda, plataforma administrativa y el mobiliario y equipo de oficina. Calculamos el AFFO sumando o restando del FFO cualquier partida adicional del Estado de Posición Financiera que implique una entrada o salida de efectivo detonada por nuestra operación de arrendamiento con un enfoque integral que considera fuentes de financiamiento, tales como los gastos de capital, comisiones por arrendamiento o las actividades de estabilización por colocación.

Calculamos el NOI como el ingreso total (incluyendo ingresos por arrendamientos, cuotas de mantenimiento y los ingresos por arrendamiento de estacionamientos) menos los gastos a nivel de propiedad (incluyendo gastos de mantenimiento y operación, cuotas de administración de propiedades, impuestos sobre bienes inmuebles y gastos de seguros).

Calculamos el Margen de NOI dividiendo el NOI de cualquier periodo por los ingresos totales de dicho periodo.

Calculamos la UAFIDA Ajustada tomando el ingreso operativo neto, agregándole las partidas no monetarias relacionadas con la operación, como depreciación y amortización de Fibra MTY, y restándole los servicios administrativos y fiduciarios generados en un periodo específico. La UAFIDA ajustada es un indicador que busca reflejar lo que el Fideicomiso está generando o perdiendo en su negocio principal.

Calculamos el Margen de UAFIDA Ajustada dividiendo la UAFIDA ajustada de cualquier período por los ingresos totales de dicho período.

Calculamos la Deuda Neta como el monto nocional total de deuda pendiente (sin costos de emisión) en Pesos al final de cualquier período, menos el efectivo y equivalentes de efectivo para dicho período.

FFO y AFFO

Consideramos que el FFO y el AFFO son medidas apropiadas que ayudan tanto a los inversionistas como a la administración a entender el flujo de efectivo de nuestras operaciones y las distribuciones a nuestros Tenedores de CBFIs Fibra MTY.

La siguiente tabla muestra una conciliación del FFO y AFFO con nuestro resultado integral consolidado por los años indicados.

	Por los años terminados el 31 de diciembre			
	2025		2024	
	(US\$) ⁽¹⁾	(\$)	(\$)	(\$)
			(en miles)	
(Pérdida) utilidad integral consolidada	(20,981)	(376,674)	7,821,473	(858,079)

Valuación de instrumentos financieros derivados	31,582	566,977	(474,498)	(54,386)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	10,600	190,303	7,346,975	(912,465)
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria, neta de los efectos de FFO y AFFO ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	(82,430)	(1,479,852)	1,272,832	(571,977)
Pérdida (ganancia) por valor razonable de propiedades de inversión	206,255	3,702,854	(6,433,387)	2,998,548
Amortización costo de deuda	1,689	30,324	61,383	73,715
Costo de deuda por expansiones	1,988	35,682	38,448	9,148
Gastos financieros de pasivo por arrendamiento	4	78	24	6,616
(Ganancia) pérdida por disposición de activos de larga duración, neto	(284)	(5,107)	(2,491)	(24)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	5,946	106,740	159,427	55,560
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	(250)	(4,483)	(6,092)	(22,033)
Restitución de reserva para CAPEX*	—	—	(2,083)	(2,352)
Desembolsos por derechos de uso* ⁽⁵⁾	—	—	(3,772)	(4,361)
Cobros por arrendamiento financiero*	—	—	1,772	—
Pérdida por valuación de arrendamiento financiero	—	—	8	—
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	11	196	2,344	431
Inversiones verdes ⁽⁶⁾	—	—	178	1,613
Depreciación y amortización de Fibra Mty como compañía individual	219	3,924	5,897	7,255
Costo de refinanciamiento de la deuda	(1,060)	(19,027)	—	—
Margen de la subsidiaria excluyendo la ganancia o pérdida por disposición de activos de larga duración, neto*	—	—	(24,526)	(12,074)
Resultado financiero e impuesto de la subsidiaria*	296	5,340	—	—
FFO	142,984	2,566,972	2,416,937	1,627,600
Reserva para CAPEX ⁽⁷⁾	(5,293)	(95,017)	(74,353)	(52,875)
Comisiones por arrendamiento ⁽⁸⁾	(820)	(14,716)	—	—
Restitución de reserva para CAPEX*	(238)	(4,269)	—	—
Desembolsos por derechos de uso* ⁽⁵⁾	(273)	(4,901)	—	—
Reembolsos de la subsidiaria* ⁽⁹⁾	3,284	58,957	—	—
Cobros por arrendamiento financiero ^{*(10)}	236	4,240	—	—
Margen de la subsidiaria*	(1,458)	(26,199)	—	—
Remediación de cuenta por cobrar por arrendamiento financiero y de pasivo por arrendamiento* ⁽¹¹⁾	255	4,576	—	—
Estabilización por colocación y Ajuste por distribución anticipada ⁽¹²⁾⁽¹³⁾	—	—	29,656	11,498
AFFO	138,678	2,489,643	2,372,240	1,586,223
AFFO retenido ⁽¹⁴⁾	—	—	(102,112)	—
AFFO a distribuir	138,678	2,489,643	2,270,128	1,586,223

*Derivado de la evaluación preliminar de la adopción de la IFRS 18, la Administración de Fibra MTY revisó la estructura y consistencia de sus métricas de desempeño no definidas por IFRS. Como resultado de este análisis, se determinó reubicar ciertas partidas que históricamente se consideraban en la conciliación del FFO hacia la conciliación del AFFO, con el objetivo de que el FFO represente exclusivamente una métrica basada en resultados. Esta decisión permitirá que el FFO sea incorporado como una medida de desempeño de la administración revelada en las notas a los estados financieros consolidados a partir de la adopción de la norma y, en consecuencia, será sujeto a revisión por los auditores externos, fortaleciendo la transparencia, comparabilidad y confiabilidad de las métricas financieras del Fideicomiso para los inversionistas.

(1) Para conveniencia del lector, las cifras en Pesos mostradas en la tabla han sido convertidas a Dólares al tipo de cambio de \$17.9528 US\$1.00, publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación aplicable al 31 de diciembre de 2025.

(2) En 2023, incluye: (i) la reducción de una ganancia cambiaria no realizada de Fibra MTY por \$(510.2) millones; (ii) la reducción de una ganancia cambiaria realizada relacionada con actividades distintas al arrendamiento de propiedades, según lo definido por la Administración, principalmente por el saldo insoluto de la deuda de corto y largo plazo por \$(440.1) millones; (iii) la reducción de una ganancia cambiaria realizada por la aplicación de ciertos depósitos en garantía de inquilinos por \$(0.8) millones; y (iv) un incremento

- por conciliación de la pérdida cambiaria relacionada con las actividades de adquisición, principalmente por el portafolio Zeus y los efectos de la operación de los contratos forward por \$379.2 millones.
- (3) En 2024 incluye: (i) el incremento de una pérdida cambiaria no realizada, neta de Fibra MTY por \$1,252.5 millones; (ii) el incremento de una pérdida cambiaria realizada relacionada con actividades distintas al arrendamiento de propiedades, según lo definido por la Administración, principalmente por el saldo insoluto de la deuda de corto y largo plazo por \$507.4 millones; (iii) la reducción de una ganancia cambiaria generada por el efectivo relacionado a actividades de inversión y financiamiento por \$(474.6) millones; y (iv) la reducción de una ganancia cambiaria realizada en la liquidación del pasivo por ocupación de espacios vacíos en el inmueble La Perla por \$(12.5) millones.
 - (4) En 2025 incluye: (i) la reducción de una ganancia cambiaria no realizada de Fibra MTY por \$(1,439.0) millones; (ii) la reducción de una ganancia cambiaria realizada relacionada con actividades distintas al arrendamiento de propiedades, según lo definido por la Administración, principalmente por el saldo insoluto de la deuda de corto y largo plazo por \$(34.4) millones; (iii) la reducción de una ganancia cambiaria generada por el efectivo relacionado a actividades de inversión y financiamiento por \$(8.6) millones; (iv) una reducción de una ganancia cambiaria relacionada con las actividades de adquisición del inmueble León-Pilba 01 por \$(4.8) millones, (v) los efectos de la operación de los contratos forward por \$7.2 millones; y (vi) la reducción de una ganancia cambiaria realizada por la aplicación de ciertos depósitos en garantía de inquilinos por \$(0.2) millones.
 - (5) Pagos de arrendamiento de estacionamiento presentado de conformidad con IFRS 16 como una disminución del pasivo por arrendamiento en lugar de reflejarlo en el gasto operativo como lo presentábamos antes de la entrada de vigor de la IFRS 16.
 - (6) En 2021 se registró una reserva para proyectos relacionados con sustentabilidad por \$6.0 millones. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, \$0.2 millones y \$1.6 millones, respectivamente, se utilizaron para un proceso de certificación LEED en el portafolio de oficinas y mediciones de consumo de energía en el uso de paneles solares.
 - (7) Reserva creada para cubrir compromisos de CAPEX de reposición y/o cualquier adición o mantenimiento mayor capitalizable dentro del portafolio de Fibra MTY.
 - (8) A partir del 1 de enero de 2025, las comisiones por arrendamiento reducen directamente el AFFO en lugar de reflejarse a través del NOI. Este cambio tiene como objetivo alinear nuestras métricas de negocio con las prácticas del mercado.
 - (9) Para fines de cumplimiento fiscal, Administrador Fibra MTY, S.C., cobra a Fibra MTY F/2157 un margen de utilidad del 10% sobre sus gastos operativos. Posteriormente, una vez pagado el impuesto sobre la renta correspondiente, dicho monto es reembolsado a Fibra MTY para ser distribuido a los inversionistas mediante distribuciones mensuales de efectivo.
 - (10) Arrendamiento financiero de instalaciones de estacionamiento en las propiedades Danfoss y Prometeo. En Danfoss, pagamos un arrendamiento financiero por el terreno a un tercero y, a partir del tercer trimestre de 2024, cobramos un subarrendamiento financiero al inquilino; por lo tanto, desde ese trimestre, el rendimiento del proyecto impacta el AFFO a través del NOI, mientras que la recuperación de la inversión se concilia al FFO hasta el 31 de diciembre de 2024 y al AFFO a partir del 1 de enero de 2025 por la preparación para adopción de IFRS 18 descrita en líneas anteriores. En Prometeo, pagamos un arrendamiento financiero por las instalaciones de estacionamiento a un tercero.
 - (11) En relación con el arrendamiento financiero explicado en los puntos 5 y 10 anteriores, se realizó una remediación de la cuenta por cobrar por arrendamiento financiero y del pasivo por arrendamiento derivada del aumento anual por inflación que afectó los pagos y cobros futuros de arrendamiento financiero en el inmueble Danfoss.
 - (12) Con el propósito de no afectar las distribuciones en efectivo por CBFIs durante el primer trimestre de 2023, derivado de la oferta de derechos realizada en marzo de 2023 para la adquisición del Portafolio Zeus, Fibra MTY pagó dichas distribuciones de manera anticipada. La variación entre las distribuciones anticipadas proyectadas y el flujo de efectivo generado fue de \$11.5 millones y se atribuye principalmente a la fluctuación cambiaria.
 - (13) En 2024, se tomaron \$29.7 millones de la colocación de CBFIs Fibra MTY efectuada en marzo de 2024 para mantener el AFFO por CBFIs del primer trimestre de 2024 n el mismo nivel generado por la operación previo a la colocación.
 - (14) Exceso de efectivo resultante de restar del AFFO generado en el cuarto trimestre de 2024 el monto equivalente al límite superior del rango de la guía de resultados de 2024. Con el objetivo de maximizar los retornos para los inversionistas de Fibra Mty, durante el cuarto trimestre de 2024 dicho exceso fue utilizado para financiar una parte de la recompra de CBFIs Fibra MTY.
 - (15) Para conveniencia del lector, las cifras presentadas en la tabla de conciliación indican el efecto de sumar o restar, según corresponda, conceptos que no implican una salida o entrada de efectivo en el resultado integral del año indicado. Por lo tanto, algunos montos pueden mostrarse en forma negativa o positiva de manera contraria a su naturaleza contable y a su forma de presentación en el estado consolidado de utilidad integral.

NOI y UAFIDA Ajustada

En el presente Prospecto y Folleto Informativo, presentamos el NOI y la UAFIDA ajustada, que corresponden a indicadores financieros no definidos por las IFRS. El NOI y la UAFIDA ajustada no deben considerarse como alternativas para medir la utilidad (pérdida) neta consolidada (definida por las IFRS) ni como indicadores de nuestro rendimiento, y creemos que para comprender mejor nuestro rendimiento, el NOI y la UAFIDA ajustada deben compararse con nuestras utilidades o pérdidas netas reportadas de conformidad con IFRS y considerarse además de los flujos de efectivo determinados bajo las IFRS, tal como se presentan en nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados.

La siguiente tabla muestra una conciliación del NOI y UAFIDA Ajustada con nuestro resultado integral consolidado.

	Por los años terminados el 31 de diciembre de			
	2025	2024	2024	2023
	(US\$) ⁽¹⁾	(\$)	(\$)	(\$)
	<i>(en miles)</i>			
(Pérdida) utilidad integral consolidada	(20,981)	(376,674)	7,821,473	(858,079)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	31,582	566,977	(474,498)	(54,386)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	10,600	190,303	7,346,975	(912,465)
Impuestos a la utilidad	746	13,399	9,990	7,109
Ingreso financiero	(20,892)	(375,074)	(718,513)	(342,189)
Gasto financiero	37,473	672,738	646,776	537,593
(Ganancia) pérdida por fluctuación cambiaria, neta	(82,465)	(1,480,476)	1,258,378	(573,819)
(Utilidad) pérdida por disposición de activos de larga duración, neta	(284)	(5,107)	(2,491)	(24)
Pérdida (ganancia) por valor razonable de propiedades de inversión	206,255	3,702,854	(6,433,387)	2,998,548
Plan ejecutivo basado en CBFIs	5,946	106,740	159,427	55,560
Depreciaciones y amortizaciones de Fibra Mty como compañía individual.	219	3,924	5,897	7,255
Comisiones por arrendamiento ⁽²⁾	-	-	11,691	8,093
UAFIDA ajustada	157,597	2,829,301	2,284,743	1,785,661
Margen de UAFIDA Ajustada	84.2%	84.2%	83.6%	83.0%
Servicios administrativos	8,844	158,769	129,827	106,370
Servicios fiduciarios y gastos generales	5,624	100,966	79,508	70,769
Depreciaciones y amortizaciones de Fibra Mty como compañía individual	(219)	(3,924)	(5,897)	(7,255)
Comisiones por arrendamiento ⁽²⁾	-	-	(11,691)	(8,093)
NOI	171,846	3,085,112	2,476,490	1,947,452
Margen NOI	91.8%	91.8%	90.6%	90.5%

(1) Para conveniencia del lector, las cifras en Pesos mostradas en la tabla han sido convertidas a Dólares al tipo de cambio de \$17.9528 a US\$1.00, publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación aplicable al 31 de diciembre de 2025.

(2) A partir del 1 de enero de 2025, las comisiones por arrendamiento se deducen directamente del AFFO, en lugar de reflejarse en el NOI, en alineación con las prácticas del mercado.

Deuda Neta

La siguiente tabla muestra la Deuda Neta de Fibra MTY por los años indicados.

Por los años terminados el 31 de diciembre de

	2025		2024		2023
	(US\$) ⁽¹⁾	(\$)	(\$)	(en miles)	(\$)
Préstamos bancarios de corto plazo	38,000	682,206	512,758		253,403
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	579,598	10,405,413	11,274,848		7,343,936
Costos de obtención de deuda	3,332	59,815	60,027		76,756
Intereses por pagar	3,660	65,714	56,600		44,280
Deuda Total	624,590	11,213,148	11,904,233		7,718,375
Efectivo y equivalentes de efectivo e Inversiones financieras	188,108	3,377,070	6,198,210		1,038,859
Deuda Neta	436,482	7,836,078	5,706,023		6,679,516

1) Para conveniencia del lector, las cantidades que aparecen en esta columna han sido convertidas de Dólar a Peso al tipo de cambio de \$17.9528, publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación aplicable al 31 de diciembre de 2025.

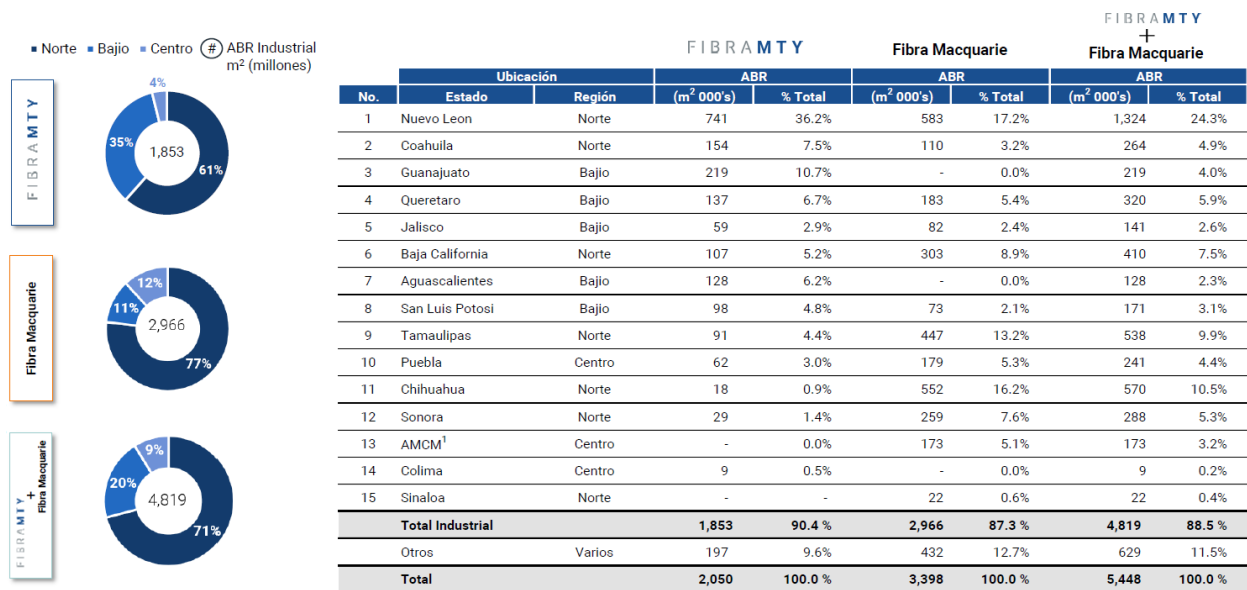
(d) Activos e Información Relevante de Fibra MTY Post-Oferta

Al momento de concluir la Oferta, el portafolio de Fibra MTY, combinado con el de Fibra MQ, estará compuesto de forma agregada por 380 propiedades. El portafolio industrial estará compuesto de forma agregada de 340 propiedades ubicadas en 15 estados de la República Mexicana, con las siguientes características principales: (i) 4,819,464 m² de Área Bruta Rentable (ABR) industrial; (ii) tasa de ocupación del 96.5% medida en función del ABR; y (iii) una reserva territorial de 2,698,546 m². El portafolio combinado se distribuye geográficamente de la siguiente manera: (a) Región Norte (7 estados: Nuevo León, Baja California, Sonora, Sinaloa, Chihuahua, Coahuila y Tamaulipas): 3,416,948 m² de ABR, 96.2% de ocupación y 68.5% del ingreso total; (b) Región Bajío: 977,911 m² de ABR, 98.5% de ocupación y 21.7% del ingreso total; y (c) Región Centro: 423,606 m² de ABR, 94.8% de ocupación y 9.8% del ingreso total.

Asimismo, dando efecto a la Transacción, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, Fibra MTY, sobre una base proforma combinada, habría tenido (i) ingresos totales de \$8,425 millones de Pesos.

Una vez consumada la Oferta en los términos descritos en el presente Folleto, Fibra MTY será propietario de las siguientes propiedades, cuyas principales características son las que se establecen a continuación:

La siguiente tabla muestra la similitud y complementariedad entre los portafolios de Fibra MTY y Fibra MQ, con el desglose de ABR por estado y región para cada entidad y para la entidad combinada (cifras en miles de m²):



Fuente: Información pública de las Compañías al cuarto trimestre del 2025.
Notas: Considera únicamente cifras del portafolio industrial. (1) Área Metropolitana de la Ciudad de México. (2) Cifras pueden variar por redondeo

El siguiente mapa muestra la ubicación de las propiedades que formarán parte de Fibra MTY, dando efecto a la adquisición a ser realizada en términos de la Oferta descrita en el presente:

Localización Geográfica de Activos de Fibra MQ

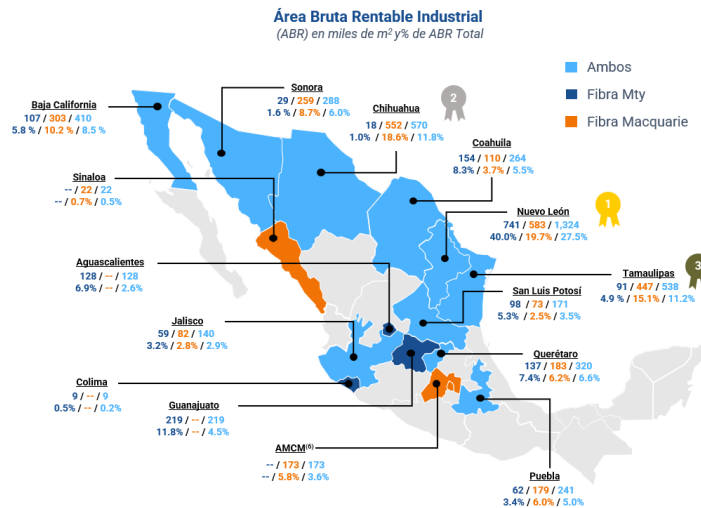
El portafolio industrial de Fibra MQ en los mercados del Norte comprende 7 estados con un ABR total de 2,276 miles de m², representando el 76.7% del ABR industrial de Fibra MQ. Los mercados con mayor presencia son: Chihuahua (552 miles de m², 18.6% del total de Fibra MQ), Tamaulipas (447 miles de m², 15.1%), Baja California (303 miles de m², 10.2%), Sonora (259 miles de m², 8.7%), Nuevo León (583 miles de m², 19.7%), Coahuila (110 miles de m², 3.7%) y Sinaloa (22 miles de m², 0.7%). La entidad combinada contaría con un ABR industrial en el Norte de 3,417 miles de m², de los cuales 1,141 miles de m² corresponden a Fibra MTY y 2,276 miles de m² a Fibra MQ.

Localización Geográfica de Activos de Fibra MTY

El portafolio de Fibra MTY se concentra principalmente en la Región Norte y el Bajío. Los estados con mayor presencia son: Nuevo León (741 miles de m², 40.0% del ABR industrial de Fibra MTY), Guanajuato (219 miles de m², 11.8%), Querétaro (137 miles de m², 7.4%), Coahuila (154 miles de m², 8.3%), Aguascalientes (128 miles de m², 6.9%), San Luis Potosí (98 miles de m², 5.3%), Baja California (107 miles de m², 5.8%), Tamaulipas (91 miles de m², 4.9%), Jalisco (59 miles de m², 3.2%), Puebla (62 miles de m², 3.4%), Sonora (29 miles de m², 1.6%) y Colima (9 miles de m², 0.5%). El portafolio industrial de Fibra MTY representa el 90.4% del ABR total, con el 61% ubicado en la Región Norte, el 35% en el Bajío y el 4% en el Centro.

Presencia Sólida en los Mercados Industriales Clave...

Portafolio industrial agregado de Fibra Mty y Fibra MQ



Fuente: Información pública de Fibra Mty al cuarto trimestre del 2025. Considera únicamente cifras del portafolio industrial. Cifras pueden variar debido a redondeo.
 Notas: (1) Norte incluye Nuevo León, Baja California, Sonora, Sinaloa, Chihuahua, Coahuila, y Tamaulipas (2) Bajío incluye Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro, San Luis Potosí, Zacatecas y Jalisco; (3) Centro incluye Colima, Ciudad de México, Estado de México, Toluca, Quintana Roo, Morelos, Hidalgo, Chiapas, Tlaxcala, and Puebla.
 (4) Considera Área Metropolitana de Ciudad de México como un Estado. (5) Considera 912,546 m² para Fibra MTY, y 1,786,000 m² para Fibra MQ - Reserva territorial de Fibra MQ ya tiene ABR construido o en construcción - para más información ver su reporte trimestral. (6) Área Metropolitana de Ciudad de México.

FIBRA MTY

Portafolio por Región

15⁽⁴⁾
Estados

340
Propiedades

4,819,464
ABR Industrial (m²)

96.5%
Ocupación (ABR)

2,698,546⁽⁵⁾
Reserva Territorial (m²)

ABR m²
Ocupación por ABR
% del ingreso

Norte⁽¹⁾
3,416,948 m²
96.2%
68.5%

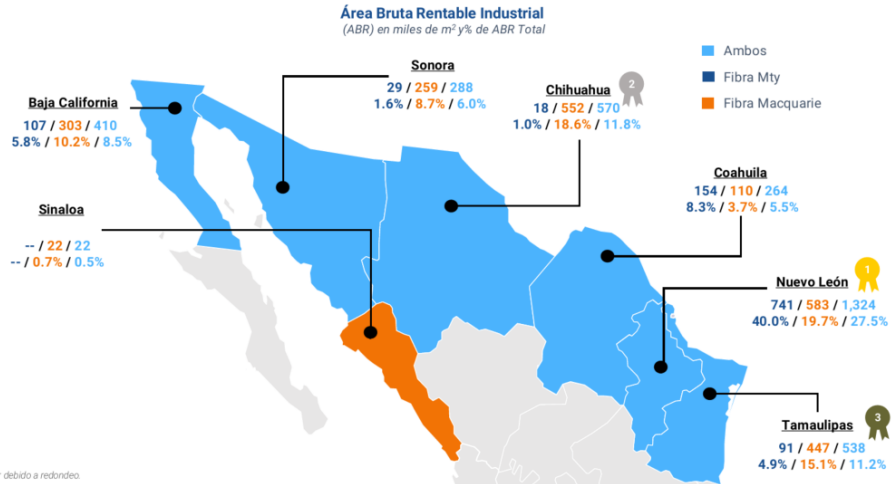
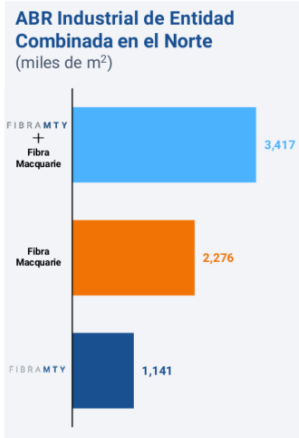
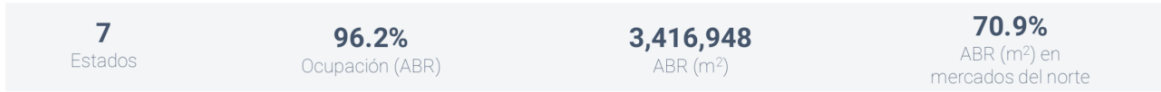
Bajío⁽²⁾
977,911 m²
98.5%
21.7%

Centro⁽³⁾
423,606 m²
94.8%
9.8%



...Con Una Presencia Destacable en los Mercados del Norte

FIBRAMTY



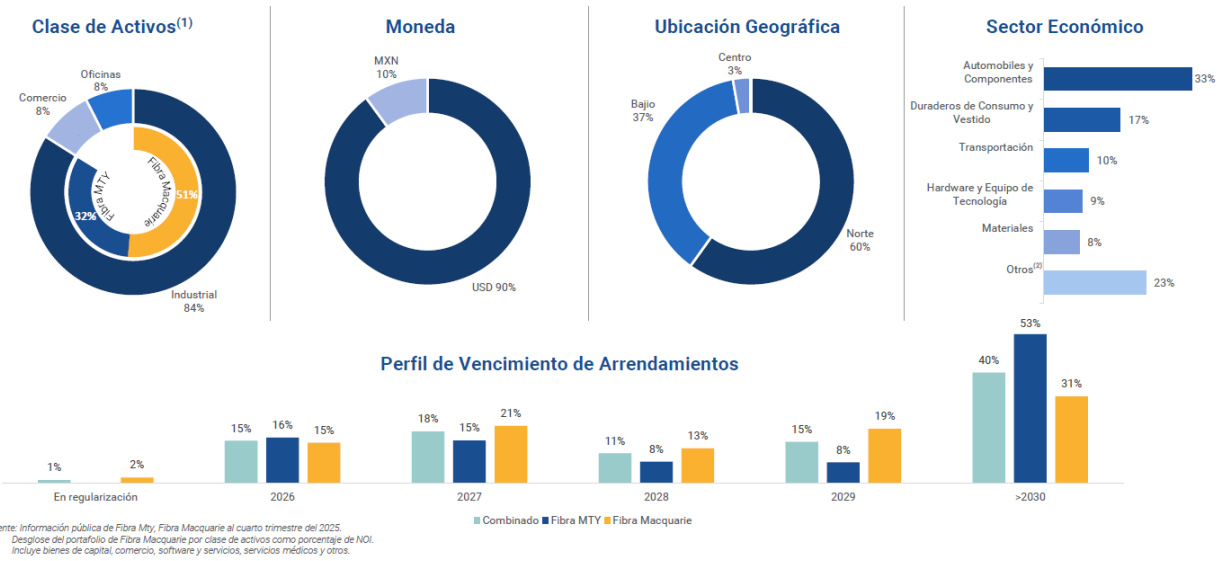
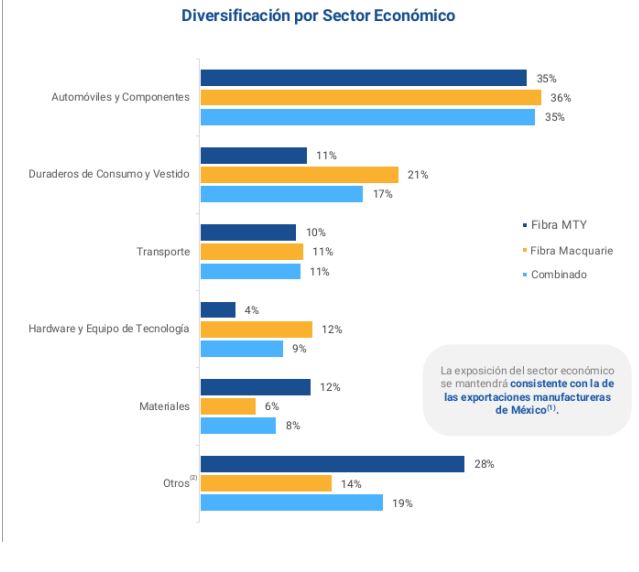
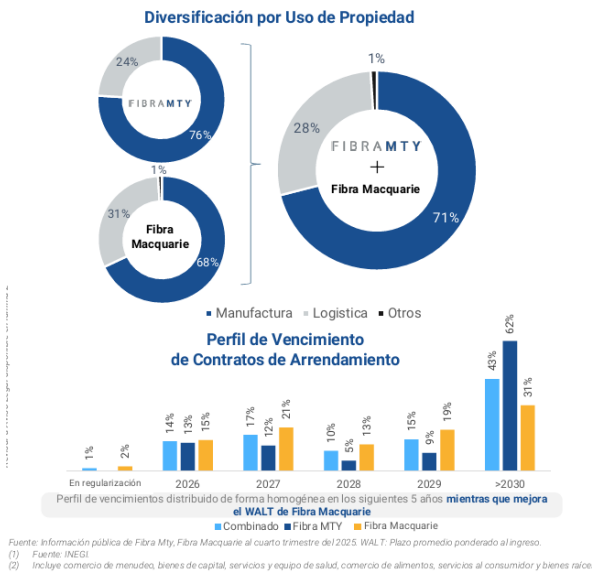
Fuente: Información pública de las Compañías al cuarto trimestre del 2025.
 Notas: Considera únicamente cifras del portafolio industrial. Cifras pueden variar debido a redondeo.

Las principales características del portafolio combinado de Fibra MTY y Fibra MQ son las siguientes: (i) Diversificación por uso de propiedad: el portafolio combinado se compone de aproximadamente 71% manufactura, 28% logística y 1% otros usos, reflejando la similitud y complementariedad entre ambos portafolios. (ii) Perfil de vencimiento de contratos de arrendamiento: los vencimientos se distribuyen de forma homogénea en los siguientes cinco años, con aproximadamente 14% en 2026, 17% en 2027, 10% en 2028, 15% en 2029 y 43% en 2030 o posterior, lo que mejora el WALT (Plazo Promedio Ponderado al Ingreso) de Fibra MQ al integrarse con el perfil de Fibra MTY. (iii) Diversificación por sector económico: los principales sectores representados en el portafolio combinado son Automóviles y Componentes (35%), Duraderos de Consumo y Vestido (17%), Transporte (11%), Hardware y Equipo de Tecnología (9%), Materiales (8%) y Otros (19%), en línea con el perfil de las exportaciones manufactureras de México. Fuente: Información pública de Fibra MTY y Fibra MQ al cuarto trimestre del 2025.



Los Indicadores Operativos Entre Ambos Portafolios Muestran Consistencias Claras - Como porcentaje de ingresos

FIBRAMTY



(e) Sinergias esperadas de la Transacción

La combinación de los portafolios de Fibra MTY y FIBRA Macquarie daría lugar a una de las plataformas inmobiliarias industriales más grandes de México, con presencia en prácticamente la totalidad de los principales mercados industriales del país, aprovechando las tendencias estructurales de *nearshoring* y *e-commerce* que han impulsado la demanda de espacio industrial en México en los últimos años. La unidad de negocios resultante permitiría extender la plataforma de administración 100% internalizada de Fibra MTY —la primera FIBRA en México con ese modelo— sobre una base de activos significativamente mayor, replicando sus eficiencias operativas, mejores prácticas y disciplina de control de costos en el portafolio integrado. Se prevé que la integración generará sinergias que incluyen economías de escala, mayor diversificación geográfica y de inquilinos, y una mayor liquidez de los valores de la entidad combinada.



Las sinergias esperadas se derivan principalmente de dos fuentes: (i) la eliminación de la comisión de administración externa de Fibra MQ, que actualmente se calcula como un porcentaje de la capitalización de mercado, y cuya internalización se estima generará un incremento directo en el AFFO por certificado de la entidad combinada; y (ii) sinergias operativas adicionales derivadas de la integración del *Property Manager* de Fibra MQ. Se espera que la Transacción sea acreciente en AFFO por CBFi para ambos grupos de inversionistas. En relación con la integración del *Property Manager*, Macquarie Property Administration (“MPA”) es una subsidiaria de Fibra MQ que opera como una plataforma de servicios de administración de propiedades verticalmente integrada, con un equipo de aproximadamente 90 profesionales, relaciones con aproximadamente 280 clientes y presencia en 10 mercados a lo largo de México. La plataforma es escalable y cuenta con capacidad para integrar propiedades adicionales. La integración de MPA en la plataforma de Fibra MTY reduciría la dependencia de proveedores externos, fortalecería la alineación con los inversionistas y ampliaría la gama de servicios que podrían ofrecerse a los inquilinos, incluyendo la eliminación de cualquier tipo de comisiones y potenciales costos ocultos. La plataforma internalizada con capacidades operativas y de desarrollo de la entidad combinada generaría los siguientes beneficios: (a) Potencial de Escala: bajo costo marginal con Área Bruta Rentable incremental, nuevas oportunidades de negocio al poder ofrecer una mayor variedad de servicios a los inquilinos, y mayores oportunidades de inversión, particularmente en expansiones; (b) Ventajas de Costos: ahorros en gastos generales y administrativos resultando en economías de escala, y reducción en comisiones de arrendamiento; y (c) Alineación con los Inversionistas: eliminación de cualquier tipo de comisiones y potenciales costos ocultos, maximizando el flujo de efectivo disponible para distribución.

Incremento en AFFO por Certificado Derivado de Estrategias Claras	Una Mejor Plataforma para Crecer y Crear Valor	Presencia Sólida en los Mercados Industriales Clave	Entidad Combinada Mantiene Grado de Inversión	Impulsar estándares de Gobierno Corporativo, un distintivo de Fibra Mty
<p></p> <p>Potenciales sinergias operativas por la integración del <i>Property Manager</i> de Fibra Macquarie</p> <p>Sinergias esperadas principalmente por la adopción de lineamientos de Gobierno Corporativo de Fibra Mty</p> <p>Se espera que la transacción sea acretiva para ambos grupos de inversionistas en una base de AFFO por CBFi</p>	<p></p> <p>Se espera que ambos grupos de inversionistas se beneficien de:</p> <ul style="list-style-type: none"> Mayor escala y mayor liquidez Potencial de desarrollo de la entidad combinada podría ser superior Potencial expansión de márgenes operativo y administrativos 	<p></p> <p>El portafolio combinado representaría un ABR destacado en mercados del Norte con más de 3.4 millones de m²</p> <p>Similitud y complementariedad entre portafolios</p> <ul style="list-style-type: none"> Activos estabilizados, principalmente manufactura ligera Ingresos denominados en dólares Fuerte presencia en la región Norte y del Bajío <p>Permite un manejo de recursos más eficiente, y una mayor variedad de servicios prestados a inquilinos</p>	<p></p> <p>Perfil de deuda combinado se mantiene denominado 100% en USD, con nivel de endeudamiento debajo del 35% y sin vencimientos materiales hasta 2027</p> <p>Se espera que la mayor escala y diversificación apoyen el perfil crediticio, con una reducción potencial en el costo de la deuda</p> <p>Un menor costo de capital y deuda ampliaría el universo de inversión y permitiría realizar inversiones más acretivas</p>	<p></p> <p>Fortalecimiento del gobierno corporativo y consolidación del sector, al incorporar a los inversionistas de Fibra Macquarie a un modelo reconocido por sus elevados estándares de gobierno corporativo, al ser una plataforma internalizada, sin grupo de control ni poison pill contribuyendo a la maduración del sector de FIBRAS en México</p>



Posibilidad de creación de valor incremental mediante la integración del *Property Manager* de Fibra MQ

FIBRAMTY

Macquarie Property Administration (MPA) cuenta con una Plataforma de *Property Management* verticalmente integrada

- MPA una subsidiaria de Fibra MQ, es una plataforma de servicio integrada con un equipo integrado por ~90 profesionales
- El enfoque de la plataforma gira alrededor del cliente, con relaciones con ~280 clientes
- Plataforma escalable con capacidad de integrar propiedades adicionales
- Presencia en 10 mercados alrededor de México, atendiendo las necesidades de sus clientes 24/7

La integración del *Property Manager* en la plataforma de Fibra Mty, reduciría la dependencia de proveedores externos, fortalecería la alineación con inversionistas y ampliaría la gama de servicios que podemos ofrecer a nuestros inquilinos.



El portafolio de FIBRA Macquarie, conformado al 31 de diciembre de 2025 por 245 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas en 20 ciudades de 16 estados de la República Mexicana, con una tasa de ocupación de 95.5% en industrial y 94.1% en comercial por Área Bruta Arrendable, y 279 arrendatarios industriales y 732 arrendatarios comerciales, es altamente complementario al portafolio industrial de Fibra MTY. La diversificación geográfica y de inquilinos resultante reduciría la concentración de ingresos y fortalecería la resiliencia del flujo de efectivo consolidado. Los portafolios de ambas entidades presentan similitud y complementariedad en sus características fundamentales: activos estabilizados, principalmente manufactura ligera, ingresos denominados en dólares y fuerte presencia en la región Norte y del Bajío. El portafolio combinado permitiría un manejo de recursos más eficiente y una mayor variedad de servicios prestados a los inquilinos.

El 71.6% de los arrendamientos de FIBRA Macquarie (por renta base anualizada) están indexados a la inflación de México o de Estados Unidos, y aproximadamente el 75.5% de la renta base anualizada está denominada en dólares (incluyendo el 92.9% de los arrendamientos industriales), complementando el perfil de cobertura cambiaria natural del portafolio de Fibra MTY, donde el 85.0% del ingreso potencial al 31 de diciembre de 2025 estaba denominado en dólares, lo que implica una “cobertura natural” frente a fluctuaciones cambiarias.

Fibra MTY ha ejecutado históricamente una estrategia activa de optimización del portafolio, incluyendo desinversiones de activos de oficinas para redirigir capital hacia oportunidades industriales, lo que se ha reflejado en mejoras sostenidas en la calidad del portafolio (mayor ocupación, mayor plazo promedio de contratos y mayor proporción de ingresos en dólares). Adicionalmente, Fibra MTY cuenta con iniciativas de innovación y transformación digital (inteligencia de negocio, automatización de flujos de trabajo e infraestructura tecnológica) orientadas a mejorar la eficiencia operativa y la calidad en la toma de decisiones, que podrían replicarse y escalarse sobre el portafolio combinado.

De manera determinante, a diferencia de los modelos de administración externa —en los que el administrador percibe comisiones calculadas sobre el tamaño de los activos, el monto de adquisiciones u otros parámetros— el Administrador de Fibra MTY únicamente percibe el reembolso de sus gastos conforme a un presupuesto anual aprobado por el Comité Técnico. No existe comisión predeterminada en función del tamaño de activos ni por adquisiciones o capitalización de mercado. El valor agregado derivado de las economías de escala permanece íntegramente dentro de Fibra MTY, en beneficio de sus tenedores. La extensión de este modelo al portafolio de FIBRA Macquarie —que actualmente opera bajo un modelo de administración externa— representaría un cambio estructural significativo con potencial de mejora sostenida en los márgenes operativos de la entidad combinada.



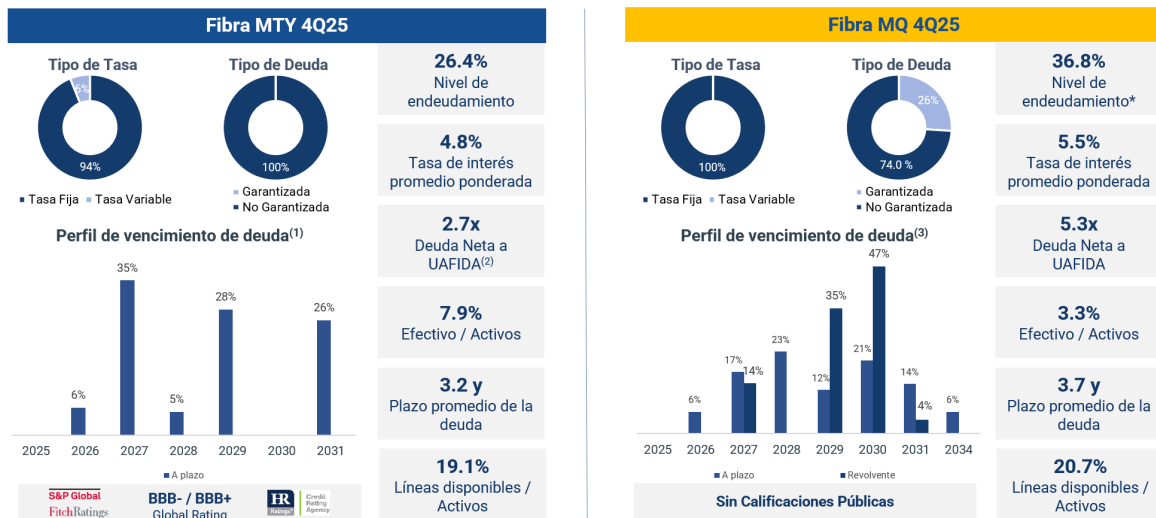
En el plano financiero, se prevé incrementar la rentabilidad conjunta tanto por las sinergias operativas descritas como por una potencial reclasificación positiva de riesgo al incrementarse el tamaño y la liquidez de la entidad combinada, lo que podría traducirse en un menor costo de capital. Un mayor volumen de certificados en circulación puede además fortalecer la bursatilidad y ampliar el universo de inversionistas institucionales elegibles, con un potencial efecto positivo en la valuación del certificado en el mercado. Los datos históricos desde el primer trimestre de 2015 demuestran una relación positiva entre el volumen promedio diario operado (ADTV) y los múltiplos de flujo (FFO): a mayor ADTV, mayores múltiplos de valuación. Esta tendencia confirma que una mayor liquidez conduce a múltiplos de flujo más altos, lo que beneficiaría a los tenedores de la entidad combinada. El aumento en el volumen operado mejora la liquidez y atrae a una base de inversionistas más amplia, lo que impulsa la demanda y sus respectivas valuaciones.

Fibra MTY destaca que su balance al 31 de diciembre de 2025 constituye una ventaja competitiva diferenciadora: endeudamiento ligeramente por debajo de 30%, deuda neta/EBITDA por debajo de 3.0x, tasa de interés promedio inferior al 5%, y sin vencimientos relevantes hasta finales de 2027. Al 31 de diciembre de 2025, Fibra MTY reportó: (i) endeudamiento (LTV) de 26.4%; (ii) deuda neta/EBITDA ajustado de 2.7x; (iii) 93.9% de su deuda a tasa fija; y (iv) la totalidad de su deuda denominada en dólares, libre de garantías y con un solo pago de capital al vencimiento (bullet), con un vencimiento promedio ponderado de 3.2 años.

Fibra MTY estimó al cierre de 2025 una capacidad de endeudamiento adicional de hasta US\$315 millones, manteniéndose en o por debajo de su objetivo de endeudamiento del 35%, lo que respalda su flexibilidad financiera para ejecutar la integración y continuar financiando oportunidades de crecimiento. Sus calificaciones de grado de inversión —Fitch Ratings: AA+/BBB- perspectiva estable; HR Ratings: AAA/BBB+— avalan su acceso privilegiado a los mercados de financiamiento en condiciones competitivas. De igual manera, la emisión de capital realizada en marzo de 2026, mejora las condiciones de su estructura de capital.

Al 31 de diciembre de 2025, FIBRA Macquarie reportó US\$1,216.6 millones de deuda, 100% a tasa fija y plazo promedio ponderado de 3.7 años. Al 31 de diciembre de 2025 reportó un nivel de endeudamiento de 36.8%* y una razón deuda neta a UAFIDA de 5.3x.

Perfil Crediticio de Grado de Inversión con Flexibilidad en la Estructura de Capital FIBRA MTY



Fuente: Información pública de Fibra MtY y Fibra Macquarie al cuarto trimestre del 2025
 (1) Bilateral BBVA considera una tasa fija del 4.95%, el bilateral de Banorte a una tasa fija del 5.36%, el bilateral de Scotiabank LP a una tasa fija de 5.38%, mientras que el bilateral con Scotiabank CP y el bilateral con Santander considera una tasa variable, en la que cada disposición tiene un vencimiento de hasta 11 meses y 12 meses, respectivamente, a partir de la fecha de la disposición o de vencimiento del contrato de crédito, lo que ocurra primero.
 (2) Incluye el NOI anualizado del portafolio de Batach y la propiedad de McL.
 (3) Considera la proporción de Fibra Macquarie en la deuda sindicada en pesos de los Joint Ventures (equivalente a US\$ 31.6 millones) como deuda con pago al vencimiento en 2028.

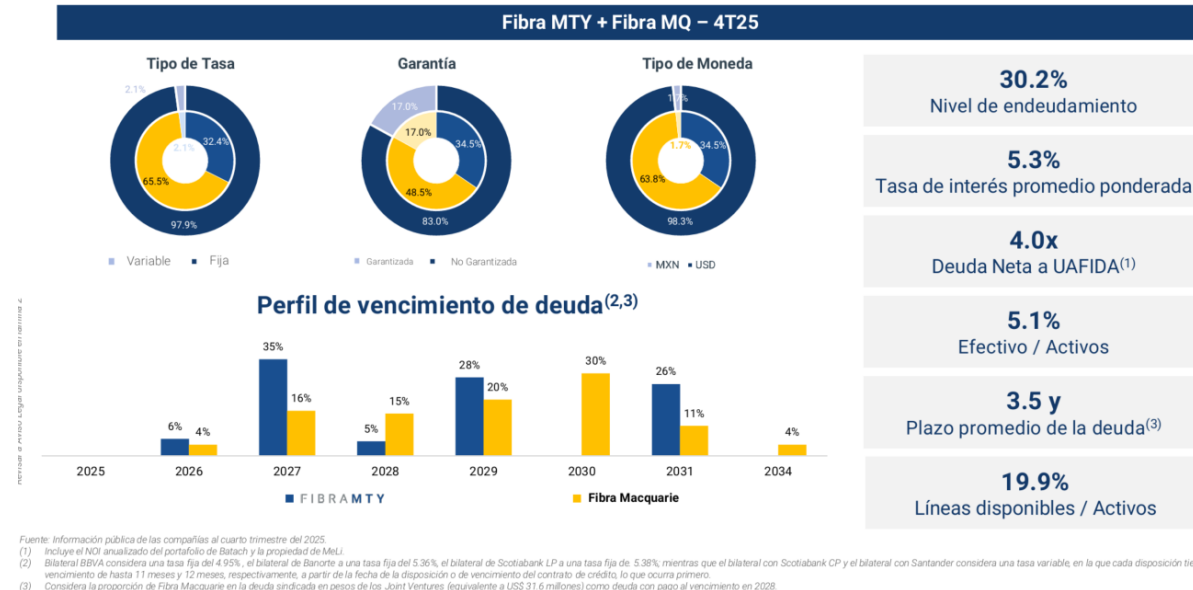
*Con base en el Estado de Posición Financiera Consolidado preparado conforme a IFRS, que no incluye la asignación en activos y pasivos de su 50% de inversión en negocios conjuntos, el nivel de endeudamiento de Fibra MQ ascendió a 32.3%



El perfil crediticio de la entidad combinada al cuarto trimestre de 2025 se caracteriza por los siguientes indicadores: (i) Nivel de endeudamiento combinado: 30.2%; (ii) Tasa de interés promedio ponderada: 5.3%; (iii) Deuda Neta a UAFIDA: 4.0x; (iv) Efectivo / Activos: 5.1%; (v) Plazo promedio de la deuda: 3.5 años; y (vi) Líneas disponibles / Activos: 19.9%. La deuda combinada se encuentra denominada en un 98.3% en dólares, con un 97.9% a tasa fija, y el 83.0% es deuda no garantizada (quirografaria). El perfil de vencimientos de la deuda combinada no presenta concentraciones materiales hasta 2027, lo que otorga flexibilidad financiera para ejecutar la integración y continuar financiando el crecimiento de la plataforma combinada.

Entidad Combinada Mantiene Grado de Inversión

FIBRAMTY

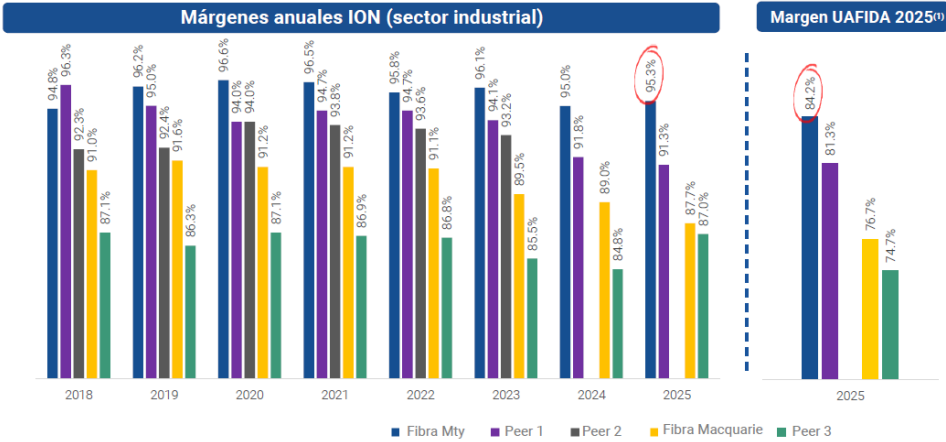


*Con base en el Estado Consolidado de Posición Financiera Proforma preparado conforme a IFRS, que no incluye la asignación en activos y pasivos de su 50% de inversión en negocios conjuntos, el nivel de endeudamiento combinado sería de 39.6%.

Las sinergias descritas en esta sección constituyen estimaciones y expectativas de la Administración de Fibra MTY y están sujetas a condiciones de mercado, a la obtención de las aprobaciones correspondientes y a la ejecución efectiva de la Transacción. Los resultados reales podrían diferir de manera significativa de las expectativas aquí descritas. Véase la sección “1.4 Factores de Riesgo” del presente Prospecto y Folleto Informativo.

Desde el punto de vista de márgenes operativos, Fibra MTY ha reportado consistentemente el margen de Ingreso Operativo Neto (ION) más alto entre las FIBRAS industriales comparables. El margen UAFIDA de Fibra MTY en 2025 fue de 84.2%, el más alto de su sector a pesar del componente no industrial de su portafolio, comparado con márgenes de 81.3%, 76.7% y 74.7% de sus tres principales comparables. La entidad combinada mantendría este liderazgo en márgenes, con potencial de mejora adicional derivado de las sinergias operativas y administrativas de la integración, incluyendo economías de escala a nivel operativo y las eficiencias administrativas de contar con una administración y asesoría totalmente internalizada.





Fibra MTY tiene el margen UAFIDA más alto a pesar del componente no industrial de su portafolio

FMTY ha reportado consistentemente el margen ION entre FIBRAS

Consideramos que **aún hay potenciales economías de escala a nivel operativo mediante la combinación de los dos portafolios, sin mencionar las eficiencias administrativas de tener una administración y asesoría totalmente internalizada.**

Fuente: Reportes anuales.
 (1) Considera el margen UAFIDA total de Fibra MTY y sus 3 comparables

(f) **Información Financiera Proforma de Fibra MTY**

De conformidad con lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, las operaciones que se describen en el presente Prospecto y Folleto Informativo constituyen una reestructuración societaria de Fibra MTY, por lo que, el 31 de marzo de 2026, Fibra MTY llevó a cabo la publicación de la Declaración de Información por Reestructuración Societaria en términos del artículo 35 de la Circular Única, en anticipación a la asamblea de tenedores que aprobó, entre otros, llevar a cabo la Oferta en los términos que se describen en este Prospecto y Folleto Informativo.

Se incorpora por referencia la información y sección de “Anexos” del Folleto de Reestructuración Societaria que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 31 de marzo de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <http://www.fibramty.com>.

El Oferente, como emisora de valores mantiene información pública disponible en su página de internet <https://www.fibramty.com>, en la página de internet de la Bolsa www.bmv.com.mx y la CNBV www.gob.mx/cnbv.

Para mayor información sobre el Oferente, se sugiere consultar el Reporte Anual de Fibra MTY, así como toda la información divulgada por Fibra MTY 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 siguientes ligas <https://www.bmv.com.mx>; www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>.



1.3. Relación entre el Oferente y la Emisora

Fibra MTY participa activamente en el sector inmobiliario, en el que igualmente desarrolla sus actividades Fibra MQ. Aunque en términos generales existe coincidencia en esta industria, el perfil del portafolio de propiedades, así como la presencia geográfica de Fibra MTY, son distintos respecto de los de Fibra MQ, más allá de que se trata de un sector ampliamente competitivo con múltiples competidores y propiedades.

A esta fecha, Fibra MTY no tiene ninguna relación de negocios con Fibra MQ o sus subsidiarias.

1.4. Factores de Riesgo

Los riesgos e información contenida o incorporada por referencia en el presente Prospecto y Folleto Informativo deberán ser cuidadosamente considerados con anterioridad a la toma de una decisión en relación con la Oferta. Los siguientes riesgos son los principales riesgos a los que se considera que el Oferente y sus operaciones están sujetas; sin embargo, éstos no son los únicos riesgos a los que el Oferente está sujeto en la actualidad y, en el futuro, el Oferente y sus operaciones podrían estar sujetas a nuevos riesgos o la importancia de los riesgos actuales podría cambiar o ser evaluada en forma distinta.

Cabe la posibilidad de que otros riesgos que actualmente no son del conocimiento del Oferente o que éste no considere que sean significativos, de concretarse en el futuro pudieran tener un efecto adverso en el negocio o las operaciones del mismo. El negocio, la situación financiera, la liquidez y los resultados del Oferente, pudieran verse afectados negativamente y en forma significativa por cualquiera de estos riesgos.

La Oferta involucra riesgos y consecuencias importantes, por lo que los tenedores de la Emisora, antes de tomar la decisión de participar o no en la Oferta, deben considerar los riesgos descritos en la Sección de “Consecuencias de la Oferta” del presente Prospecto y Folleto Informativo.

(a) Algunos riesgos relacionados con la Oferta

Si los Tenedores no participan en la Oferta, podría ser difícil vender sus CBFIS FMQ en el futuro.

En virtud de que esta Oferta podría ocasionar que Fibra MQ deje de estar listado en la BMV y, podría tener como consecuencia la cancelación de la inscripción de los CBFIS FMQ en el RNV, se podría reducir substancialmente la liquidez de los CBFIS FMQ una vez que se haya llevado a cabo la Oferta, eliminándose la posibilidad de realizar operaciones de compraventa en la BMV de los CBFIS FMQ, además de que Fibra MQ podría ya no estar obligado a la divulgación de información financiera trimestral y anual en la BMV, ni estar obligado a la divulgación de eventos relevantes en términos de la LMV y de la Circular Única.

Los Tenedores de Fibra MQ que no participen en la Oferta pueden permanecer como tenedores minoritarios en Fibra MQ.

Después de terminada la Oferta, los tenedores de CBFIS FMQ que no hayan participado en la misma podrían resultar como tenedores minoritarios en Fibra MQ con una capacidad limitada para influir en el resultado de cualquiera de los asuntos que son o pueden ser sujetos a la aprobación de los tenedores, incluyendo la designación de miembros del comité técnico, adquisición o disposición de activos sustanciales, entre otros. Los tenedores minoritarios tienen derechos limitados bajo la legislación mexicana.

La remoción del administrador externo de Fibra MQ podría resultar difícil, costosa o incierta, lo que podría afectar adversamente el patrimonio de Fibra MTY y los rendimientos de los Tenedores Fibra MTY.

Una vez consumada la Oferta y la Transacción, Fibra MTY pretende llevar a cabo la transición de la administración y los servicios de asesoría de Fibra MQ hacia la plataforma de administración internalizada de Fibra MTY. Sin embargo, la remoción del administrador externo actual de Fibra MQ —Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. (el “**Administrador FMQ**”)— podría enfrentar obstáculos significativos de carácter contractual, legal o práctico que impidan o retrasen dicha transición, con las consecuencias adversas que se describen a continuación.

El Contrato de Fideicomiso Fibra MQ y los contratos de administración celebrados entre Fibra MQ y el Administrador FMQ podrían contener disposiciones que (i) establezcan causales de remoción limitadas o de difícil acreditación, (ii) requieran la aprobación de un porcentaje elevado de los tenedores de CBFIS FMQ para efectuar la remoción, (iii) otorguen al Administrador FMQ el derecho a impugnar judicialmente su remoción, o (iv) prevean el pago de contraprestaciones, penalidades o indemnizaciones significativas a favor del Administrador FMQ como condición para su remoción o como consecuencia de la misma. En cualquiera de dichos supuestos, el proceso de remoción podría prolongarse de manera considerable o resultar en erogaciones extraordinarias con cargo al patrimonio de Fibra MQ y, en consecuencia, al Patrimonio del Fideicomiso Fibra MTY una vez consumada la Transacción.

El impacto económico de los factores anteriores podría materializarse a través de: (i) el pago de penalidades, indemnizaciones o contraprestaciones al Administrador FMQ, que reducirían directamente el efectivo disponible en el patrimonio de Fibra MQ y, por ende, el Patrimonio del Fideicomiso Fibra MTY; (ii) la continuación del pago de comisiones de administración externa al Administrador FMQ durante el período de transición, lo que limitaría las sinergias esperadas de la Transacción y retrasaría el incremento en el AFFO por CBFi proyectado para la entidad combinada; y (iii) costos legales y de asesoría derivados de eventuales disputas con el Administrador FMQ.

Asimismo, a pesar de que el precio de nuestra Oferta consideró el costo de remoción estimado del Administrador FMQ tras un proceso de análisis minucioso del contrato de administración entre Fibra MQ y el Administrador FMQ, el costo final está sujeto a negociación y podría ser distinto al estimado por Fibra MTY.

Todo lo anterior podría tener un efecto adverso en el Patrimonio del Fideicomiso Fibra MTY, en la capacidad de Fibra MTY de realizar Distribuciones a los Tenedores Fibra MTY en los niveles proyectados y, en general, en el valor de los CBFIs Fibra MTY. Los Tenedores Fibra MTY no tienen garantía alguna de que la transición de la administración de Fibra MQ se llevará a cabo en los plazos, términos y condiciones esperados por Fibra MTY, ni de que las sinergias derivadas de la internalización de la administración de Fibra MQ se materializarán en la magnitud o en el momento proyectados.

Riesgo derivado de la falta de verificación de Instrucciones giradas por los Tenedores FMQ a sus Custodios.

Ni el Oferente, ni el Intermediario, ni cualquiera de sus Subsidiarias o personas relacionadas con los mismos, tendrán obligación alguna de verificar si los Tenedores FMQ efectivamente giraron Instrucciones a sus Custodios, ni el contenido de dichas Instrucciones. En consecuencia, existe el riesgo de que un Tenedor FMQ que haya manifestado su intención de participar en la Oferta no haya girado oportunamente las Instrucciones correspondientes a su Custodio, o que las Instrucciones giradas no reflejen fielmente su voluntad respecto de la modalidad de contraprestación elegida (CBFIs de Intercambio, Opción de Efectivo o una combinación de ambos), sin que el Oferente o el Intermediario incurran en responsabilidad alguna por dicha circunstancia.

Lo anterior implica que los Tenedores FMQ asumen de manera exclusiva el riesgo de que sus Instrucciones sean giradas de forma incorrecta, incompleta, extemporánea o que no sean transmitidas por el Custodio al Intermediario en los términos y plazos previstos en el presente Prospecto y Folleto Informativo. En dichos supuestos, los CBFIs FMQ respecto de los cuales no se hayan girado Instrucciones válidas o no se hayan traspasado a la Cuenta Concentradora dentro de los plazos establecidos, no serán considerados como parte de la Oferta, sin que el Tenedor FMQ tenga derecho a reclamación alguna en contra del Oferente o del Intermediario.

Los Tenedores FMQ deberán cerciorarse de que sus Instrucciones sean giradas a sus respectivos Custodios de conformidad con los procedimientos y plazos establecidos en sus Contratos de Intermediación y en el presente Prospecto y Folleto Informativo, siendo su responsabilidad exclusiva el seguimiento y confirmación de que dichas Instrucciones hayan sido debidamente recibidas, procesadas y ejecutadas por el Custodio correspondiente.

Riesgos relacionados con la devolución de CBFIs FMQ

En el supuesto de que (i) la entrega de CBFIs FMQ no sea considerada válida por cualquier razón, incluyendo que se hubiere realizado con posterioridad a los horarios o fechas establecidos en el presente Prospecto y Folleto Informativo, o (ii) el Oferente no adquiera los CBFIs FMQ si no se cumpliero o no se cumpliero cabalmente cualquiera de las condiciones descritas en el apartado “Condiciones de la Oferta”, el Intermediario procederá a devolver los CBFIs FMQ a los Custodios correspondientes sin cargo alguno para los Tenedores FMQ; sin embargo, dicha devolución se realizará a riesgo exclusivo de los Tenedores FMQ.

Lo anterior implica que, durante el tiempo en que los CBFIs FMQ se encuentren en la Cuenta Concentradora pendientes de devolución, los Tenedores FMQ podrían estar expuestos a fluctuaciones adversas en el precio de mercado de dichos valores, sin posibilidad de disponer de ellos ni de tomar decisiones de inversión alternativas. Asimismo, ni el Oferente ni el Intermediario asumirán responsabilidad alguna por pérdidas, daños o perjuicios que pudieran derivarse de dicha devolución o de cualquier retraso en la misma, incluyendo aquellos ocasionados por causas ajenas al control del Intermediario o del Oferente.

La actualización de la inscripción preventiva del Programa bajo el cual se emitirán los CBFIs de Intercambio se encuentra aún en proceso



En relación con las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores de Fibra MTY el 29 de enero de 2026, mediante las cuales se autorizó la ampliación del monto total autorizado del Programa a un nuevo monto total autorizado con carácter revolvente de hasta \$70,000,000,000.00 (setenta mil millones de Pesos 00/100 M.N.), el Oferente presentó ante la CNBV, con fecha 17 de diciembre de 2025, una solicitud de actualización de la inscripción preventiva del Programa. A la fecha del presente Prospecto y Folleto Informativo, dicho trámite de actualización se encuentra en proceso y, por lo tanto, aún no se cuenta con la autorización de la CNBV respecto de la ampliación del Programa bajo el cual se emitirán los CBFIs de Intercambio.

No obstante lo anterior, el Oferente considera que, con base en el estado de avance del trámite a la fecha del presente Prospecto y Folleto Informativo, estima razonablemente que contará con dicha autorización en o alrededor de la Fecha de Inicio de la Oferta y, en cualquier caso, con anterioridad a la Fecha de Liquidación. Dicha estimación tiene carácter prospectivo y no constituye una garantía de resultado; su materialización está sujeta a factores ajenos al control del Oferente, incluyendo los tiempos y criterios de resolución de la CNBV. En el supuesto de que la CNBV no otorgue la autorización correspondiente en los plazos previstos, el Oferente podría verse imposibilitado para emitir los CBFIs de Intercambio en los términos descritos en el presente Prospecto y Folleto Informativo, lo que podría retrasar o impedir la consumación de la Oferta, con las consecuencias adversas que ello implicaría para los Tenedores FMQ que hubieren aceptado participar en la misma.

La información financiera proforma no es indicativa de los resultados futuros de la Transacción

La información financiera proforma incluida en el presente Prospecto y Folleto Informativo fue elaborada con motivo de la Transacción y ha sido preparada conforme a la normatividad aplicable y con base en supuestos y metodologías utilizados para fines ilustrativos. En consecuencia, dicha información tiene un propósito meramente referencial y no debe interpretarse como una proyección, estimación ni garantía de los resultados futuros del Oferente o de FIBRA MQ.

La información financiera proforma no constituye una garantía de resultados futuros e implica riesgos, incertidumbres y suposiciones que son difíciles de predecir, por lo que los resultados reales podrían diferir materialmente de lo expresado o previsto. Dicha información proforma está sujeta a variaciones derivadas de los resultados reales de operaciones futuras y de otros factores ajenos al control de la administración, incluyendo el número de CBFIs que acudan a la Oferta.

En particular, el desempeño posterior a la consumación de la Transacción puede verse afectado por factores ajenos al Oferente y a FIBRA MQ, incluyendo cambios en las condiciones de mercado, económicas, financieras —tales como tasas de interés y tipo de cambio—, regulatorias o fiscales, así como la imposibilidad de consumir la Transacción, de adquirir la totalidad de los valores o de materializar las sinergias estimadas en el tiempo o en la magnitud previstos.

Por lo anterior, la información financiera proforma podría no ser un reflejo fiel de la situación financiera ni de los resultados de operación reales como resultado de la Oferta, ni debe considerarse indicativa de resultados futuros en caso de que la Transacción se consuma. Los inversionistas no deben sustituir esta información por un análisis independiente de los factores que podrían afectar el desempeño futuro del Oferente y de FIBRA MQ.

La información elaborada por terceros e incluida en el presente Folleto Informativo es responsabilidad exclusiva de su fuente

Parte de la información incluida en el presente Folleto Informativo —incluyendo, entre otra, información de competidores, así como información de carácter administrativo, financiero, operativo y jurídico— proviene de reportes anuales, reportes trimestrales, eventos relevantes, folletos y prospectos y otra información preparada y difundida por terceros, y se incorpora con propósitos meramente informativos.

La información relativa a la situación administrativa, financiera, operativa y jurídica de FIBRA MQ contenida en el presente Prospecto y Folleto Informativo fue extraída del reporte anual de FIBRA MQ y de otra información pública difundida por FIBRA MQ conforme a la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única de Emisoras, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, así como de ciertos sitios de internet, entendiéndose que dichas páginas o su contenido no forman parte del presente Prospecto y Folleto Informativo.

La información de mercado e industrial basada en publicaciones independientes, gubernamentales, reportes de empresas especializadas u otras fuentes públicas independientes no ha sido verificada en forma independiente y no



puede garantizarse que sea correcta o completa, por lo que (i) dicha información es responsabilidad exclusiva de su autor y (ii) se advierte a los inversionistas que no confíen exclusivamente en dicha información para tomar sus decisiones de inversión.

En consecuencia, ni el Oferente ni el Intermediario ni el Asesor Financiero pueden garantizar la veracidad o exactitud de dicha información, ni asumen responsabilidad alguna respecto de la misma, siendo su contenido responsabilidad exclusiva de la fuente de la que proviene, incluyendo cualquier responsabilidad por la difusión de información falsa, inexacta o que pudiere inducir a error al público inversionista. Por lo tanto, ni el Oferente ni el Intermediario ni el Asesor Financiero tienen ni asumen —ni podrá interpretarse que tendrán o asumirán— responsabilidad alguna respecto de la información de cualquier tercer, incluyendo sin limitación, aquella referente a FIBRA MQ, incluyendo cualquier responsabilidad en que FIBRA MQ pudiera incurrir por la difusión de información falsa, inexacta o que pudiere inducir a error al público inversionista.

(b) Factores de riesgo relacionados con Fibra MTY

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección aplicable del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <http://www.fibramty.com>



1.5. Otros Valores Emitidos por el Oferente

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección aplicable del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <http://www.fibramty.com>



1.6. Cambios Significativos a los Derechos de los Valores Inscritos en el Registro

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección aplicable del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <http://www.fibramty.com>



1.7. Documentos de Carácter Público

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección aplicable del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <http://www.fibramty.com>



1.8. Acontecimientos Recientes

No ha habido cambios significativos en los estados financieros desde el último reporte anual correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, sin embargo, se presentan las siguientes operaciones significativas desde dicha fecha y hasta la fecha del presente Prospecto y Folleto Informativo:

1. El 14 de enero de 2026, el Comité Técnico aprobó realizar una distribución de efectivo por \$199.1 millones equivalente a \$0.082 por CBFi Fibra MTY, correspondiente al resultado del mes de octubre 2025, la cual fue liquidada el 30 de enero de 2026.
2. El 29 de enero de 2026, se celebró la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs Fibra MTY en la cual se aprobó que, a través de su fiduciario, se solicite ante la CNBV la actualización de los términos y condiciones originales del Programa, así como de la inscripción preventiva de los CBFIs Fibra MTY y Cebures emitidos al amparo de este. Dicha actualización tiene como finalidad:
 - a. Incrementar el monto total autorizado con carácter revolvente del Programa, originalmente autorizado hasta por \$20,000 millones, a un nuevo monto de hasta \$70,000 millones en forma combinada o su equivalente en dólares o unidades de inversión para el caso de los Cebures.
 - b. Incrementar el número máximo de CBFIs Fibra MTY que podrán ser colocados al amparo del Programa, originalmente autorizado por hasta 1,753,027,624 CBFIs Fibra MTY, a un nuevo número máximo de hasta 6,135,596,684 CBFIs Fibra MTY.

Fibra MTY podrá realizar una o varias emisiones subsecuentes de CBFIs Fibra MTY o Cebures al amparo de este, conforme a las características que determine en su momento el Comité Técnico, de conformidad con los términos y condiciones previamente aprobados por la Asamblea de Tenedores.

La actualización referida se encuentra en proceso de autorización ante la CNBV.

3. El 5 de febrero de 2026, Fibra MTY celebró un contrato de crédito con un sindicato de cuatro bancos, liderado por Banorte, por un monto principal de hasta US\$215 millones, el cual registró una demanda equivalente a 1.15 veces el monto total del crédito. El crédito incluye una opción para incrementar el monto en US\$50 millones, pudiendo llegar hasta US\$265 millones en total.

El financiamiento es sin garantía, con un pago único de capital al vencimiento y un plazo de cinco años contados a partir de la firma del contrato, con la opción de extender dicho plazo hasta en dos ocasiones por periodos de un año adicional cada uno, para llegar a un plazo total de siete años, sujeto a la aprobación de los bancos. El crédito devenga intereses a una tasa SOFR 1 mes más una sobretasa variable de entre 1.55% y 1.65%, en función del nivel de Pasivos vs Activos de Fibra MTY.

Esta línea de crédito permite contar de forma anticipada con los recursos necesarios para extender el perfil de vencimientos de la deuda del Fideicomiso Fibra MTY. A la fecha de emisión del presente Prospecto y Folleto Informativo, no se ha realizado ninguna disposición de dicha línea de crédito.

4. El 10 de febrero de 2026, el Comité Técnico aprobó realizar cuatro distribuciones mensuales de efectivo: dos por un monto de \$199.1 millones cada una, correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de 2025, y dos por un monto de \$197.5 millones cada una, correspondientes a los meses de enero y febrero de 2026. Las cuatro distribuciones mensuales equivalen a \$0.081 por CBFi Fibra MTY. La distribución correspondiente al mes de noviembre fue liquidada el 27 de febrero de 2026; por su parte, las tres distribuciones restantes fueron liquidadas el 6 de marzo de 2026.
5. El 27 de febrero de 2026, Fibra MTY celebró un acuerdo, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, para la venta de un portafolio de cinco propiedades de inversión, integrado por cuatro edificios de oficinas y un inmueble comercial ubicado en los estados de Nuevo León, San Luis Potosí y Chihuahua. El precio de venta

acordado asciende a US\$46.8 millones, más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones. Dicho monto es consistente con el valor razonable de los activos.

Al 31 de marzo de 2026, el valor razonable de este portafolio es de \$885.2 millones y en cumplimiento con la IFRS 5 Activos No Circulantes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas se presenta como Activo Circulante en el rubro Activos disponibles para la venta del estado consolidado de posición financiera a dicha fecha.

Los recursos netos que se obtengan de la transacción podrán destinarse, sujeto a las condiciones de mercado y a las autorizaciones correspondientes, a la adquisición de propiedades industriales y/o a la ejecución del programa de recompra de CBFIs Fibra MTY. La operación forma parte de la estrategia de Fibra MTY orientada a la optimización de propiedades de inversión.

6. El 11 de marzo de 2026, Fibra MTY realizó una emisión subsecuente de capital por 555,000,000 CBFIs Fibra MTY de oferta base y 83,250,000 CBFIs Fibra MTY correspondientes a la opción de sobreasignación, a un precio de \$13.50 por CBFI Fibra MTY. Los recursos netos ascendieron a \$8,375.3 millones, después de costos de emisión por \$241.0 millones (2026) y \$0.03 millones (2025), los cuales se presentan en patrimonio contribuido, neto de costos de emisión. Al 31 de marzo de 2026, los CBFIs Fibra MTY en circulación eran 3,083,867,335.

La emisión se efectuó al amparo del programa autorizado por la CNBV el 12 de septiembre de 2022, por hasta \$20,000 millones.

Al 31 de marzo de 2026, los recursos por sobreasignación de \$1,123.9 millones se encontraban pendientes de cobro y los costos asociados por intermediación, honorarios y otros conceptos por (\$45.6) millones más el impuesto al valor agregado pendientes de pago; ambos sujetos a variación.

El 1 de abril de 2026, BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V. ejerció anticipadamente la totalidad de la opción de sobreasignación (83,250,000 CBFIs Fibra MTY), concluyendo el periodo de estabilización, con una recompra de 316,049 CBFIs Fibra MTY. Los recursos de la sobreasignación, netos de los CBFIs Fibra MTY recomprados, fueron \$1,119.6 millones y los costos se ajustaron a \$45.5 millones más el impuesto al valor agregado. Como resultado, el total de CBFIs Fibra MTY en circulación fue de 3,083,551,286.

7. El 17 de marzo de 2026, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición de un portafolio industrial mediante una transacción de compra y arrendamiento simultáneo (*sale and leaseback*). El portafolio está compuesto por dos naves industriales clase A 100% ocupadas, ubicadas en Coahuila y Guanajuato, con un ABR de 88,000 m² aproximadamente, construidas sobre una superficie total de terreno cercana a los 440,000 m². Más de la mitad del terreno corresponde a reserva territorial para potencial expansión del inquilino.

De manera simultánea al cierre de la adquisición, Fibra MTY celebró un contrato de arrendamiento con el vendedor. El contrato de arrendamiento está denominado en Dólares, con incrementos anuales vinculados al índice de precios al consumidor (CPI por sus siglas en inglés), bajo una estructura de arrendamiento Triple Neto (NNN) Absoluto, mediante la cual el arrendatario es responsable, adicional a la renta, de la totalidad de los gastos operativos, seguros, impuesto predial y costos de mantenimiento y conservación de los inmuebles. El contrato contempla un plazo inicial forzoso de 15 años, con opción de extensión.

El precio total de compra fue de US\$99.7 millones equivalente a \$1,778.3 millones, más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición. La transacción fue liquidada mediante una combinación de recursos provenientes del levantamiento de capital realizado en 2024, venta de activos y deuda.

Para más información acerca de las operaciones antes señaladas, favor de referirse a las páginas de internet <https://www.fibramty.com>, www.bmv.com.mx y www.gob.mx/cnbv.

II. LA OFERTA

2.1. Características de la Oferta

Tipo de Oferta:	Oferta pública de adquisición y suscripción recíproca.
Emisora:	Fibra MQ.
Oferente:	Fibra MTY.
Clave de Pizarra de la Emisora:	FIBRAMQ 12.
Clave de Pizarra del Oferente:	FMTY 14.
Número total de CBFIs FMQ:	Con base en información puesta a disposición del público por Fibra MQ, 2,059,087,417 (dos mil cincuenta y nueve millones ochenta y siete mil cuatrocientos diecisiete) CBFIs FMQ mismos que se encuentran inscritos en el RNV, de los cuales: (i) 797,311,397 (setecientos noventa y siete millones trescientos once mil trescientos noventa y siete) se encuentran en circulación, y (ii) 1,261,776,020 (mil doscientos sesenta y un millones setecientos setenta y seis mil veinte) se encuentran en la tesorería de Fibra MQ.
Precio por CBFIs FMQ:	El Oferente pagará un precio por cada CBFIs FMQ que participe en la Oferta equivalente al (i) Factor de Intercambio, (ii) al Precio de la Opción de Efectivo, o (iii) a una combinación de CBFIs de Intercambio y el Precio de la Opción de Efectivo, en los términos y sujeto a las limitaciones descritas en el presente Prospecto y Folleto Informativo Preliminar. El monto total en efectivo que el Oferente pagará a los Tenedores FMQ que ejerzan la Opción de Efectivo estará limitado al Monto Máximo de la Oferta en Efectivo de hasta [\$8,901,085,820.00] pesos. En caso de que los Tenedores FMQ que ejerzan la Opción de Efectivo soliciten en conjunto un monto mayor al Monto Máximo de la Oferta en Efectivo, el monto en efectivo a pagar a cada uno de dichos tenedores será reducido proporcionalmente (prorratio), y el remanente de su postura se liquidará mediante CBFIs de Intercambio al Factor de Intercambio ajustado conforme al porcentaje que será pagado en efectivo.
Factor de Intercambio:	3 (tres) CBFIs Fibra MTY de Intercambio por cada 1 (un) CBFIs FMQ. Asumiendo el precio de mercado de Fibra Mty de \$[16.00] por CBFIs al [21] de [abril] de 2026, esto resultaría en un precio implícito de Fibra Macquarie de \$[48.00] por CBFIs. El Factor de Intercambio fue determinado mediante (i) el análisis de la información financiera histórica reciente de Fibra MTY y Fibra MQ, incluyendo los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2025 a disposición del público inversionista, (ii) la comparación de los resultados financieros históricos y la condición financiera presente de Fibra MTY y Fibra MQ con las de otras compañías y activos relevantes en el sector inmobiliario industrial, (iii) la evaluación comparativa de compraventa de activos de bienes inmuebles entre compañías que consideramos comparables con Fibra MTY y Fibra MQ, y (iv) la investigación a la industria y contexto macroeconómico relativo al potencial panorama operativo de Fibra MTY y Fibra MQ.
Precio de la Opción de Efectivo:	[\$44.00] pesos por cada CBFIs FMQ. El Precio de la Opción de Efectivo fue determinado mediante los mismos criterios utilizados para la determinación del Factor de Intercambio descritos anteriormente. El Precio de la Opción de

Efectivo será el mismo para todos los Tenedores FMQ que participen en la presente Oferta.

Monto Máximo de la Oferta en Efectivo: Hasta \$[8,901,085,820.00] Pesos. En caso de que los Tenedores FMQ que ejerzan la Opción de Efectivo soliciten en conjunto un monto mayor al Monto Máximo de la Oferta en Efectivo, el monto en efectivo a pagar a cada uno de dichos tenedores será reducido proporcionalmente (prorratio), y el remanente de su postura se liquidará mediante CBFIs de Intercambio conforme al Factor de Intercambio, ajustándose únicamente la proporción de la contraprestación que será pagada en efectivo y en CBFIs de Intercambio. Cabe aclarar que aquellos Tenedores FMQ que eligieron CBFIs de Intercambio recibirán la totalidad de su postura en CBFIs de Intercambio.

Múltiplos Precio/valor en libros y precio/flujo de operación más reciente de Fibra MQ⁹: Precio¹⁰/Valor en libros¹¹: 0.85x. Precio²/Flujo de operación¹²: 15.43x. Estos múltiplos fueron calculados tomando como referencia el Precio de la Opción de Efectivo y la información financiera más reciente disponible de Fibra MQ.

Múltiplos de mercado¹⁰: Precio¹³/Utilidad¹⁴ de Fibra MTY: 259.25x. Precio⁵/Utilidad⁶ de Fibra MQ: (14.72)x. Precio⁵ a valor en libros³ de Fibra MTY: 1.27x. Precio⁵ a valor en libros³ de Fibra MQ: 0.85x. Valor total de la empresa¹⁵/EBITDA¹⁶ de Fibra MTY: 17.23x. Valor total de la empresa⁷/EBITDA⁸ de Fibra MQ: 13.42x.

Número de CBFIs Fibra MTY en Circulación antes de la Oferta: 3,083,551,286 (tres mil ochenta y tres millones quinientos cincuenta y un mil doscientos ochenta y seis) CBFIs Fibra MTY.

Número de CBFIs Fibra MTY en tesorería antes de la Oferta: 441,212,214 (cuatrocientos cuarenta y un millones doscientos doce mil doscientos catorce) CBFIs Fibra MTY.

Número total de CBFIs de Intercambio que (i) serán objeto de intercambio, (ii) estarán en circulación después de la Oferta, considerando la adquisición del 100% de los CBFIs FMQ, y (iii) que se mantendrán en tesorería después de la Oferta: El número de CBFIs de Intercambio que serán objeto de la Oferta será de entre [1,785,041,976 (mil setecientos ochenta y cinco millones cuarenta y un mil novecientos setenta y seis)] y hasta [2,391,934,191 (dos mil trescientos noventa y un millones novecientos treinta y cuatro mil ciento noventa y un)] CBFIs de Intercambio, los cuales serán emitidos para ser entregados a los titulares de los CBFIs FMQ que acepten la Oferta, siendo el límite inferior aplicable en el supuesto de que se ejerza la totalidad de la Opción de Efectivo, y el límite superior aplicable en el supuesto de que ningún Tenedor FMQ ejerza la Opción de Efectivo.

Como resultado de lo anterior, asumiendo una aceptación del 100% (cien por ciento) de la Oferta, (a) el número de CBFIs Fibra MTY en circulación ascenderá a entre [4,868,593,262 (cuatro mil ochocientos sesenta y ocho millones quinientos noventa y tres mil doscientos sesenta y dos)] y hasta [5,475,485,477 (cinco mil cuatrocientos setenta y cinco millones cuatrocientos ochenta y cinco mil cuatrocientos setenta y siete)], siendo el

⁹ Cifras de Fibra Macquarie consideran el portafolio proporcionalmente combinado (incluyendo JVs).

¹⁰ Precio por CBFIs de FMQ de la oferta en efectivo de \$44.00.

¹¹ Valor total del patrimonio al 31 de diciembre de 2025. Considera únicamente porción controladora.

¹² Flujo de Operación Ajustado (AFFO) reportado al 31 de diciembre de 2025.

¹³ Precio de mercado de FMQ y FMTY al 21 de abril de 2026 (\$43.99 y \$16.00 respectivamente).

¹⁴ Utilidad (pérdida) neta consolidada reportada al 31 de diciembre de 2025.

¹⁵ Valor Total de la Empresa considerando capitalización de precio y número de CBFIs de mercado al 21 de abril de 2026 y deuda total, interés minoritario y efectivo y equivalentes al 31 de diciembre de 2025.

¹⁶ EBITDA reportado al 31 de diciembre de 2025.

límite inferior aplicable en el supuesto de que los Tenedores FMQ ejerzan la totalidad de la Opción de Efectivo, y el límite superior aplicable en el supuesto de que ningún Tenedor FMQ ejerza la Opción de Efectivo, (b) los CBFIs de Intercambio representarán entre el [58% (cincuenta y ocho por ciento)] y el [78% (setenta y ocho por ciento)] de los CBFIs Fibra MTY en circulación antes de la Fecha de Inicio de la Oferta, siendo el límite inferior aplicable en el supuesto de que los Tenedores FMQ ejerzan la totalidad de la Opción de Efectivo, y el límite superior aplicable en el supuesto de que ningún Tenedor FMQ ejerza la Opción de Efectivo, y (c) el número de CBFIs Fibra MTY en tesorería se estima ascenderá a entre [441,212,214 (cuatrocientos cuarenta y un millones doscientos doce mil doscientos catorce)] y hasta [1,048,104,429 (mil cuarenta y ocho millones ciento cuatro mil cuatrocientos veintinueve)] CBFIs Fibra MTY, siendo el límite inferior aplicable en el supuesto de que ningún Tenedor FMQ ejerza la Opción de Efectivo, y el límite superior aplicable en el supuesto de que los Tenedores FMQ ejerzan la totalidad de la Opción de Efectivo.

En cualquier caso, el número de CBFIs de Intercambio a ser utilizado para llevar a cabo la Transacción y los porcentajes señalados en esta sección variarán en caso de que Fibra MTY adquiera menos del 100% (cien por ciento) de los CBFIs FMQ como parte de la Oferta.

Número de CBFIs Fibra MTY a ser inscritos preventivamente en el RNV: En la Fecha de Registro, el Oferente, con base en el Programa, emitirá entre [1,785,041,976 (mil setecientos ochenta y cinco millones cuarenta y un mil novecientos setenta y seis)] y hasta [2,391,934,191 (dos mil trescientos noventa y un millones novecientos treinta y cuatro mil ciento noventa y un)] CBFIs Fibra MTY inscritos preventivamente, según la proporción de Tenedores FMQ que ejerzan la Opción de Efectivo, *en el entendido que*, en caso de que se emitan CBFIs FMQ adicionales en o antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta, el número de CBFIs Fibra MTY inscritos preventivamente a ser emitidos podrán ajustarse.

Número de CBFIs FMQ objeto de la Oferta: Hasta el 100% (cien por ciento) de los CBFIs FMQ en circulación a la Fecha de Inicio de la Oferta que, de conformidad con la información públicamente disponible de Fibra MQ, ascienden a 797,311,397 (setecientos noventa y siete millones trescientos once mil trescientos noventa y siete).

Porcentaje que representan los CBFIs FMQ objeto de la Oferta: Hasta 100% (cien por ciento) de los CBFIs FMQ en circulación a la Fecha de Inicio de la Oferta.

Redondeo: No podrán entregarse a los Tenedores FMQ CBFIs de Intercambio fraccionarios como parte de la Oferta y, en consecuencia, en caso de que el número total de CBFIs de Intercambio a entregarse por Fibra MTY a cualquier Tenedor FMQ por sus CBFIs FMQ sea menor a un entero, el número de CBFIs de Intercambio que Fibra MTY deberá entregar a dicho Tenedor FMQ será redondeado hacia abajo, sin que ni el Oferente ni el Intermediario asuman o incurran en responsabilidad alguna.

Bases para la determinación del Factor de Intercambio: Las bases para la determinación del Factor de Intercambio fueron: (i) el análisis de la información financiera histórica reciente de Fibra MTY y Fibra MQ, incluyendo los estados financieros internos a disposición del público inversionista, (ii) la comparación de los resultados financieros históricos y la condición financiera presente de Fibra MTY y Fibra MQ con las de otras compañías y activos relevantes en el sector inmobiliario industrial, (iii) la evaluación comparativa de compraventa de activos de bienes inmuebles entre compañías que consideramos comparables con Fibra MTY y Fibra MQ, y (iv) la investigación a la industria y contexto

macroeconómico relativo al potencial panorama operativo de Fibra MTY y Fibra MQ. El Factor de Intercambio será el mismo para todos los Tenedores FMQ que participen en la presente Oferta.

Precio valor en libros por CBFI FMQ al 31 de diciembre de 2025: \$51.93 M.N. (cincuenta y un pesos Moneda Nacional 93/100) por CBFI FMQ.

Precio valor en libros por CBFI Fibra MTY al 31 de diciembre de 2025: \$12.59 M.N. (doce pesos Moneda Nacional 59/100) por CBFI Fibra MTY.

Monto total de la Oferta: Considerando la combinación de: (i) el Monto Máximo de la Oferta en Efectivo que asciende a hasta \$[8,901,085,820.00 (ocho mil novecientos un millones ochenta y cinco mil ochocientos veinte Pesos 00/100 M.N.)], y (ii) el número de CBFI de Intercambio a emitir, que oscilará entre [1,785,041,976] y hasta [2,391,934,191] a un precio de mercado de Fibra Mty de \$[16.00] por CBFI al [21] de [abril] de 2026, el Monto total de la Oferta oscilaría entre \$[37,461,757,436.00 (treinta y siete mil cuatrocientos sesenta y un millones setecientos cincuenta y siete mil cuatrocientos treinta y seis Pesos 00/100 M.N.)] (asumiendo que se ejerce la totalidad de la Opción de Efectivo) y \$[38,270,947,056.00 (treinta y ocho mil doscientos setenta millones novecientos cuarenta y siete mil cincuenta y seis Pesos 00/100 M.N.)] pesos (asumiendo que ningún Tenedor FMQ ejerza la Opción de Efectivo), considerando la adquisición de la totalidad de los CBFI FMQ en circulación.

Período de la Oferta: El Período de la Oferta iniciará en la Fecha de Inicio de la Oferta y concluirá (1) a las 23:59:59 horas (hora de la Ciudad de México) del [22] de [mayo] de 2026, o (2) en caso de que el Período de la Oferta sea prorrogado conforme a lo previsto en este Prospecto y Folleto Informativo y la legislación aplicable, a las 23:59:59 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento de la Oferta correspondiente.

El Período de la Oferta será de 20 (veinte) Días Hábiles, contados a partir de, e incluyendo, la Fecha de Inicio de la Oferta y podrá prorrogarse conforme a lo descrito en la *Sección “4. Características de la Oferta – Prórroga y Modificaciones de la Oferta”* de este Prospecto y Folleto Informativo, o en términos de las disposiciones legales aplicables.

Fecha de Inicio de la Oferta: 24 de abril de 2026.

Lugar y Fecha de Publicación del Aviso de Oferta: La Oferta se realizará en México. El primer aviso de oferta pública se realizará en la Fecha de Inicio de la Oferta.

El Aviso de Oferta Pública se publicará antes del inicio de la sesión bursátil en México a través del SEDI todos los Días Hábiles durante el Período de la Oferta.

Lugar y Fecha de Publicación del Prospecto y Folleto Informativo: El Prospecto y Folleto Informativo se encuentra a disposición del público inversionista en la página de Internet de la BMV (www.bmv.com.mx), en la página de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), en la página de Internet del Oferente <https://www.fibramty.com> y con el Intermediario.

Fecha de Vencimiento de la Oferta: [22] de [mayo] de 2026 o aquella fecha posterior en caso de que el Período de la Oferta sea prorrogado, conforme a lo previsto en la *Sección “4 “Características de la Oferta – Prórroga y Modificaciones de la Oferta”* de este Prospecto y Folleto Informativo.

Fecha de Registro de la Oferta: El Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento de la Oferta; es decir el [25] de [mayo] de 2026 o aquella fecha posterior en caso de que el Período

de la Oferta sea prorrogado.

Fecha de Liquidación: El Día Hábil siguiente a la Fecha de Registro de la Oferta; es decir el [26] de [mayo] de 2026 o aquella fecha posterior en caso de que el Periodo de la Oferta sea prorrogado.

Fecha de Publicación de los Resultados de la Oferta: El Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento de la Oferta; es decir el [25] de [mayo] de 2026 o aquella fecha posterior en caso de que el Periodo de la Oferta sea prorrogado.

Valor del Patrimonio de Fibra MTY: El valor del patrimonio de Fibra MTY conforme a los estados financieros dictaminados al 31 de diciembre de 2025, es de \$30,711,437,000 M.N. (treinta mil setecientos once millones cuatrocientos treinta y siete mil pesos Moneda Nacional).

Valor del Patrimonio de Fibra MTY, considerando la consumación de la Transacción: Oscilaría entre \$[59,272,108,616] pesos (asumiendo que la totalidad de los Tenedores FMQ ejerzan la Opción de Efectivo) y \$[68,982,384,056] pesos (asumiendo que ningún Tenedor FMQ ejerza la Opción de Efectivo), considerando en ambos casos la adquisición de la totalidad de los CBFIs FMQ en circulación.

Procedimiento para Participar en la Oferta: Durante el Período de la Oferta y conforme a lo previsto a continuación, el Intermediario recibirá por parte de los Custodios que mantengan cuentas con Indeval, en las cuales los Tenedores FMQ mantengan sus CBFIs FMQ, las confirmaciones de los Tenedores FMQ sobre su participación en la Oferta y su elección respecto de la contraprestación (CBFIs de Intercambio, Opción de Efectivo, o una combinación de ambos).

Durante el Período de la Oferta, los Tenedores FMQ que decidan participar en la Oferta deberán (i) notificar por escrito a su Custodio sobre la aceptación de los términos y condiciones de la Oferta, (ii) indicar a su Custodio si eligen recibir CBFIs de Intercambio, ejercer la Opción de Efectivo, o una combinación de ambos, (iii) instruir al Custodio para que, en su nombre y representación, acepte los términos y condiciones de la Oferta, y (iv) instruir al Custodio que traspase al Intermediario los CBFIs FMQ que participarán en la Oferta. La sola entrega de la Carta de Aceptación correspondiente a la Opción de Efectivo se entenderá como ejercicio de dicha opción.

Una vez que los Custodios reciban Instrucciones de sus clientes, cada Custodio deberá:

1. Concentrar las Instrucciones que reciban de sus clientes, de acuerdo con los procedimientos que cada Custodio tenga establecidos conforme a los Contratos de Intermediación que tenga celebrados con los Tenedores FMQ;
2. Mantener en custodia los CBFIs FMQ respecto de los cuales hayan recibido Instrucciones;
3. Completar, con base en la información presentada por sus diferentes clientes, la o las Cartas de Aceptación.
4. Las Cartas de Aceptación deberán entregarse al Intermediario en el formato de Carta de Aceptación que se acompaña al presente Prospecto y Folleto Informativo. Adicionalmente, el formato de Carta de Aceptación se encontrará a disposición de los Tenedores FMQ y de sus respectivos Custodios, a través del Intermediario, a partir de la Fecha de Inicio de la Oferta, es decir, a partir del 24 de abril de 2026.
5. Entregar al Intermediario la Carta de Aceptación que deberá incluir el

número total de CBFIs FMQ que el Custodio entregará a Fibra MTY como parte de la Oferta por cuenta de sus clientes. Las Cartas de Aceptación, deberán ser llenadas, firmadas y enviadas por correo electrónico a las direcciones vramosr@finamex.com.mx y sfigueroa@finamex.com.mx, seguido de un original por mensajería con acuse de recibo a las oficinas del Intermediario ubicadas en Javier Barros Sierra No. 495 Piso 16, Torre Park Plaza III, Col. Santa Fe, CDMX, dirigidas en atención de Violeta Ramos Romero con número telefónico 55 5209 2080. El horario de recepción será de las 00:00 hasta las 23:59 horas (horario de la Ciudad de México) y el horario de recepción físico de las Cartas de Aceptación será de las 09:00 hasta las 17:00 horas (horario de la Ciudad de México), durante todos los Días Hábiles del Periodo de la Oferta, excepto durante la Fecha de Vencimiento de la Oferta, en la cual será de las 00:00 horas a las 23:59:59 horas (horario de la Ciudad de México). En el supuesto de que una Carta de Aceptación sea recibida por el Intermediario por vía electrónica en los términos y dentro de los horarios antes señalados, pero el original físico correspondiente no sea recibido en las oficinas del Intermediario con anterioridad a la Fecha de Vencimiento de la Oferta, dicha Carta de Aceptación se tendrá por válidamente entregada para todos los efectos legales a que haya lugar, sin perjuicio de la obligación del Custodio de remitir el original físico a la brevedad posible. Las Cartas de Aceptación que sean recibidas después de las 23:59:59 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento o que no sean recibidas en los términos indicados en este Prospecto y Folleto Informativo, no serán consideradas como parte de la Oferta y, en ese caso, el Oferente no tendrá obligación alguna para adquirir los CBFIs FMQ de que se trate, a la discreción del Intermediario o del Oferente, sin responsabilidad alguna para el Intermediario o el Oferente.

6. Traspasar libres de pago y efectiva recepción los CBFIs FMQ de los clientes que le hayan dado Instrucciones a la Cuenta Concentradora en cualquier Día Hábil del Período de la Oferta y a más tardar a las 23:59:59 horas (hora de la Ciudad de México) en la Fecha de Vencimiento.
7. El Intermediario informará a los Custodios sobre la o las cuentas en Indeval que sustituyan a la Cuenta Concentradora en caso de existir alguna modificación.

Los Tenedores FMQ podrán girar Instrucciones a su Custodio en cualquier momento durante el Período de la Oferta de acuerdo con los horarios y procedimientos que al efecto tengan establecidos el o los Custodios correspondientes y de conformidad con los demás términos y condiciones señalados en este Prospecto y Folleto Informativo.

Los Tenedores FMQ que decidan participar en la Oferta mediante la entrega de las Instrucciones, instruirán a sus Custodios a (i) enajenar sus CBFIs FMQ en los términos y como parte de la Oferta, (ii) traspasar sus CBFIs FMQ a la Cuenta Concentradora, y (iii) que el Custodio, a su vez, instruya al Oferente para que, una vez que se reciban los CBFIs FMQ en la Cuenta Concentradora, el Oferente traspase (o cause que se traspase) a las cuentas que los Custodios mantengan en Indeval el número de CBFIs de Intercambio y/o el monto en efectivo de la Opción en Efectivo que correspondan a los CBFIs FMQ enajenados a través de cada Custodio conforme al Factor de Intercambio o al Precio de la Opción de Efectivo.

En la medida en que el Contrato de Intermediación sea discrecional o bajo la modalidad de servicios asesorados (de tal modo que el Custodio pueda tomar decisiones de inversión a su discreción por cuenta del Tenedor FMQ), no será necesario que el Tenedor FMQ gire las Instrucciones y el Custodio podrá enajenar los CBFIs FMQ mediante la entrega de una Carta de Aceptación al Intermediario y, en general, conforme al procedimiento descrito en este Prospecto y Folleto Informativo. En cualquier caso, el Intermediario sólo aceptará la participación de Tenedores FMQ en la Oferta a través de la recepción de Cartas de Aceptación por parte de los Custodios; el Intermediario no estará obligado a, ni será responsable de, revisar las facultades del Custodio para emitir y entregar las Cartas de Aceptación en nombre o por cuenta de sus clientes.

La forma en que los Tenedores FMQ deberán girar las Instrucciones a sus Custodios dependerá de los requerimientos y procedimientos establecidos en el o los Contratos de Intermediación correspondientes. Ni el Oferente, ni el Intermediario, ni cualquiera de sus Subsidiarias o cualquier Persona relacionada con los mismos, tendrán obligación alguna de verificar si los Tenedores FMQ efectivamente giraron Instrucciones a sus Custodios o el contenido de dichas Instrucciones y no tendrán responsabilidad, ni podrá interpretarse que asumen responsabilidad, alguna en relación con lo anterior.

Cada uno de los Tenedores FMQ que gire Instrucciones a su Custodio, por ese solo hecho, declara (y se considerará que habrá declarado) y cada uno de los Custodios que entregue al Intermediario una Carta de Aceptación y/o traspase los CBFIs FMQ correspondientes a la Cuenta Concentradora, por ese solo hecho declara (y se considerará que habrá declarado), según corresponda, que:

1. Ha recibido un ejemplar del Prospecto y Folleto Informativo, lo ha leído y está de acuerdo con los términos de la Oferta;
2. Tiene la capacidad y facultades suficientes para participar en la Oferta con sus CBFIs FMQ y no requiere de consentimiento alguno (o, en su caso, lo ha obtenido) para participar con dichos CBFIs FMQ en la Oferta;
3. A la Fecha de Vencimiento, es el propietario de los CBFIs FMQ con los que participa en la Oferta, a través de su Custodio, y designa irrevocablemente a su Custodio como su comisionista para ordenar e implementar la enajenación y traspaso de dichos CBFIs FMQ como parte de la Oferta, en los términos y condiciones descritos en el presente Prospecto y Folleto Informativo, y para firmar, en nombre y representación, de dicho tenedor los documentos que a juicio razonable del Oferente y/o del Intermediario sean necesarios o convenientes para que el Tenedor FMQ participe en la Oferta y transmitir la propiedad de los CBFIs FMQ al Oferente;
4. Los CBFIs FMQ que transfiere como parte de la Oferta, se encuentran y, al momento de su aceptación por el Oferente, a través del Intermediario, se encontrarán, libres de todos y cualesquiera gravámenes, restricciones o limitaciones de dominio, y
5. A solicitud del Intermediario o del Oferente, firmará cualesquiera documentos adicionales que a juicio razonable del Oferente o del Intermediario sean necesarios o convenientes para que el Tenedor FMQ que participe en la Oferta transmita la propiedad de los mismos al Oferente.

La aceptación de la Oferta (sujeto a las condiciones de la Oferta que se



describen a detalle en la *Sección 7 “Condiciones de la Oferta”* de este Prospecto y Folleto Informativo) únicamente se tendrá por efectuada cuando el Intermediario haya recibido: (i) la Carta de Aceptación debidamente completada y firmada por el Custodio, y (ii) una confirmación del traspaso de los CBFIs FMQ de que se trate a la Cuenta Concentradora. Conforme a lo descrito anteriormente, las Cartas de Aceptación serán recibidas por el Intermediario hasta las 23:59 horas (hora de la ciudad de México), y los CBFIs FMQ serán recibidos en la Cuenta Concentradora hasta las 23:59:59 horas (hora de la ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento. Las Cartas de Aceptación y los CBFIs FMQ recibidos después de las horas mencionadas en la Fecha de Vencimiento o que no sean recibidas en los términos indicados en este Prospecto y Folleto Informativo, no podrán participar en la Oferta, sin responsabilidad alguna para el Oferente o el Intermediario, lo que los posibles Tenedores FMQ participantes reconocen y aceptan. Igualmente, no participarán en la Oferta, aquellos CBFIs FMQ que no sean traspasados a la Cuenta Concentradora, no obstante haberse entregado una Carta de Aceptación.

No obstante lo anterior, aquellos Tenedores FMQ que entreguen su correspondiente Carta de Aceptación en o antes de la Fecha de Vencimiento pero que no puedan traspasar CBFIs FMQ sin cargo a la Cuenta Concentradora en la Fecha de Vencimiento, podrán realizar dicho traspaso a más tardar a las 15:00 horas del siguiente Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento de la Oferta, siempre y cuando hayan entregado al Intermediario, evidencia suficiente emitida por el Indeval o el Custodio que compruebe que es propietario de los CBFIs FMQ en la Fecha de Vencimiento. Los CBFIs FMQ que se entreguen o transfieran a la Cuenta Concentradora en una forma y/o tiempo distinto al descrito anteriormente, no participarán en la Oferta, salvo que se permita lo contrario en este Prospecto y Folleto Informativo.

Sujeto al cumplimiento o dispensa de las Condiciones de la Oferta que se describen a detalle en la *Sección 7* de este Prospecto y Folleto Informativo, en la Fecha de Liquidación, el Oferente deberá entregar al Intermediario el total de los CBFIs de Intercambio y/o el monto total de la Opción de Efectivo, a cambio de los CBFIs FMQ que hayan sido válidamente entregados al Intermediario de conformidad con el procedimiento aquí descrito, en la cuenta de Indeval del Intermediario que le haya sido previamente instruida al Oferente.

El Intermediario transferirá en la Fecha de Liquidación a las distintas cuentas de los Custodios en Indeval, el número de CBFIs de Intercambio y/o el monto en efectivo de la Opción de Efectivo que conforme a la Carta de Aceptación respectiva correspondan a los CBFIs FMQ recibidos o transferidos de los distintos Custodios en razón del Factor de Intercambio o del Precio de la Opción de Efectivo, redondeando cualquier fracción de CBFIs de Intercambio resultante hacia el número entero inmediato inferior. Ni el Oferente, ni el Intermediario, ni cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas ni cualquier persona relacionada con los mismos, tendrá responsabilidad alguna por pagos o entregas subsecuentes (o falta de ellas) de CBFIs de Intercambio o de la Opción de Efectivo que los Custodios deban hacer a favor de los Tenedores FMQ, todo lo cual será responsabilidad absoluta de cada Custodio.

El Oferente se reserva la facultad de resolver, directamente o a través del Intermediario, todas las cuestiones de cualquier naturaleza y en cualquier momento relativas a las Cartas de Aceptación entregadas y a la transferencia de los CBFIs de Intercambio, incluyendo, sin limitación, si la documentación está completa o es válida, la fecha y hora de entrega, la debida suscripción de



cualesquiera documentos o instrucciones (incluyendo la suscripción por personas facultadas), la acreditación de la propiedad de los CBFIs FMQ (y si los mismos se encuentran libres de gravámenes), la capacidad de transmitirlos y cualesquiera otras cuestiones relativas a la validez, forma, elegibilidad, incondicionalidad o aceptabilidad de cualquier instrucción o entrega de los CBFIs FMQ.

El Oferente se reserva el derecho de (i) rechazar cualquier Carta de Aceptación o entrega o traspaso de CBFIs FMQ que no se haya realizado en la forma requerida, dentro de las fechas establecidas en este Prospecto y Folleto Informativo o que por cualquier motivo no sea válida, (ii) negarse a aceptar cualquier instrucción, Carta de Aceptación o entrega de CBFIs FMQ que, en opinión razonable del Oferente, no sea válida o no hubiere satisfecho los requisitos señalados, y/o (iii) de dispensar cualesquiera incumplimientos, irregularidades o condiciones, lo anterior en el entendido que el Intermediario no será responsable por cualquier rechazo del Oferente de cualquier Instrucción, Carta de Aceptación, entrega o traspaso de CBFIs FMQ. La interpretación de los términos y las condiciones de la Oferta realizada por el Oferente será definitiva y obligatoria, lo que reconocen y aceptan los Tenedores FMQ que decidan participar en la Oferta por el solo hecho de participar en la Oferta, sin que ni el Oferente ni el Intermediario asuman o incurran en responsabilidad alguna. Para efectos de claridad, el Oferente tiene la facultad discrecional de resolver, directamente o a través del Intermediario, todas las cuestiones de cualquier naturaleza y en cualquier momento, relativas a las Cartas de Aceptación y a las entregas de CBFIs FMQ que se efectúen, incluyendo, sin limitación, si la documentación está completa o es válida, la determinación de cualquier monto prorrateado pagado, según corresponda, a los Tenedores FMQ que ejerzan la Opción en Efectivo, la fecha y hora de entrega, la debida suscripción de cualesquiera documentos o instrucciones (incluyendo la suscripción por personas facultadas), la acreditación de la propiedad de los CBFIs FMQ (y que los mismos estén libres de cualquier gravamen), la capacidad para transmitirlos y cualesquiera otras cuestiones relativas a la validez, forma, elegibilidad y / o aceptabilidad de cualquier instrucción o entrega de cualquier CBFIs FMQ, pudiendo al efecto otorgar dispensas o prórrogas a los Tenedores FMQ o a sus Custodios, según resulte aplicable, a discreción del Oferente. La interpretación de los términos y las condiciones de la Oferta realizada por el Oferente, directamente o a través de los Intermediarios, será definitiva y vinculante, lo cual reconocen y aceptan los Tenedores FMQ, a través del Custodio, sin responsabilidad alguna para el Oferente o el Intermediario.

El Oferente no estará obligado a dar aviso de los defectos o irregularidades de las Cartas de Aceptación o traspasos o entregas de CBFIs FMQ y no incurrirá en responsabilidad alguna por la falta de dicho aviso. El Intermediario podrá, pero no estará obligado, a dar aviso de los defectos o irregularidades de las Cartas de Aceptación o traspasos o entregas, sin estar obligado a ello y no incurrirá en responsabilidad alguna por la falta de dicho aviso o como consecuencia de dichos defectos o irregularidades. En su caso, una vez que el Custodio reciba el aviso a que se refiere este párrafo, éste será el responsable de solventar dichos defectos o irregularidades. Los CBFIs FMQ no se considerarán debida o válidamente entregados al Intermediario o al Oferente, a menos y hasta que todos los defectos e irregularidades hayan sido subsanados o dispensados dentro del Período de la Oferta.

No podrán entregarse a los Tenedores FMQ CBFIs de Intercambio fraccionarios como parte de la Oferta y, en consecuencia, en caso de que el número total de CBFIs de Intercambio a entregarse por Fibra MTY a



cualquier Tenedor FMQ por sus CBFIs FMQ sea menor a un entero, el número de CBFIs de Intercambio que Fibra MTY deberá entregar a dicho Tenedor FMQ será redondeado hacia abajo, sin que ni el Oferente ni el Intermediario asuman o incurran en responsabilidad alguna

En el supuesto que (i) no se acepte la entrega de cualesquiera CBFIs FMQ en virtud de que dicha entrega no sea válida, se hubiere hecho con posterioridad a los horarios o fechas señaladas en este Prospecto y Folleto Informativo o por cualquier otra razón descrita en el presente apartado, a juicio discrecional del Oferente, o (ii) el Oferente no reciba y adquiera los CBFIs FMQ en caso de haberse actualizado cualquiera de los supuestos descritos en el apartado “Condiciones de la Oferta” de este Prospecto y Folleto Informativo, el Intermediario devolverá (o causará se devuelvan) los CBFIs FMQ que se hubieren traspasado a la Cuenta Concentradora al Custodio que las haya entregado, sin cargo alguno pero a riesgo de los Tenedores FMQ. La devolución de los CBFIs FMQ por parte del Custodio respectivo al Tenedor FMQ se llevará a cabo en los términos y sujeto a las condiciones y procedimientos contenidos en el Contrato de Intermediación o aquellos establecidos por el Custodio. El Intermediario no incurrirá en responsabilidad alguna en relación con cualquier negativa del Oferente de adquirir o aceptar las Cartas de Aceptación o los CBFIs FMQ. Asimismo, ni el Oferente, ni el Intermediario, tendrán responsabilidad alguna con relación a dicha devolución (o falta de ella) o a dichos acuerdos.

En el supuesto que se modifiquen los términos de la Oferta, los nuevos términos de la Oferta se pondrán a disposición de los Tenedores FMQ, independientemente de que hayan entregado sus CBFIs FMQ antes de cualesquiera dichas modificaciones y en su caso se ampliará el Período de la Oferta conforme a lo descrito en la sección “*Características de la Oferta – Prórroga, Modificaciones y, en su caso, Revocación de la Oferta*” de este Prospecto y Folleto Informativo.

En caso de que cualquier Tenedor FMQ que desee participar en la Oferta o cualquier Custodio tenga dudas acerca de la forma, términos, procedimientos o cualquier otro aspecto relacionado con la oferta, podrán contactar al Intermediario en el domicilio ubicado en Javier Barros Sierra No. 495 Piso 16, Torre Park Plaza III, Col. Santa Fe, CDMX, a la atención de Violeta Ramos Romero, con número telefónico 55 5209 2080 y correo electrónico: vramosr@finamex.com.mx.

Condiciones a las que se encuentra sujeta la Oferta:

La Oferta y sus características podrán modificarse en cualquier momento anterior a su conclusión, siempre que hubiere implicado un trato más favorable a los destinatarios de la misma o así lo hubiere decidido el Oferente, en términos de la fracción III del artículo 97 de la LMV, y así se hubiere comunicado por los mismos medios por los que se realizó la Oferta. En caso de que se hubieren realizado modificaciones relevantes a la Oferta, a juicio de la CNBV o en caso de que el Oferente hubiere ampliado el Período de la Oferta en los términos señalados en este Prospecto y Folleto Informativo en virtud de no haberse obtenido, en o antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta, la autorización de la CNA en relación con la Oferta, el Período de la Oferta deberá ampliarse por un plazo no inferior a 5 Días Hábiles.

Fibra MTY no aceptará para su canje, ni canjeará ningún CBFI FMQ ofrecido, a menos que las condiciones descritas a continuación sean satisfechas o dispensadas, según corresponda (y en la medida en que sea posible), por Fibra MTY:



1. Que ninguna Entidad Gubernamental haya decretado, emitido o promulgado alguna ley, decreto, reglamento, regla, circular, requerimiento, orden, resolución, comunicación o instrucción que prohíba, limite o restrinja la realización de la Oferta (incluyendo su inicio o consumación) o afecte de manera adversa cualesquiera términos y condiciones de la Oferta;
2. Que hayan aceptado la Oferta tenedores titulares de CBFIs FMQ que representen, por lo menos, el Porcentaje Mínimo;
3. Que la CNBV y la BMV hayan emitido las autorizaciones correspondientes respecto del registro y listado de los CBFIs de Intercambio;
4. Que todas las autorizaciones requeridas necesarias para iniciar o completar la Oferta hayan sido obtenidas o permanezcan vigentes, incluyendo la autorización de la CNBV para la oferta y difusión del aviso de oferta pública y el presente Prospecto y Folleto Informativo, así como la Aprobación de la CNA para completar la Oferta, y no se hayan revocado, hayan sido modificadas, o adicionadas en cualquier forma que pudieran, a discreción del Oferente, razonablemente esperarse que impidan o interfieran de manera material con, retrasar, posponer o afectar de manera adversa y relevante la conclusión de la Oferta;
5. Que no haya ocurrido algún hecho, circunstancia, acontecimiento o cambio, en general, que individualmente o en su conjunto, haya tenido o razonablemente pueda esperarse que tenga un Efecto Adverso y Significativo en Fibra MQ;
6. Que no tenga lugar la suspensión o limitación significativa de la intermediación de valores, en forma general, en la Bolsa;
7. Que no tenga lugar cualquier cambio que tenga un Efecto Adverso y Significativo en las condiciones políticas, de mercado, económico, fiscales, regulatorias o financieras de México.

El cumplimiento o realización de cualquier de las condiciones de la Oferta será determinado razonablemente por el Oferente y pueden ser invocadas, utilizadas, ejercidas o determinadas exclusivamente por el Oferente, con independencia de las circunstancias que les hayan dado origen. Cualquier determinación por el Oferente de los eventos descritos en esta sección será final y vinculante para los participantes. Las condiciones a que se encuentra sujeta la Oferta también podrán ser dispensadas por el Oferente (en la medida en que lo permita la legislación aplicable) en todo o en parte en cualquier tiempo y periódicamente, a su entera discreción (incluyendo, sin limitación, si el número de CBFIs FMQ que participen en la presente Oferta no alcanza el Porcentaje Mínimo). El no ejercicio por parte del Oferente de cualquiera de estos derechos respecto a hechos o circunstancias particulares o concretas, no significa, ni se considerará como, una renuncia respecto de hechos o circunstancias distintas. Cada uno de estos derechos se considerará un derecho continuo e independiente que puede ser ejercido o invocado en cualquier tiempo y periódicamente. El Oferente tendrá derecho en todo momento y hasta la Fecha de Vencimiento, sin responsabilidad alguna, de retirar y dar por terminada la Oferta si no se cumpliere o no se cumpliere cabalmente cualquiera de las condiciones a las que se encuentra sujeta la Oferta, en cuyo caso, lo hará del conocimiento público. El Oferente también podrá dispensar cualquier incumplimiento o falta de cumplimiento de las condiciones, salvo aquellas que, por su propia naturaleza, no puedan



ser dispensadas (p. ej. las autorizaciones gubernamentales). La recepción por parte del Intermediario de los CBFIs FMQ que hayan sido válidamente ofrecidos, no debe ser interpretada como renuncia del Oferente a cualquiera de estos derechos o dispensa respecto del cumplimiento de cualquier de las condiciones mencionadas. Tomando en cuenta el cumplimiento o incumplimiento de cualquiera de las condiciones a las que se encuentra sujeta la Oferta, el Oferente anunciará públicamente, a más tardar el Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento, a través de la publicación de un aviso en EMISNET, (i) si acepta o no los CBFIs FMQ ofrecidos para su venta y, en su caso, el número total de los CBFIs FMQ ofrecidos y aceptados conforme a la misma, y (ii) en su caso, del cumplimiento o dispensa de las condiciones a las que se encuentra sujeta la consumación de la Oferta conforme a lo que se describe en este Prospecto y Folleto Informativo. Dicho aviso constituirá, en su caso, el reconocimiento por parte del Oferente de que la Oferta ha quedado perfeccionada por lo que se refiere a los CBFIs FMQ ofrecidos y aceptados, y se procederá a la liquidación de la Oferta, en los términos y conforme a los procedimientos descritos en este Prospecto y Folleto Informativo. En el caso de la cancelación de la Oferta por el Oferente, los Tenedores FMQ que hubieren aceptado participar en la Oferta y entregado sus CBFIs FMQ, no tendrán derecho a reclamación o interés alguno contra el Oferente o el Intermediario con motivo de dicha cancelación. En caso de no cumplirse las condiciones a las cuales está sujeta la Oferta en los términos antes descritos, no se producirán efectos legales algunos en virtud de que del cumplimiento de dichas condiciones, al ser suspensivas, depende la existencia de las obligaciones relacionadas con la Oferta. En tal caso, el Oferente anunciará al público inversionista, a través de los mismos medios en los que se ha divulgado el presente Prospecto y Folleto Informativo, que las condiciones no se han cumplido y que, por lo tanto, no se llevará a cabo la Oferta.

Prórroga y Modificaciones de la Oferta:

El Período de la Oferta puede ampliarse en una o más ocasiones, de forma ilimitada y a entera discreción del Oferente por un período de 1 Día Hábil o más en cada ocasión, sujeto a cualquier período adicional en que el Período de la Oferta deba extenderse de conformidad con las disposiciones de este Prospecto y Folleto Informativo. Además, el Oferente puede extender la Fecha de Vencimiento de la Oferta cuando así lo exija la legislación aplicable. Cualquier ampliación de la Oferta será informada a través del mismo medio por el cual se realiza la Oferta.

El Oferente se reserva el derecho de modificar, en cualquier momento anterior a la conclusión del Período de la Oferta, los términos y condiciones de la misma, incluyendo, sin limitación, el Factor de Intercambio, el Monto Máximo de la Oferta en Efectivo y el Precio de la Opción de Efectivo, siempre que dichas modificaciones impliquen un trato más favorable para los Tenedores FMQ destinatarios de la Oferta, de conformidad con lo establecido en la fracción III del artículo 97 de la LMV. En el supuesto de que el Oferente decida modificar el Factor de Intercambio, el nuevo Factor de Intercambio aplicará de manera uniforme a la totalidad de los Tenedores FMQ que participen en la presente Oferta, sin distinción alguna. Cualquier modificación a los términos y condiciones de la Oferta deberá ser comunicada al público inversionista a través de los mismos medios por los que se realizó la Oferta. En caso de que la CNBV determine que las modificaciones realizadas son relevantes, o si el Oferente llegare a dispensar alguna condición relevante a la que esté sujeta la Oferta (en la medida en que lo permita la legislación aplicable), el Período de la Oferta deberá prorrogarse por un plazo no inferior a 5 (cinco) Días Hábiles, a fin de que los Tenedores



FMQ cuenten con tiempo suficiente para evaluar los nuevos términos y condiciones de la Oferta. Asimismo, la Oferta podrá ser prorrogada en caso de que la CNBV así lo requiera, por un plazo que no podrá ser inferior a 5 (cinco) Días Hábiles. El Oferente también podrá prorrogar la Fecha de Vencimiento de la Oferta a su discreción, de conformidad con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores, siempre que ello implique un trato más favorable para los destinatarios de la Oferta. Los Tenedores FMQ que hubieren aceptado la Oferta con anterioridad a cualquier modificación tendrán derecho a declinar su aceptación, sin incurrir en pena o responsabilidad alguna, en los términos descritos en la sección “Derecho de Declinación de la Aceptación” del presente Prospecto y Folleto Informativo.

Derecho de Declinación de Aceptación: Los Tenedores FMQ que hayan aceptado la Oferta, podrán declinar la aceptación de la Oferta previo a las 23:59:59 horas (hora de la Ciudad de México) en la Fecha de Vencimiento, en caso de presentarse una Oferta Superior o, cuando a juicio de la CNBV, las modificaciones que, en su caso, realice el Oferente a los términos y condiciones de la Oferta sean relevantes o en caso de que el Período de la Oferta se amplíe a discreción del Oferente, sin incurrir en pena o responsabilidad alguna; *en el entendido*, que el derecho de los Tenedores de CBFIs FMQ a declinar su aceptación de la Oferta en caso de que existan modificaciones relevantes en términos de lo establecido en este párrafo es independiente de la declaratoria que, en su caso, pueda llegar a hacer la CNBV en torno a si una modificación sobre los términos de la Oferta es relevante o no. A efecto de que dicha declinación se perfeccione, el Custodio de que se trate deberá de comunicarlo al Intermediario cumpliendo con las mismas formalidades aplicables a la entrega de las Cartas de Aceptación, con anterioridad a las 23:59:59 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento de la intención del Tenedor FMQ correspondiente de ejercer su Derecho de Declinación. Los CBFIs FMQ cuya aceptación se hubiere declinado, no se considerarán como parte de la Oferta. Sin perjuicio de lo anterior, los CBFIs FMQ retirados podrán volverse a ofrecer en la Oferta previo a las 23:59:59 (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento; *en el entendido además* que se deberán cumplir todas las condiciones establecidas en la sección “*Características de la Oferta - Procedimiento Para Participar en la Oferta*”, de este Prospecto y Folleto Informativo.

No existe la obligación de pagar pena o contraprestación alguna a cargo de los Tenedores FMQ que decidan ejercer su Derecho de Declinación por cualquier razón (incluyendo, si la razón para declinar su aceptación consiste en la aceptación de una Oferta Superior).

Procedimiento de Liquidación de la Oferta: En la Fecha de Registro, el Intermediario realizará una operación de registro en la Bolsa respecto de los CBFIs FMQ que hayan sido válidamente entregados por Tenedores FMQ mediante su traspaso a la Cuenta Concentradora, conforme al procedimiento descrito en el presente Prospecto y Folleto Informativo.

Sujeto al cumplimiento o dispensa de las Condiciones de la Oferta que se describen a detalle en la Sección 7 de este Prospecto y Folleto Informativo, en la Fecha de Liquidación, el Oferente deberá entregar al Intermediario el total de los CBFIs de Intercambio o una combinación de CBFIs de Intercambio y el monto en efectivo de la Opción de Efectivo, a cambio de todos los CBFIs FMQ que hayan sido válidamente entregados al Intermediario de conformidad con el procedimiento aquí descrito, en la cuenta de Indeval del Intermediario que le haya sido previamente instruida al Oferente.

El Intermediario transferirá en la Fecha de Liquidación a las distintas cuentas de los Custodios en Indeval, el número de CBFIs de Intercambio que conforme a la Carta de Aceptación respectiva correspondan a los CBFIs FMQ recibidos o transferidos de los distintos Custodios a razón del Factor de Intercambio, redondeando cualquier fracción resultante hacia el número entero inmediato inferior.

El Oferente, a través del Intermediario, entregará los CBFIs de Intercambio y/o el Precio de la Opción de Efectivo a los Tenedores FMQ, a través de sus respectivos Custodios y, por lo tanto, ni el Oferente ni el Intermediario serán responsables por el retraso o falta de entrega, asignación o acreditación de los CBFIs de Intercambio o del Precio de la Opción de Efectivo a los Tenedores FMQ. El Oferente entregará a cada Custodio, mediante traspaso a la Cuenta que cada Custodio mantenga en Indeval y que se señale en la Carta de Aceptación, el número total de CBFIs de Intercambio o el monto total en efectivo del Precio de la Opción de Efectivo que le corresponda a cada Custodio, con base en el número total de CBFIs FMQ que cada Custodio hubiere traspasado a la Cuenta Concentradora, sin distinción del número de CBFIs FMQ de los que cada Tenedor FMQ sea titular. El número total de CBFIs de Intercambio que el Oferente, a través del Intermediario, traspasará a cada Custodio, se determinará con base en el Factor de Intercambio, y el monto en efectivo de la Opción de Efectivo se determinará con base en el Precio de la Opción de Efectivo.

La liquidación de la Oferta y el pago de la contraprestación por la venta de CBFIs FMQ, se llevará a cabo mediante el traspaso del número de CBFIs de Intercambio y/o el pago del monto en efectivo de la Opción de Efectivo que le correspondan a cada Tenedor FMQ con base en el Factor de Intercambio y/o el Precio de la Opción de Efectivo, según corresponda. La adquisición de los CBFIs de Intercambio o el cobro del Precio de la Opción de Efectivo por parte de los Tenedores FMQ ocurrirá al momento en que cada Tenedor FMQ reciba en la cuenta de su Contrato de Intermediación el número de CBFIs de Intercambio y el monto en efectivo que le corresponda. No obstante lo anterior y para efectos de claridad, se considerará que Fibra MTY cumplió con la obligación de pago a su cargo por la adquisición de los CBFIs FMQ al momento en que el Oferente, a través del Intermediario, lleve a cabo el traspaso de CBFIs de Intercambio o el pago del Precio de la Opción de Efectivo a las cuentas que cada uno de los Custodios mantenga en el Indeval. Por lo anterior, ni el Oferente ni el Intermediario serán responsable del retraso o falta de entrega, asignación o acreditación de los CBFIs de Intercambio o del Precio de la Opción de Efectivo a las cuentas de intermediación que cada uno de los Tenedores FMQ mantenga con sus Custodios, lo cual, por el solo hecho de participar en la Oferta, los Tenedores FMQ aceptan y reconocen.

La propiedad de los CBFIs FMQ que hayan sido entregados como parte de la Oferta mediante el traspaso de los mismos a la Cuenta Concentradora que realicen los Custodios de los Tenedores FMQ que participen en la presente Oferta, se considerará transferida a favor del Oferente al momento de ejecutarse la operación de registro de los CBFIs FMQ en la Bolsa y únicamente se encontrará sujeta a que los Tenedores FMQ reciban el número de CBFIs de Intercambio que a cada uno corresponda con base en el Factor de Intercambio, a través de sus respectivos Custodios. Sin perjuicio del Derecho de Declinación, la aceptación de la Oferta se considerará incondicional e irrevocable a partir de que se realice la operación de registro mencionada.

A más tardar el Día Hábil inmediato siguiente a la Fecha de Vencimiento, el Oferente, directamente o a través del Intermediario, hará del conocimiento



público a través de EMISNET el resultado definitivo de la Oferta, mediante la publicación de un aviso que contendrá, entre otros conceptos, el número total de CBFIs FMQ adquiridos en la Oferta, el número de CBFIs de Intercambio que habrán de ser entregados a, y ser adquiridos por, los Tenedores FMQ con base en el Factor de Intercambio, o el monto total en efectivo a ser pagado a los Tenedores FMQ conforme a la Opción en Efectivo.

Ni el Intermediario, ni el Oferente responden de los beneficios o perjuicios que el citado redondeo cause a Tenedores FMQ, y por el hecho de participar en Oferta, éstos últimos reconocen y aceptan que podrán ser beneficiados o sufrir pérdidas como resultado de dicho redondeo, y que por el hecho de participar en la Oferta, renuncian a cualquier reclamación a la que pudieran tener derecho, o a la que pueda interpretarse que tienen derecho, en contra del Oferente o del Intermediario. En ningún caso existirá liquidación en efectivo a Custodios como motivo de la liquidación de cualquier fracción que haya sido objeto de redondeo a la baja. Cada Custodio, por su parte, podrá establecer procedimientos distintos de liquidación, dentro de los cuales cada Custodio podrá considerar procedimientos de redondeo similares a los aquí previstos respecto a las fracciones de CBFIs de Intercambio que le correspondan a cada uno de sus clientes.

Depositario:

Indeval.

Posibles Adquirentes:

La Oferta está dirigida a todos los Tenedores FMQ, en igualdad de circunstancias.

Cancelación de la inscripción en el RNV y el listado en la Bolsa; Fideicomiso de Pago:

Al finalizar el Período de la Oferta y como acto independiente, posterior a la consumación de la Oferta, si se obtuviere la aprobación de los Tenedores FMQ que representen, por lo menos, el 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs FMQ, se realizarán los actos necesarios a efecto de que, conforme a lo establecido en el artículo 108 fracción III de la Ley del Mercado de Valores y en el artículo 15, fracción IV de la Circular Única, así como en lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso Fibra MQ, Fibra MTY solicite a la CNBV la cancelación de la inscripción de los CBFIs FMQ en el RNV y la cancelación del listado de valores autorizados para cotizar que mantiene la Bolsa. En caso de que, en su momento, Fibra MTY se encuentre en posibilidad de solicitar la cancelación de la inscripción de los CBFIs FMQ en el RNV, los términos y condiciones para la adquisición de los CBFIs FMQ que no hubieren sido adquiridos como parte de la Oferta serían exactamente los mismos que los establecidos en el presente Prospecto y Folleto Informativo. Asimismo, en el evento en el que, como resultado de la Oferta, Fibra MTY adquiera menos del 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs FMQ en circulación y Fibra MTY tenga la intención de llevar a cabo la cancelación de la inscripción de los CBFIs FMQ en el RNV, Fibra MTY deberá realizar una segunda oferta pública de adquisición voluntaria a efecto de adquirir los CBFIs FMQ en circulación, de manera previa a solicitar la cancelación de la inscripción en el RNV, para lo cual, en dicho supuesto, existe la posibilidad de que el Factor de Intercambio sea o no más favorable a los Tenedores que el de la Presente Oferta. Como parte de los actos jurídicos necesarios tendientes a la cancelación de la inscripción de los CBFIs FMQ en el RNV, se encuentra la constitución de un fideicomiso de pago en los términos dispuestos en la Ley del Mercado de Valores. En virtud de lo anterior, en caso de que se cancele la inscripción de los CBFIs FMQ en el RNV, los Tenedores FMQ que no hubieren participado en la Oferta podrán vender sus CBFIs FMQ a través del fideicomiso de pago durante un período mínimo de 6 (seis) meses

en las mismas condiciones de la Oferta, pero perderán la posibilidad de negociar sus CBFIs FMQ en la BMV.

Opiniones del Comité Técnico y del Comité de Prácticas de Fibra MQ: Existe la posibilidad de que, a más tardar al décimo día hábil posterior a la Fecha de Inicio de la Oferta, los miembros del Comité Técnico de Fibra MQ, escuchando al comité que desempeñe las funciones en materia de prácticas societarias, den a conocer al público inversionista a través de la Bolsa su opinión sobre el Factor de Intercambio y los conflictos de interés que, en su caso, tenga cada uno de sus miembros respecto de la Oferta.

Aprobación Corporativa del Oferente en relación con la Oferta: Con fecha 15 de abril de 2026, la asamblea de tenedores de Fibra MTY, en cumplimiento a lo establecido en la Ley del Mercado de Valores, aprobó, entre otros, la Transacción, el Factor de Intercambio y llevar a cabo la Oferta en los términos que se describen en este Prospecto y Folleto Informativo, así como la delegación de facultades al Administrador para determinar los términos y condiciones de la Oferta.

Aprobación CNA: Con fecha [●] de [mayo] de 2026, la CNA emitió la resolución identificada con el número [●], por virtud de la cual autorizó la Transacción, sin sujetarla a condición alguna.

Régimen Fiscal: La enajenación de los CBFIs FMQ al Oferente estará sujeta a, entre otros, los términos de los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, la Resolución Miscelánea Fiscal y demás disposiciones aplicables a la enajenación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios. El resumen del tratamiento fiscal de la Oferta que se presenta en el presente Prospecto y Folleto Informativo no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes en relación con la Oferta o los tenedores en particular. Asimismo, el resumen se basa exclusivamente en la legislación fiscal vigente a la fecha del presente Prospecto y Folleto Informativo. Por lo anterior, este resumen no constituye una opinión o recomendación fiscal y, por lo tanto, se recomienda a los tenedores consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones aplicables a la venta de los CBFIs FMQ y la adquisición de los CBFIs de Intercambio o de la Opción de Efectivo, así como con respecto al régimen fiscal que les sería aplicable como tenedores de los CBFIs de Intercambio, antes de tomar la decisión de aceptar o no la Oferta y de elegir la modalidad de contraprestación.

Propósitos y Planes: La Oferta tiene como uno de sus principales objetivos llevar a cabo una integración vertical de los negocios de Fibra MQ y del Oferente. Para mayor información, véase la sección “10. Propósitos y Planes” del presente Prospecto y Folleto Informativo.

El Oferente declara, bajo protesta de decir verdad, que no existen pagos distintos al traspaso y entrega de los CBFIs de Intercambio o al pago de la Opción de Efectivo a cambio de la compra de los CBFIs FMQ, con base en el Factor de Intercambio y el Precio de la Opción de Efectivo, a favor de personas o grupo de personas vinculadas con los Tenedores FMQ.

2.2. Denominación del Intermediario de la Oferta

El Intermediario de la Oferta es Casa de Bolsa Finamex, S.A.B. de C.V., quien ha celebrado con el Oferente un contrato de prestación de servicios e intermediación de valores a efecto de auxiliar al Oferente en la realización de la Oferta.

El Intermediario no tiene conflicto de intereses en virtud de su participación como intermediario en la Oferta, toda vez que se trata de una oferta pública de adquisición y suscripción recíproca de valores dirigida a todos los Tenedores FMQ a través de la BMV, conforme a los términos y condiciones pactados en el contrato de prestación de servicios e intermediación de valores celebrado con el Oferente a efecto de auxiliar a este en la realización de la Oferta.

Las oficinas del Intermediario se encuentran ubicadas en Torre Park Plaza III, Av. Javier Barros Sierra 495, Piso 16, Santa Fe, Zedec Santa Fe, Alvaro Obregón, Ciudad de México, 01210.



2.3. Mercado de Valores

Los CBFIs FMQ cotizan en la BMV bajo la clave de pizarra "FIBRAMQ 12". Los CBFIs de Intercambio de Fibra MTY, una vez emitidos, cotizarán en la BMV bajo la clave de pizarra "FMTY 14". El precio de venta máximo y mínimo de los CBFIs FMQ en la BMV de los trimestres correspondientes a los dos últimos ejercicios fueron los siguientes:

Período	Precio Cierre	Máximo	Mínimo	Volumen (número CBFIs)
1T24	\$32.26	\$36.18	\$31.74	1,588,081
2T24	\$31.03	\$33.27	\$28.62	1,140,998
3T24	\$31.48	\$33.73	\$29.51	1,190,456
4T24	\$30.36	\$33.24	\$30.20	2,054,455
1T25	\$30.28	\$33.29	\$29.25	878,924
2T25	\$29.99	\$33.20	\$28.68	859,624
3T25	\$31.38	\$32.65	\$29.90	779,847
4T25	\$33.93	\$34.46	\$29.42	1,069,394
1T26	\$36.34	\$43.96	\$32.96	1,771,784

Fuente: Bloomberg. Los precios anteriores corresponden a los CBFIs FMQ con clave de pizarra "FIBRAMQ 12" en la Bolsa Mexicana de Valores.



2.4. Condiciones de la Oferta.

La Oferta y sus características podrán modificarse en cualquier momento anterior a su conclusión, siempre que hubiere implicado un trato más favorable a los destinatarios de la misma o así lo hubiere decidido el Oferente, en términos de la fracción III del artículo 97 de la LMV, y así se hubiere comunicado por los mismos medios por los que se realizó la Oferta. En caso de que se hubieren realizado modificaciones relevantes a la Oferta, a juicio de la CNBV o en caso de que el Oferente hubiere ampliado el Periodo de la Oferta en los términos señalados en este Prospecto y Folleto Informativo en virtud de no haberse obtenido, en o antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta, la autorización de la CNA en relación con la Oferta, el Periodo de la Oferta deberá ampliarse por un plazo no inferior a 5 Días Hábiles.

Fibra MTY no aceptará para su canje, ni canjeará ningún CBFi FMQ ofrecido, a menos que las condiciones descritas a continuación sean satisfechas o dispensadas, según corresponda (y en la medida en que sea posible), por Fibra MTY:

- (i) Que ninguna Entidad Gubernamental haya decretado, emitido o promulgado alguna ley, decreto, reglamento, regla, circular, requerimiento, orden, resolución, comunicación o instrucción que prohíba, limite o restrinja la realización de la Oferta (incluyendo su inicio o consumación) o afecte de manera adversa cualesquiera términos y condiciones de la Oferta;
- (ii) Que hayan aceptado la Oferta tenedores titulares de CBFIs FMQ que representen, por lo menos, el Porcentaje Mínimo;
- (iii) Que la CNBV y la BMV hayan emitido las autorizaciones correspondientes respecto del registro y listado de los CBFIs de Intercambio;
- (iv) Que todas las autorizaciones requeridas necesarias para iniciar o completar la Oferta hayan sido obtenidas o permanezcan vigentes, incluyendo la autorización de la CNBV para la oferta y difusión del aviso de oferta pública y el presente Prospecto y Folleto Informativo, así como la Aprobación de la CNA para completar la Oferta, y no se hayan revocado, hayan sido modificadas, o adicionadas en cualquier forma que pudieran, a discreción del Oferente, razonablemente esperarse que impidan o interfieran de manera material con, retrasar, posponer o afectar de manera adversa y relevante la conclusión de la Oferta;
- (v) Que no haya ocurrido algún hecho, circunstancia, acontecimiento o cambio, en general, que individualmente o en su conjunto, haya tenido o razonablemente pueda esperarse que tenga un Efecto Adverso y Significativo en Fibra MQ;
- (vi) Que no tenga lugar la suspensión o limitación significativa de la intermediación de valores, en forma general, en la Bolsa;
- (vii) Que no tenga lugar cualquier cambio que tenga un Efecto Adverso y Significativo en las condiciones políticas, de mercado, económico, fiscales, regulatorias o financieras de México.

El cumplimiento o realización de cualquier de las condiciones de la Oferta será determinado razonablemente por el Oferente y pueden ser invocadas, utilizadas, ejercidas o determinadas exclusivamente por el Oferente, con independencia de las circunstancias que les hayan dado origen. Cualquier determinación por el Oferente de los eventos descritos en esta sección será final y vinculante para los participantes.

Las condiciones a que se encuentra sujeta la Oferta también podrán ser dispensadas por el Oferente (en la medida en que lo permita la legislación aplicable) en todo o en parte en cualquier tiempo y periódicamente, a su entera discreción (incluyendo, sin limitación, si el número de CBFIs FMQ que participen en la presente Oferta no alcanza el Porcentaje Mínimo). El no ejercicio por parte del Oferente de cualquiera de estos derechos respecto a hechos o circunstancias particulares o concretas, no significa, ni se considerará como, una renuncia respecto de hechos o circunstancias distintas. Cada uno de estos derechos se considerará un derecho continuo e independiente que puede ser ejercido o invocado en cualquier tiempo y periódicamente.

El Oferente tendrá derecho en todo momento y hasta la Fecha de Vencimiento, sin responsabilidad alguna, de retirar y dar por terminada la Oferta si no se cumple o no se cumple cabalmente cualquiera de las condiciones a las que se encuentra sujeta la Oferta, en cuyo caso, lo hará del conocimiento público. El Oferente también podrá dispensar cualquier incumplimiento o falta de cumplimiento de las condiciones, salvo aquellas que, por su propia naturaleza, no puedan ser dispensadas (p. ej. las autorizaciones gubernamentales).

La recepción por parte del Intermediario de los CBFIs FMQ que hayan sido válidamente ofrecidos, no debe ser interpretada como renuncia del Oferente a cualquiera de estos derechos o dispensa respecto del cumplimiento de cualquier de las condiciones mencionadas.

Tomando en cuenta el cumplimiento o incumplimiento de cualquiera de las condiciones a las que se encuentra sujeta la Oferta, el Oferente anunciará públicamente, a más tardar el Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento, a través de la publicación de un aviso en EMISNET, (i) si acepta o no los CBFIs FMQ ofrecidos para su venta y, en su caso, el número total de los CBFIs FMQ ofrecidos y aceptados conforme a la misma, y (ii) en su caso, del cumplimiento o dispensa de las condiciones a las que se encuentra sujeta la consumación de la Oferta conforme a lo que se describe en este Prospecto y Folleto Informativo. Dicho aviso constituirá, en su caso, el reconocimiento por parte del Oferente de que la Oferta ha quedado perfeccionada por lo que se refiere a los CBFIs FMQ ofrecidos y aceptados, y se procederá a la liquidación de la Oferta, en los términos y conforme a los procedimientos descritos en este Prospecto y Folleto Informativo.

En el caso de la cancelación de la Oferta por el Oferente, los Tenedores FMQ que hubieren aceptado participar en la Oferta y entregado sus CBFIs FMQ, no tendrán derecho a reclamación o interés alguno contra el Oferente o el Intermediario con motivo de dicha cancelación.

En caso de no cumplirse las condiciones a las cuales está sujeta la Oferta en los términos antes descritos, no se producirán efectos legales algunos en virtud de que del cumplimiento de dichas condiciones, al ser suspensivas, depende la existencia de las obligaciones relacionadas con la Oferta. En tal caso, el Oferente anunciará al público inversionista, a través de los mismos medios en los que se ha divulgado el presente Prospecto y Folleto Informativo, que las condiciones no se han cumplido y que, por lo tanto, no se llevará a cabo la Oferta.



2.5. Acuerdos Previos a la Oferta.

El Oferente manifiesta que a la fecha del presente Prospecto y Folleto Informativo no existe contrato, acto o acuerdo previo relevante con otros compradores, tenedores y miembros del comité técnico de Fibra MQ, relacionados con los CBFIs FMQ o con la Oferta, distinto a lo establecido en el presente Prospecto y Folleto Informativo. El Oferente declara, bajo protesta de decir verdad, que no existen pagos distintos a la contraprestación de la Oferta (CBFIs de Intercambio y Opción de Efectivo) a favor de personas o grupo de personas vinculadas con los Tenedores FMQ.



2.6. Intención y Justificación de la Operación.

La intención del Oferente es adquirir el control de Fibra MQ a través de la Oferta, con el objeto de consolidar una plataforma inmobiliaria industrial líder en México. Los principales objetivos de la Oferta son los siguientes:

- (i) Consolidar una plataforma líder de inmuebles industriales en México, bien posicionada para capturar completamente las tendencias de *nearshoring* y de *e-commerce*, mediante la combinación de los portafolios de Fibra MTY y Fibra MQ.
- (ii) Generar eficiencias operativas y de gestión derivadas de la administración interna de Fibra MTY, que se extenderían al portafolio de Fibra MQ, reduciendo los costos de administración y mejorando los márgenes operativos de la entidad combinada.
- (iii) Crear valor para los tenedores de ambas FIBRAS a través de las sinergias generadas por la integración, incluyendo economías de escala, mayor diversificación geográfica y de inquilinos, y una mayor liquidez de los valores de la entidad combinada.
- (iv) Incrementar la rentabilidad conjunta a través de las sinergias generadas, así como por la potencial reclasificación de riesgo al incrementar la liquidez y el tamaño de la entidad combinada, lo que podría resultar en un menor costo de capital.
- (v) Capitalizar el potencial de crecimiento orgánico de rentas del portafolio combinado. Las rentas vigentes del portafolio de Fibra MTY se ubican aproximadamente un 15% por debajo de los niveles de mercado, lo que podría traducirse en un potencial de crecimiento de ingresos conforme los contratos existentes lleguen a su vencimiento natural y sean renovados de manera independiente, en condiciones de mercado y sin coordinación alguna entre las partes, en estricto apego a la legislación en materia de competencia económica. La integración ampliaría esta oportunidad al conjunto de activos de la entidad combinada.
- (vi) Fortalecer el perfil crediticio y el acceso a los mercados de capitales de la entidad combinada. Una plataforma de mayor escala, con activos diversificados y un balance ordenado, tiene el potencial de mejorar las condiciones de acceso a financiamiento de deuda y capital, ampliando el universo de inversionistas institucionales elegibles y reduciendo el costo de capital a largo plazo en beneficio de los tenedores de la nueva unidad de negocio.
- (vii) Extender a Fibra MQ los principios de gobierno corporativo de Fibra MTY, reconocidos internacionalmente. Fibra MTY tiene la intención de implementar en Fibra MQ su estructura de gobierno corporativo, que incluye un Comité Técnico predominantemente independiente, ratificación anual de los miembros del Comité Técnico sin escalonamiento, ausencia de grupo de control y mecanismos de protección de minorías, alineando las prácticas de supervisión de Fibra MQ con los estándares de Fibra MTY. Esto representa un cambio significativo para los actuales tenedores de CBFIs FMQ que permanezcan en la entidad combinada.
- (viii) Preservar y fortalecer las distribuciones de efectivo para los tenedores de la entidad combinada. La estructura de administración internalizada de Fibra MTY, al no generar comisiones en función del tamaño de activos ni por transacciones, maximiza el flujo de efectivo disponible para distribución. La Administración de Fibra MTY estima que las eficiencias derivadas de la integración contribuirían a sostener y, en su caso, incrementar el flujo distribuible por certificado a lo largo del tiempo.
- (ix) Aprovechar la reserva territorial y el pipeline de desarrollo de la plataforma combinada. Fibra MTY cuenta con una reserva territorial de aproximadamente 912,546 m² para desarrollo futuro. La integración ampliaría la capacidad de desarrollo de la entidad combinada, permitiendo capturar oportunidades de crecimiento a través de proyectos *build-to-suit* y expansiones vinculadas a contratos de arrendamiento, con tasas de capitalización superiores al costo de financiamiento y en beneficio directo de los tenedores.

- (x) Generar un incremento en el AFFO por CBFi para los tenedores de ambas FIBRAS, derivado principalmente de la eliminación de la comisión de administración externa de Fibra MQ y de las sinergias operacionales resultantes de la integración del administrador de propiedades de Fibra MQ a la plataforma internalizada de Fibra MTY, lo que se estima resultará en que la Transacción sea acreciente en términos de AFFO por CBFi para ambos grupos de inversionistas.

- (xi) Consolidar una presencia sólida en los principales mercados industriales del norte de México y el Bajío, aprovechando la similitud y complementariedad de los portafolios de Fibra MTY y Fibra MQ —integrados principalmente por activos estabilizados de manufactura ligera con ingresos denominados en Dólares—, lo que daría lugar a un área bruta rentable combinada superior a 3.4 millones de metros cuadrados en dichos mercados, permitiendo un manejo de recursos más eficiente y una mayor variedad de servicios prestados a los arrendatarios de la entidad combinada.



2.7. Propósitos y Planes.

El propósito principal de la Oferta es que el Oferente adquiera la totalidad de los CBFIs FMQ que están en circulación en el mercado de valores y después, dependiendo del resultado de la Oferta, convocar a la asamblea de tenedores con la finalidad de deslistar los CBFIs FMQ de la BMV y cancelar su inscripción en el RNV. No obstante, lo anterior, si una vez concluida la Oferta no se logra obtener el porcentaje mínimo requerido para cancelar la inscripción de los CBFIs FMQ en el RNV, Fibra MTY podrá llevar a cabo ofertas públicas subsecuentes para tratar de alcanzar el porcentaje de voto requerido. En cualquier caso, tras la conclusión de la Oferta, Fibra MTY pretende llevar a cabo cualesquier acciones que resulten necesarias o convenientes para la transición de la administración y los servicios de asesoría de Fibra MQ a Fibra MTY, incluyendo convocar a la asamblea de tenedores de Fibra MQ para tales efectos. Asimismo, la administración de Fibra MTY evaluará cualesquier acciones que sean necesarias para tales efectos respecto del comité técnico de Fibra MQ, incluyendo la designación de miembros adicionales según se requiera. De igual forma, Fibra MTY tiene la intención de implementar en Fibra MQ sus principios de gobierno corporativo y su estructura de comisiones, lo cual se estima generaría beneficios significativos para los Tenedores de Fibra MQ, al alinear las prácticas de gestión y supervisión de Fibra MQ con los estándares de Fibra MTY y optimizar la estructura de costos asociada a la administración del portafolio.

2.8. Fuente y Monto de los Recursos

La Oferta requiere recursos tanto en especie (CBFIs de Intercambio) como en efectivo (Opción de Efectivo), conforme a lo siguiente:

(a) Componente en CBFIs de Intercambio.

El componente en especie de la Oferta consiste en la emisión de entre [1,785,041,976 (mil setecientos ochenta y cinco millones cuarenta y un mil novecientos setenta y seis)] y hasta [2,391,934,191 (dos mil trescientos noventa y un millones novecientos treinta y cuatro mil ciento noventa y un)] CBFIs de Intercambio de Fibra MTY, según la proporción de Tenedores FMQ que ejerzan la Opción de Efectivo, los cuales serán emitidos al amparo del Contrato de Fideicomiso Fibra MTY y conforme a la autorización otorgada por la Asamblea de Tenedores de Fibra MTY en sesión celebrada el 29 de enero y 15 de abril de 2026. La emisión de los CBFIs de Intercambio no requiere el uso de recursos en efectivo por parte del Oferente.

(b) Opción de Efectivo.

La Opción de Efectivo de la Oferta asciende a un monto total de hasta \$[8,901,085,820.00] Pesos 00/100 M.N., calculado con base en el Precio de la Opción de Efectivo de \$[44.00] Pesos por cada CBFI FMQ. El Oferente cuenta con recursos suficientes para cubrir la totalidad del Monto Máximo de la Oferta en Efectivo, los cuales provendrán de: (i) efectivo mantenido en caja por \$[1,472,130,000.00] Pesos 00/100 M.N. (US\$82 millones de dólares), y (ii) la disposición de líneas de crédito existentes denominadas en dólares, las cuales ascienden a un monto total de \$[7,428,955,820] Pesos 00/100 M.N. (US\$413.8 millones de dólares) con una tasa de interés estimada de 5%. En el supuesto remoto e improbable de que las cláusulas de restricción o denuncia contenidas en dichas líneas de crédito existentes limitaran su disponibilidad total, el Oferente gestionaría el financiamiento complementario que resultara necesario para cubrir la totalidad del Monto Máximo de la Oferta en Efectivo y, en todo caso, dicha circunstancia sería divulgada para el conocimiento del público inversionista mediante la publicación de un evento relevante, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

El monto total estimado de la Oferta, considerando el componente en CBFIs de Intercambio (valuado al precio de mercado de los CBFIs Fibra MTY al cierre del Día Hábil inmediato anterior a la Fecha de Inicio de la Oferta) y la Opción de Efectivo, oscilaría entre \$[37,461,757,436.00] Pesos (asumiendo que la totalidad de los Tenedores FMQ ejerzan la Opción de Efectivo) y \$[38,270,947,056] Pesos (asumiendo que ningún Tenedor FMQ ejerza la Opción de Efectivo), en ambos casos asumiendo la aceptación del 100% (cien por ciento) de los CBFIs FMQ en circulación;

(c) Dependencia de Financiamiento.

La realización de la Oferta no está condicionada a la obtención de financiamiento alguno. El Oferente cuenta con los recursos necesarios para cubrir la totalidad del Monto Máximo de la Oferta en Efectivo mediante sus líneas de crédito existentes y el efectivo disponible en caja, conforme se describe en el inciso (b) anterior. En el supuesto remoto e improbable de que las cláusulas de restricción o denuncia contenidas en dichas líneas de crédito existentes limitaran su disponibilidad total, el Oferente gestionaría el financiamiento complementario que resultara necesario, sin que ello constituya una condición para la realización de la Oferta y, en todo caso, dicha circunstancia sería divulgada para el conocimiento del público inversionista mediante la publicación de un evento relevante, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

2.9. Tenencia de CBFIs FMQ

De conformidad con la información públicamente disponible de Fibra MQ, la distribución de los CBFIs FMQ, previo a la Oferta, es de **(i)** 797,311,397 (setecientos noventa y siete millones trescientos once mil trescientos noventa y siete) en circulación, y **(ii)** 1,261,776,020 (mil doscientos sesenta y un millones setecientos setenta y seis mil veinte) en la tesorería de Fibra MQ, los cuales ascienden a un total de 2,059,087,417 (dos mil cincuenta y nueve millones ochenta y siete mil cuatrocientos diecisiete) CBFIs FMQ.

Al 15 de abril de 2026, de conformidad con la información públicamente disponible de Fibra MQ, únicamente Afore Sura y Afore Citibanamex contaban con más del 10% (diez por ciento) de CBFIs FMQ en circulación.

A la fecha del presente Prospecto y Folleto Informativo, el Oferente no cuenta con una tenencia de CBFIs FMQ. Asumiendo que Fibra MTY adquiera la totalidad de los CBFIs FMQ en la Oferta, con posterioridad a ésta, Fibra MTY será el titular de la totalidad de los CBFIs FMQ en circulación.

2.10. Consecuencias de la Oferta

La Oferta involucra riesgos y consecuencias importantes, por lo que los Tenedores FMQ, antes de tomar la decisión de participar o no en la Oferta, deben considerar tales riesgos. Los riesgos descritos a continuación no son los únicos riesgos aplicables y la importancia atribuida a los mismos por el Oferente podría diferir de la importancia que deben atribuir los Tenedores FMQ.

- (a) Los participantes en la Oferta dependen del cumplimiento de ciertas condiciones y del Oferente respecto de ciertas decisiones relacionadas con la misma.

Como se describe en este Prospecto y Folleto Informativo, la Oferta está sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones que, de no actualizarse, le impedirían llevarse a cabo. Asimismo, conforme a los términos de la Oferta, el Oferente tiene ciertos derechos a dar por terminada la Oferta y decidir algunas otras cuestiones relacionadas con la Oferta si se llegan a dar ciertos supuestos descritos en el presente Prospecto y Folleto Informativo. La decisión de dispensar o no cualquiera de dichas condiciones o de modificar o dar por terminada la Oferta o, en general, la decisión respecto de cualquier otra cuestión relacionada con la Oferta a la que tenga derecho el Oferente, pudiera ser en detrimento de los Tenedores FMQ participantes, sin que en esos casos tales participantes tengan derecho alguno en contra del Oferente o del Intermediario, salvo por lo previsto en la legislación aplicable.

La Oferta queda expuesta (más no está condicionada) a riesgos de mercado y condiciones económicas tanto a nivel nacional como internacional, políticas fiscales y monetarias, liquidez de los mercados, eventos políticos, catástrofes y desastres naturales, entre otros eventos ajenos al Oferente.

- (b) Cancelación de la inscripción y listado de los CBFIs FMQ

Con posterioridad al Período de la Oferta y como acto independiente a la Oferta que se describe en este Prospecto y Folleto Informativo, una vez consumada, si se obtuviere la aprobación de tenedores que representen, por lo menos, el 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs FMQ, se realizarán los actos jurídicos y de otra naturaleza necesarios a efecto que Fibra MQ, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 108 fracción III de la LMV y del artículo 15, fracción IV de la Circular Única, así como lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso Fibra MQ, solicite a la CNBV la cancelación de la inscripción de los CBFIs FMQ en el RNV y en el listado de cotización de la BMV, incluyendo, sin limitación, la constitución de un fideicomiso de pago. En virtud de lo anterior, en caso de que se cancele la inscripción de los CBFIs FMQ en el RNV, los Tenedores FMQ que no hubieren participado en la Oferta podrán vender sus CBFIs FMQ a través del fideicomiso de pago durante un período mínimo de 6 (seis) meses en las mismas condiciones de la Oferta, pero perderán la posibilidad de negociar sus CBFIs FMQ en la BMV.

Asimismo, en el evento en el que, como resultado de la Oferta, Fibra MTY adquiera menos del 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs FMQ en circulación y Fibra MTY tenga la intención de llevar a cabo la cancelación de la inscripción de los CBFIs FMQ en el RNV, Fibra MTY deberá realizar una segunda oferta pública de adquisición (o subsecuente) a efecto de adquirir los CBFIs FMQ en circulación, de manera previa a solicitar la cancelación de la inscripción en el RNV, para lo cual, en dicho supuesto, existe la posibilidad de que el Factor de Intercambio sea o no más favorable a los Tenedores FMQ que el de la Presente Oferta.

- (c) Autorizaciones adicionales por parte de los Tenedores FMQ que decidan participar en la Oferta

Los Tenedores FMQ que decidan participar en la Oferta deberán de llevar a cabo su propio análisis con la finalidad de determinar si su participación en la Oferta y, como consecuencia, la adquisición de los CBFIs de Intercambio o el cobro del Precio de la Opción de Efectivo, requiere autorización por parte de la CNA en términos de lo establecido en la Ley Federal de Competencia Económica. En ningún supuesto y bajo ninguna circunstancia, el Oferente o el Intermediario serán responsables de verificar o confirmar si dicha autorización es necesaria o, en caso de serlo, si ésta ha sido obtenida con anterioridad a la Fecha de Vencimiento. En caso de que dicha autorización sea necesaria y ésta no sea obtenida a la Fecha de Liquidación, ni el Oferente ni el Intermediario asumirán responsabilidad alguna que derive o pueda derivar de la adquisición de los CBFIs de Intercambio o del cobro del Precio de la Opción de Efectivo por parte de dicho tenedor en los términos y condiciones establecidos en el presente Prospecto y Folleto Informativo.

- (d) Dilución para los tenedores de Fibra MTY

La emisión de los CBFIs de Intercambio como parte de la Oferta resultará en una dilución para los tenedores actuales de Fibra MTY. Asumiendo la aceptación del 100% (cien por ciento) de los CBFIs FMQ en la Oferta y que la totalidad de la oferta se ejerció en CBFIs, los CBFIs de Intercambio representarán aproximadamente el 43.7% (cuarenta y tres punto siete por ciento) de los CBFIs Fibra MTY en circulación después de la Oferta y si se ejerce la totalidad de la Opción en Efectivo el 36.7% (treinta y seis punto siete por ciento) de los CBFIs Fibra MTY en circulación después de la Oferta. Dicha dilución podría afectar el precio de mercado de los CBFIs Fibra MTY y el flujo de efectivo por CBFIs disponible para distribución.

(e) La Opción de Efectivo está limitada al Monto Máximo de la Oferta en Efectivo

El Precio de la Opción de Efectivo de \$[44.00] pesos por cada CBFIs FMQ, está limitada al Monto Máximo de la Oferta en Efectivo de hasta \$[8,901,085,820.00] pesos. En caso de que los Tenedores FMQ que ejerzan la Opción de Efectivo soliciten en conjunto un monto mayor al Monto Máximo de la Oferta en Efectivo, el monto en efectivo a pagar a cada uno de dichos tenedores será reducido proporcionalmente (prorratio), y el remanente de su postura se liquidará mediante CBFIs de Intercambio conforme al Factor de Intercambio, ajustándose únicamente la proporción de la contraprestación que será pagada en efectivo y en CBFIs de Intercambio. Por lo anterior, no se puede garantizar que los Tenedores FMQ que hayan elegido la Opción de Efectivo recibirán efectivo por la totalidad de su postura.

(f) Dependencia de Financiamiento.

La realización de la Oferta no está condicionada a la obtención de financiamiento alguno. El Oferente cuenta con los recursos necesarios para cubrir la totalidad del Monto Máximo de la Oferta en Efectivo mediante sus líneas de crédito existentes y el efectivo disponible en caja, conforme se describe en el inciso (b) de la sección “2.8 Fuente y Monto de los Recursos”. En el supuesto remoto e improbable de que las cláusulas de restricción o denuncia contenidas en dichas líneas de crédito existentes limitaran su disponibilidad total, el Oferente gestionaría el financiamiento complementario que resultara necesario, sin que ello constituya una condición para la realización de la Oferta y, en todo caso, dicha circunstancia sería divulgada para el conocimiento del público inversionista mediante la publicación de un evento relevante, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.



2.11. Tratamiento Fiscal

El resumen del tratamiento fiscal de la Oferta que se presenta en el presente Prospecto y Folleto Informativo no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes en relación con la Oferta o los tenedores en particular. Asimismo, el resumen se basa exclusivamente en la legislación fiscal vigente a la fecha del presente Prospecto y Folleto Informativo. En virtud de lo anterior, este resumen no constituye una recomendación fiscal, por lo que se recomienda a los tenedores consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones aplicables a la enajenación de los CBFIs FMQ a cambio de CBFIs de Intercambio o de la Opción de Efectivo, así como con respecto al régimen fiscal que les sería aplicable como tenedores de los CBFIs de Intercambio, antes de tomar la decisión de aceptar o no la Oferta y de elegir la modalidad de contraprestación.

(a) Consideraciones fiscales de la enajenación de CBFIs FMQ

En términos generales, el régimen fiscal aplicable a la enajenación de Certificados de participación emitidos por fideicomisos dedicados a la adquisición o construcciones de inmuebles (FIBRAs), por personas físicas y morales residentes en México, así como residentes en el extranjero está previsto por los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, según se describe a continuación.

(i) Personas físicas residentes en México

El intercambio de los CBFIs FMQ por los CBFIs de Intercambio o por efectivo (de conformidad con la Opción de Efectivo) constituye una enajenación de los CBFIs FMQ para efectos fiscales. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 188, fracción X de la Ley del Impuesto sobre la Renta, las personas físicas residentes en México que enajenen Certificados de participación colocados entre el gran público inversionista a través de la BMV u otros mercados reconocidos a que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, estarán exentas del pago del impuesto sobre la renta por la ganancia que obtengan en la enajenación de dichos Certificados.

(ii) Personas morales residentes en México

La exención prevista por la fracción X del artículo 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta no es aplicable a personas morales residentes en México y/o residentes en el extranjero que tengan establecimiento permanente en el país, por lo que causarán el impuesto sobre la renta correspondiente aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) a la ganancia que obtengan con motivo de la enajenación, salvo tratándose de entidades exentas del pago del impuesto sobre la renta, como es el caso de las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro (SIEFORES). En términos generales, la ganancia se determinará restando del ingreso obtenido con motivo de la enajenación, el costo promedio (actualizado en su caso) por certificado de participación de cada uno de los Certificados objeto de la enajenación.

(iii) Residentes en el extranjero

En términos de la fracción X del artículo 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, los residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en México, que enajenen Certificados de participación colocados entre el gran público inversionista a través de la BMV u otros mercados reconocidos a que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, estarán exentas del pago del impuesto sobre la renta por la ganancia que obtengan en la enajenación de dichos Certificados.

(iv) Certificados obtenidos como contraprestación por la aportación de inmuebles a Fibra MQ

Es importante mencionar que las personas que hubiesen aportado bienes inmuebles al fideicomiso y recibido certificados de participación por el valor total o parcial de dichos bienes, y que hubiesen optado por diferir el impuesto sobre la renta en términos de la fracción XI del artículo 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, – salvo en aquellos casos en que el pago del impuesto sobre la renta diferido ya se hubiera realizado por motivo de algún evento anterior a esta enajenación, – estarían obligadas al pago del impuesto sobre la renta diferido en el momento en que enajenen los CBFIs FMQ, debiendo actualizar el monto del impuesto causado por el periodo comprendido desde el mes de la aportación de los bienes inmuebles hasta el mes en que tenga lugar la enajenación de los CBFIs FMQ.

(v) Otros impuestos

No se pagará el impuesto al valor agregado por la enajenación de los CBFIs FMQ, al tratarse de la enajenación de CBFIs encuentren inscritos en el RNV realizada a través de una bolsa de valores concesionada en los términos de la LMV o en los mercados reconocidos a que se refiere la fracción II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación.

En términos generales, la enajenación de los CBFIs FMQ no debería causar impuesto sobre adquisición de inmuebles.

En términos del artículo 9, fracción VII, de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, la enajenación de CBFIs FMQ no pagará del impuesto al valor agregado siempre que dichos instrumentos se encuentren inscritos en el RNV y que la enajenación se realice a través de bolsa de valores concesionada en los términos de la LMV o en los mercados reconocidos de acuerdo a tratados internacionales que México tenga en vigor.

Los impuestos sobre adquisición o traslado de dominio sobre bienes inmuebles se rigen conforme a la legislación del Estado de la República Mexicana en el que se encuentren los bienes inmuebles. No obstante, en términos generales, toda vez que los CBFIs FMQ no constituyen propiedad sobre el suelo o las construcciones adheridas a éste que forman parte del patrimonio de Fibra MQ, existen fundamentos sólidos y razonables para sostener que la enajenación de los CBFIs FMQ no debería estar sujeta al pago de dichos impuestos, sin embargo, se recomienda realizar el análisis de las distintas legislaciones estatales en las que se encuentran los bienes inmuebles que forman parte del patrimonio de Fibra MQ.

A la fecha, la legislación fiscal federal en vigor no contempla impuestos sucesorios, de timbre, sobre inscripciones de emisiones u otros impuestos similares.

(b) Régimen fiscal aplicable a los tenedores que reciban CBFIs de Intercambio

Tratándose de CBFIs colocados entre el gran público inversionista, como será el caso de los CBFIs de Intercambio, el intermediario financiero que tenga depositados dichos certificados estará obligado a retener el impuesto sobre la renta que corresponda sobre el resultado fiscal que sea distribuido a los tenedores, aplicando la tasa del 30% sobre el monto distribuido. La obligación de realizar dicha retención no será aplicable con respecto a tenedores que se encuentren exentos del impuesto sobre la renta con respecto a dichos ingresos.

El intermediario financiero no estará obligado a realizar retención alguna con respecto al resultado fiscal que sea distribuido en favor de sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro (SIEFORES), las cuales no califican como contribuyentes del impuesto sobre la renta en términos del artículo 79, fracción XXI de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. De igual modo, tampoco deberá efectuarse retención alguna con respecto a los fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros a que se refiere el artículo 153 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Los tenedores de CBFIs que sean residentes en México o residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país estarán obligados a acumular el resultado fiscal que les sea distribuido por el fiduciario o intermediario financiero, sin deducir el impuesto retenido por ellos, y las ganancias que obtengan por la enajenación de dichos certificados, salvo que los tenedores estén exentos del pago del impuesto sobre la renta. Los tenedores podrán acreditar el impuesto que les hubiese sido retenido por el intermediario financiero, contra el impuesto sobre la renta que causen en el ejercicio en que reciban la distribución o se considere obtenida dicha ganancia.

Tratándose de personas físicas residentes en México, éstas deberán considerar el resultado fiscal que les sea distribuido como ingresos por arrendamiento en términos de lo dispuesto por la fracción II del artículo 114 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

En el caso de residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país, la retención que efectúe el intermediario financiero se considerará como pago definitivo del impuesto sobre la renta.

(c) Régimen fiscal aplicable a los actuales tenedores de CBFIs Fibra MTY

No se esperan consecuencias fiscales para los actuales tenedores de CBFIs Fibra MTY como resultado de la adquisición de hasta el 100% (cien por ciento) de los CBFIs FMQ mediante la Oferta. Por lo que el tratamiento fiscal



vigente para los tenedores de CBFIs Fibra MTY seguirá siendo el mismo conforme a lo establecido en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y demás disposiciones aplicables.

Se espera que llevar a cabo la Oferta en los términos planteados no debería generar ingresos acumulables que incrementen el resultado fiscal de Fibra MTY en el ejercicio fiscal en cuestión.

La autoridad tributaria no se ha pronunciado sobre la Oferta, por lo que podría concluir que el régimen fiscal aplicable al fideicomiso resulte distinto al actual régimen aplicable.

Las autoridades fiscales podrían no compartir las conclusiones fiscales señaladas en el presente. En ese sentido, si bien el asesor fiscal considera que existen elementos sólidos que soportan dichas conclusiones, no se puede garantizar la obtención de una sentencia favorable en caso de controversia ante los tribunales competentes.

En caso de que, una vez consumada la Oferta y la Transacción, la autoridad tributaria lleve a cabo una revisión de la Oferta y la Transacción que se describe en el presente Prospecto y Folleto Informativo, podría concluir que el régimen fiscal aplicable a Fibra MTY o a Fibra MQ es distinto al actual régimen aplicable. En caso de materializarse cualquier cambio en el régimen fiscal aplicable a Fibra MTY o a Fibra MQ en el futuro, dicha circunstancia podría tener un efecto adverso en la situación financiera y resultados de Fibra MTY, Fibra MQ y/o de sus tenedores.

Información de Fibra MQ La información sobre la situación administrativa, financiera, operacional y/o jurídica de Fibra MQ contenida en este Prospecto y Folleto Informativo fue extraída del Reporte Anual de Fibra MQ por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, de los reportes trimestrales, eventos relevantes y demás información preparada, difundida y de otra manera puesta a disposición del público por parte de Fibra MQ.

El Oferente realiza la Oferta a que se refiere este Prospecto y Folleto Informativo única y exclusivamente con base en la información pública que Fibra MQ ha preparado, difundido y puesto a disposición del público inversionista a esta fecha. En consecuencia, ni el Oferente ni el Intermediario tienen o asumen, ni podrá interpretarse que tendrán o asumirán, responsabilidad alguna respecto de dicha información (incluyendo, sin limitación, respecto de cualquier responsabilidad en que Fibra MQ pudiera incurrir con motivo de difusión de información falsa, inexacta o que pudiere inducir al error al público inversionista).



2.12. Cancelación de la Inscripción y Mantenimiento o Cancelación del Listado

Con posterioridad al Período de la Oferta y como acto independiente, posterior a la consumación de la Oferta, si se obtuviere la aprobación de los Tenedores FMQ que representen, por lo menos, el 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs FMQ, se realizarán los actos necesarios a efecto de que, conforme a lo establecido en el artículo 108 fracción III de la LMV y del artículo 15, fracción IV de la Circular Única, Fibra MTY solicite a la CNBV la cancelación de la inscripción de los CBFIs FMQ en el RNV y la cancelación del listado de valores autorizados para cotizar que mantiene la Bolsa. En caso de que, en su momento, Fibra MTY se encuentre en posibilidad de solicitar la cancelación de la inscripción de los CBFIs FMQ en el RNV, los términos y condiciones para la adquisición de los CBFIs FMQ que no hubieren sido adquiridos como parte de la Oferta serían exactamente los mismos que los establecidos en el presente Prospecto y Folleto Informativo. Como parte de los actos jurídicos necesarios tendientes a la cancelación de la inscripción de los CBFIs FMQ en el RNV, se encuentra la constitución de un fideicomiso de pago en los términos dispuestos en la LMV. En virtud de lo anterior, en caso de que se cancele la inscripción de los CBFIs FMQ en el RNV, los Tenedores FMQ que no hubieren participado en la Oferta podrán vender sus CBFIs FMQ a través del fideicomiso de pago durante un período mínimo de 6 (seis) meses en las mismas condiciones de la Oferta, pero perderán la posibilidad de negociar sus CBFIs FMQ en la BMV. En todo momento, los recursos afectos al fideicomiso de pago deberán ser suficientes para adquirir los CBFIs FMQ en las mismas condiciones de la Oferta.

En caso de que, como resultado de la Oferta, Fibra MTY adquiera menos del 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs FMQ en circulación, los CBFIs FMQ podrán continuar inscritos en el RNV y cotizando en la BMV, aunque con menor liquidez derivada de la reducción en el número de CBFIs FMQ en circulación entre el público inversionista. En dicho supuesto, si Fibra MTY tiene la intención de llevar a cabo la cancelación de la inscripción de los CBFIs FMQ en el RNV, Fibra MTY deberá realizar una segunda oferta pública de adquisición voluntaria a efecto de adquirir los CBFIs FMQ en circulación, de manera previa a solicitar la cancelación de la inscripción en el RNV, para lo cual, en dicho supuesto, existe la posibilidad de que el Factor de Intercambio y/o el Precio de la Opción de Efectivo sean diferentes para los Tenedores FMQ en ese momento que para los Tenedores FMQ al momento de la Presente Oferta. Lo anterior, *en el entendido* que, para evitar dudas, la cancelación de la inscripción de los CBFIs FMQ no procederá si no se presenta ante la CNBV el acuerdo de la asamblea de tenedores de CBFIs FMQ que apruebe dicha cancelación.



2.13. Opinión del Comité Técnico

(a) La Emisora

Existe la posibilidad de que, a más tardar al décimo día hábil posterior a la Fecha de Inicio de la Oferta, los miembros del Comité Técnico de Fibra MQ, escuchando al comité que desempeñe las funciones en materia de prácticas societarias, den a conocer al público inversionista a través de la Bolsa su opinión sobre el Factor de Intercambio y los conflictos de interés que, en su caso, tenga cada uno de sus miembros respecto de la Oferta. La opinión del Comité Técnico de Fibra MQ podrá estar acompañada de la opinión de un experto independiente contratado por Fibra MQ. En su caso, dicho evento relevante podrá ser consultado en la página electrónica de la red mundial (Internet) de la BMV, en la siguiente dirección: www.bmv.com.mx y de la CNBV, en la siguiente dirección: www.gob.mx/cnbv.



2.14. Fideicomiso para la Adquisición de CBFIs FMQ Posterior a la Cancelación de su Registro en el RNV.

Con posterioridad al Periodo de la Oferta y dependiendo de los resultados que se obtengan en la Oferta, el Oferente podrá, pero no estará obligado ni hay garantía de que así suceda, realizar los actos necesarios a fin de someter a consideración de la asamblea de tenedores de CBFIs de Fibra MQ la cancelación de la inscripción de los CBFIs FMQ en el RNV y, consecuentemente, la cancelación del listado de los CBFIs FMQ en la BMV.

En caso de acordarse dicha cancelación, el Oferente constituiría un fideicomiso de pago al cual se aportarían los CBFIs de Intercambio y/o el efectivo necesario para que los tenedores de CBFIs FMQ que no hayan acudido a la Oferta puedan intercambiar y/o vender, durante un periodo de seis meses, al mismo precio que el de la [última] Oferta, los CBFIs FMQ que no hayan sido adquiridos aún por el Oferente ajustándose, en su caso, a lo dispuesto por el artículo 108 de la LMV, únicamente en lo que resulte aplicable a emisores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y al artículo 15, fracción IV de la Circular Única, así como a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso Fibra MQ.



2.15. Plan de Distribución

La Presente Oferta y suscripción recíproca contempla la participación de Casa de Bolsa Finamex, S.A.B. de C.V. como Intermediario. El Intermediario ofrecerá los CBFIs de Intercambio a los Tenedores FMQ de conformidad con los términos del contrato de prestación de servicios e intermediación de valores celebrado con el Oferente, bajo la modalidad de mejores esfuerzos. El Intermediario no pretende firmar contrato de subcolocación alguno con otras casas de bolsa ni formar un sindicato colocador. En el Prospecto y Folleto Informativo definitivo se revelará el número de CBFIs de Intercambio efectivamente distribuidos por el Intermediario.

Lo anterior; *en el entendido*, para evitar dudas, de que la recepción, entrega, traspaso, registro y demás procesos operativos relacionados con las Cartas de Aceptación y los CBFIs de Intercambio y/o la Opción de Efectivo que participen en la presente Oferta se realizarán únicamente a través del Intermediario, como se describe en este Prospecto y Folleto Informativo.

La siguiente tabla muestra el número de CBFIs de Intercambio suscritos por los participantes en la Oferta a cambio de los CBFIs que son objeto de la Oferta:

Intermediario	Número de CBFIs de Intercambio	Número de CBFIs Objeto de la Oferta
Casa de Bolsa Finamex, S.A.B. de C.V.	[●]	[●]

La siguiente tabla muestra el monto de la Opción en Efectivo pagado a los participantes en la Oferta a cambio de los CBFIs que son objeto de la Oferta:

Intermediario	Monto en Efectivo	Número de CBFIs Objeto de la Oferta
Casa de Bolsa Finamex, S.A.B. de C.V.	[●]	[●]

La totalidad de los CBFIs de Intercambio y/o la Opción de Efectivo serán intercambiados por Casa de Bolsa Finamex, S.A.B. de C.V. entre los participantes en la Oferta, que son tenedores de CBFIs FMQ, quienes recíprocamente entregarán sus CBFIs Objeto de la Oferta a favor del Oferente de acuerdo con los términos de la Oferta y el mecanismo de la Oferta. Al tratarse de una Oferta de adquisición y suscripción recíproca, solo los tenedores de CBFIs FMQ, o aquellos que actúen en su nombre en el marco de la Oferta, participarán en la Oferta y en consecuencia suscribirán los CBFIs de Intercambio y/o la Opción de Efectivo de conformidad con lo establecido en este Prospecto y Folleto Informativo.

El Oferente ofrece por cada CBFI FMQ (i) el Factor de Intercambio; (ii) con respecto a la Opción de Efectivo, el Precio de la Opción de Efectivo, o (iii) una combinación de CBFIs de Intercambio y efectivo al Factor de Intercambio y montos en efectivo descritos en (i) y (ii) anteriores, a elección del tenedor individual de los CBFIs FMQ según lo expresado en su Carta de Aceptación; *en el entendido que*, el monto total en efectivo ofrecido por el Oferente a los tenedores de CBFIs FMQ que ejerzan la Opción de Efectivo será hasta por el Monto Máximo de la Oferta en Efectivo. En el caso de que los tenedores de CBFIs FMQ en conjunto elijan ofrecer sus CBFIs FMQ por dinero en efectivo, total o parcialmente, en exceso del Monto Máximo de la Oferta en Efectivo, aquellos tenedores de CBFIs FMQ que elijan la Opción de Efectivo serán reducidos proporcionalmente y recibirán el Monto Máximo de la Oferta en Efectivo de forma prorrateada a sus posturas en efectivo. El resto de su postura se pagará en CBFIs de Intercambio al Factor de Intercambio, ajustado por el porcentaje que se pagará en efectivo. Cabe señalar que aquellos tenedores de CBFIs FMQ que elijan CBFIs de Intercambio recibirán su postura completa en CBFIs de Intercambio.

El Intermediario tomará las medidas necesarias para garantizar que las prácticas de suscripción se lleven a cabo de acuerdo con la normativa aplicable, con respecto a los participantes de la Oferta.

Al tratarse de una oferta pública, cualquier persona que sea tenedor de CBFIs FMQ que desee participar en la Oferta, tendrá la posibilidad de participar en el proceso de la Oferta en igualdad de condiciones que otros inversionistas, así como de vender sus CBFIs FMQ, salvo que su régimen de inversión no lo permita.

Para la asignación de los CBFIs de Intercambio no existirán montos mínimos ni máximos por inversionista, ni se utilizará el concepto de asignación a prorrata o prioridad, ya que los términos de la Oferta se ajustan exclusivamente al mecanismo de la Oferta en términos del presente Prospecto y Folleto Informativo y al Factor de Intercambio para la asignación de los CBFIs de Intercambio.

La liquidación de la Oferta solo considerará la entrega de CBFIs de Intercambio completos; por lo tanto, respecto de quienes participaron en la Oferta y a quienes les hayan podido corresponder fracciones de CBFIs de Intercambio, luego de la aplicación del Factor de Intercambio, dichas fracciones no serán entregadas. El número de CBFIs de Intercambio a ser distribuidos por el Intermediario a cada Custodio participante se realizará de acuerdo con el número total de CBFIs FMQ contenidos en la Carta de Aceptación presentada por cada Custodio y/o el ejercicio de la Opción de Efectivo. En los casos en que el número de CBFIs de Intercambio correspondientes a un Custodio no fuera un número entero, el Intermediario otorgará a cada Custodio el número total de CBFIs de Intercambio a los que tenía derecho, si los hubiera, redondeando su fracción correspondiente de CBFIs de Intercambio al número entero inmediato inferior de conformidad con lo siguiente:

- El Intermediario calculará los CBFIs de Intercambio por fracciones y los distribuirá redondeando hacia el número entero inmediato inferior, de conformidad con lo establecido en este Prospecto y Folleto Informativo.
- Como resultado de lo anterior, los CBFIs de Intercambio a recibir por cada Custodio serán redondeados al número entero inmediato inferior, sin que ni el Oferente ni el Intermediario asuman o incurran en responsabilidad alguna por dicho redondeo.
- El redondeo descrito en los párrafos anteriores solo se realizará sobre los decimales del número de CBFIs de Intercambio a recibir por cada Custodio; quedando entendido que el redondeo únicamente disminuirá la cantidad de CBFIs de Intercambio correspondientes a cada Custodio al número entero inmediato inferior de CBFIs de Intercambio.

Con respecto a los CBFIs FMQ que hayan participado en la Oferta, por instrucciones del Oferente, el Intermediario transferirá los CBFIs FMQ correspondientes a la Cuenta Concentradora de conformidad con lo descrito en el presente Prospecto y Folleto Informativo.

Ni el Intermediario ni el Oferente serán responsables por los beneficios o daños que el mencionado redondeo a la baja cause a los Tenedores FMQ, quienes por el solo hecho de participar en la Oferta reconocen y aceptan ser beneficiados o sufrir dicho redondeo a la baja, renunciando por el hecho de participar en la Oferta a cualquier acción que puedan tener derecho o que se interprete que pueden tener derecho, en contra del Oferente o el Intermediario.

En ningún caso habrá liquidación en efectivo a los Custodios en México, debido a la liquidación de cualquier fracción que haya sido redondeada a la baja. El Intermediario no tiene conocimiento de si los Tenedores principales, los miembros del Comité Técnico, el Administrador o sus personas relacionadas participarán en esta Oferta. En la versión definitiva del presente Prospecto y Folleto Informativo se revelará si efectivamente el Administrador o sus personas relacionadas participaron en la Oferta, señalando si fue en igualdad de circunstancias. Asimismo, con excepción de las actividades de intermediación relacionadas con la Presente Oferta y de la prestación de servicios financieros en el curso ordinario de sus operaciones, no se tiene conocimiento de relaciones de negocios o de cualquier otra naturaleza entre el Intermediario y el Oferente que pudieran representar un conflicto de interés. No se han identificado conflictos de interés, reales o potenciales, derivados de la participación del Intermediario en la Oferta, distintos de aquellos inherentes a su carácter de intermediario en este tipo de operaciones.



2.16. Comparación de los Derechos de los Tenedores

Los CBFIs emitidos por cada uno de Fibra MQ y Fibra MTY confieren a sus tenedores substancialmente los mismos derechos y obligaciones en términos generales, en tanto que ambos son certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos al amparo de fideicomisos que califican como FIBRAs para efectos fiscales.

En términos generales, los principales derechos y obligaciones otorgados a los tenedores de los CBFIs por cada una de Fibra MTY y Fibra MQ son los siguientes:

- (i) Los tenedores cuentan con el derecho a ser debidamente representados a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto.
- (ii) Los tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho (i) a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; y (ii) a solicitar que se aplace por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.
- (iii) Los tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación (de conformidad con lo dispuesto en el inciso (a) de la fracción II del artículo 64 Bis 1 de la LMV).
- (iv) Por cada 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación que tengan los tenedores en lo individual o en su conjunto, tendrán el derecho a designar a 1 (un) miembro del Comité Técnico.
- (v) Los tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 15% (quince por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho a ejercer acciones de responsabilidad en contra del administrador por el incumplimiento a sus obligaciones; *en el entendido*, de que dichas acciones, prescribirán en cinco años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.
- (vi) Los tenedores tienen derecho a tener a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 (diez) días de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día.
- (vii) Los tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs.
- (viii) Derecho para actuar conjuntamente con los demás tenedores reunidos en Asamblea de Tenedores, pudiendo, entre otros, emitir un voto por cada CBFI de que sean titulares.
- (ix) Derecho a recibir, en términos del contrato de fideicomiso, las Distribuciones.

2.17. Gastos Relacionados con la Oferta

Los gastos de la Oferta ascenderán a \$[276,051,840.00] ([Doscientos setenta y seis millones cincuenta y un mil ochocientos cuarenta pesos 00/100 M.N.]) pesos más el Impuesto al Valor Agregado que corresponda y serán cubiertos con recursos propios de Fibra MTY.

Los gastos relacionados con la Oferta se desglosan de la siguiente manera:

Concepto	Monto en Pesos sin IVA	Monto con IVA
Derechos por estudio y trámite*	\$31,340.00	N/A
Comisión por intermediación	\$[4,500,000.00]	\$[5,220,000.00]
Honorarios asesor legal externo	\$[8,550,000.00]	\$[9,918,000.00]
Honorarios y gastos del auditor externo	\$2,550,000.00	\$2,958,000.00
Honorarios del Asesor Financiero	\$[259,984,500.00]	\$[301,582,020.00]
Honorarios del Asesor Fiscal Externo	\$[436,000.00]	\$[505,760.00]
Total	\$[276,051,840.00]	\$[320,183,780.00]
* No causa Impuesto al Valor Agregado.		



2.18. Funciones del Representante Común

Se designa como representante común de los Tenedores de los CBFIs Fibra MTY, en los términos del artículo 64, fracción XIII, 68 y 69 de la LMV, a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero quien acepta la designación y se obliga a su fiel desempeño.

El Representante Común, con fundamento en el artículo 68 de la LMV, tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en el Título, la LMV y la LGTOC, incluyendo sin limitar los artículos 216 y 217 fracciones VIII y X a XII y demás aplicables. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título, en el Contrato de Fideicomiso, o en la LMV y en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. El Representante Común representa a los Tenedores en su conjunto y no a cualquiera de ellos individualmente. El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones:

- (i) incluir su firma autógrafa en cada Título y en cada Título de Cebures que documente los Cebures;
- (ii) verificar la constitución del Fideicomiso;
- (iii) verificar la existencia y el estado que guarde el Patrimonio del Fideicomiso;
- (iv) verificar el cumplimiento del destino de los fondos;
- (v) verificar, a través de la información que se le proporcione, el cumplimiento del Fiduciario y del Administrador con sus respectivas obligaciones conforme al presente Contrato, cada Título o cada Título de Cebures y el Contrato de Administración, e iniciar cualquier acción en contra del Fiduciario y/o solicitar al Fiduciario que inicie cualquier acción en contra del Administrador, conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda;
- (vi) solicitar del Fiduciario y/o del Administrador toda la información y documentación en su posesión que sea necesaria para el cumplimiento por parte del Representante Común de sus obligaciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, con los CBFIs y con los Cebures en el entendido, que el Fiduciario, el Administrador y demás partes conforme a los Documentos de la Operación, proporcionarán la información y documentación relacionada con el Contrato de Fideicomiso y con los CBFIs según les sea requerida por el Representante Común para los fines anteriores;
- (vii) obligación de rendir cuentas del desempeño de sus funciones cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, o al momento de concluido su encargo;
- (viii) notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier incumplimiento del Fiduciario o retraso en el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso;
- (ix) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores y las Asambleas de Tenedores de Cebures cuando la legislación aplicable o los términos de cada Título o Título de Cebures y/o del presente Contrato así lo requieran, y solicitar al Fiduciario convocar a las Asamblea de Tenedores cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores o Tenedores de Cebures con respecto a la toma de cualquier decisión, o la realización de cualesquier asuntos que deban ser resueltos por una Asamblea de Tenedores o Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda;
- (x) desarrollar todas las actividades necesarias o deseables con el fin de cumplir con cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores o Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda;
- (xi) representar a los Tenedores y Tenedores de Cebures ante el Fiduciario Emisor o ante cualquier autoridad;

- (xii) en su caso, publicar las tasas de interés de los Cebures conforme a lo establecido en cada Título de Cebures;
- (xiii) ejercer las acciones y derechos que correspondan al conjunto de Tenedores de Cebures, para el pago de principal e intereses vencidos y no pagados a éstos por el Fiduciario Emisor, según sea el caso, sin perjuicio de otras facultades que las leyes le confieran;
- (xiv) otorgar y celebrar, en nombre de los Tenedores o Tenedores de Cebures, y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores o Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Fiduciario Emisor;
- (xv) actuar frente al Fiduciario Emisor como intermediario respecto de los Tenedores de Cebures, para el pago a éstos últimos de los intereses y amortizaciones correspondientes;
- (xvi) actuar frente al Fiduciario Emisor como intermediario respecto de los Tenedores de Cebures para el pago de principal e intereses vencidos y no pagados;
- (xvii) actuar con oportunidad ante eventos que pudieran perjudicar a los Tenedores o los Tenedores de Cebures, y rendir cuentas de su administración, cuando le sean solicitadas por los Tenedores o los Tenedores de Cebures o al momento de concluir su encargo;
- (xviii) calcular y publicar a través de Emisnet o de los medios que la BMV determine para tal efecto, las tasas de interés de los Cebures, avisos de pago de intereses y amortización del principal conforme a los Cebures, así como informar por escrito al Fiduciario Emisor, a CNBV y al Indeval (o por los medios que estos determinen), conforme al Título de Cebures;
- (xix) en general, llevar a cabo todos los actos y cumplir con las obligaciones, y ejercer todas las facultades, del Representante Común según se establezca en la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y las prácticas bursátiles de mercado aplicables.

Asimismo, el Representante Común ejercerá todas las funciones y obligaciones que le son atribuibles conforme a la LGTOC, la LMV y demás legislación aplicable. De conformidad con el artículo 68 de la Circular Única, el Representante Común deberá ejercer las acciones y derechos que correspondan al conjunto de los Tenedores o Tenedores de Cebures para el pago por el Fideicomiso de las cantidades a que tengan derecho de conformidad con cada Título o Títulos de Cebures y los demás Documentos de la Operación.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores o Tenedores de Cebures de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, el Título o Título de Cebures respectivo y los demás documentos de los que sea parte o la legislación aplicable, serán obligatorios para los Tenedores o Tenedores de Cebures y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, cada Título, el Contrato de Administración, y en su caso, cualquier contrato de garantía y/o apoyo crediticio por parte del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y demás partes de los documentos referidos (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de las partes de dichos documentos previstas en los mismos que no tengan injerencia directa con las Distribuciones y cualquier otro pago que deba ser realizado a los Tenedores conforme a los CBFIs o el pago de los Cebures) así como el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso. Para ello el Representante Común tendrá derecho de solicitar por escrito la información y documentación que considere necesaria al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador, a las demás partes de los documentos referidos, así como a sus auditores externos, asesores legales o a aquellas personas que les presten servicios relacionados con los CBFIs, con los Cebures, o con el Patrimonio del Fideicomiso y los mismos estarán obligados a entregar y/o causar que le sea entregada la información y documentación que al efecto sea solicitada por el Representante Común en los plazos que este les solicite para el cumplimiento de sus funciones de verificar el cumplimiento de las obligaciones anteriormente señaladas.

En ese sentido el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador y dichos prestadores de servicios tendrán la obligación de proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior, y en los plazos y periodicidad que éste último les requiera, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan las Inversiones, Desinversiones, financiamientos y otras operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, corridas financieras, determinación de coberturas, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa que se precise, en el entendido que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores o de los Tenedores de Cebures sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna y en el entendido, además, que los Tenedores o los Tenedores de Cebures estarán obligados a tratar dicha información de manera confidencial y a guardar la debida reserva respecto de la misma. El Fiduciario tendrá la obligación de requerir a sus auditores externos, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información que éste les solicite conforme a lo aquí señalado. El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el presente párrafo, una vez cada 6 (seis) meses y en cualquier otro momento que lo considere necesario, mediando notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva.

Lo anterior en el entendido que, en caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada y en los tiempos señalados, o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, cada Título o Título de Cebures y/o el Contrato de Administración correspondientes a cargo de las partes de los mismos, deberá de solicitar inmediatamente al Fiduciario que se haga del conocimiento del público inversionista a través de la publicación de un evento relevante dicho incumplimiento, sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna y sin perjuicio de la facultad del Representante Común de hacer del conocimiento del público inversionista en términos del Fideicomiso cualesquier incumplimientos o retrasos en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario como del Fideicomitente, del Administrador, o a aquellas personas que les presten servicios relacionados ya sea con los CBFIs o con los Cebures o con el Patrimonio del Fideicomiso, que por cualquier medio se haga del conocimiento del Representante Común, en el entendido que tal revelación no se considerará que infringe obligación de confidencialidad alguna.

En el entendido que si el Fiduciario omite divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, el propio Representante Común tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante de forma inmediata.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, podrá ordenar al Representante Común, o el propio Representante Común tendrá el derecho a solicitar a dicho órgano, la contratación, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso (como Gasto del Fideicomiso) de cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la legislación aplicable, en cuyo caso el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, al respecto y, en consecuencia, podrá confiar, actuar y/o abstenerse actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo tales especialistas, según lo determine la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda; en el entendido que si la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, no aprueba dicha contratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos que anteceden, éste deberá previa autorización de la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común con la aprobación de la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, en un plazo que no deberá de exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción. en el entendido que si la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, autoriza la contratación de dichos terceros pero no existen recursos suficientes para tales efectos se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos en los demás estados de México, con relación a su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las



cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores de los CBFIs o los Tenedores de Cebures.

Ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente (el "Personal") de este, serán responsables de la suficiencia de los bienes y recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso para el cumplimiento de las obligaciones de pago de los Cebures. De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni de su Personal supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del despacho de contadores o del Auditor Externo.

El Representante Común no tendrá responsabilidad alguna por las decisiones que se adopten en el Comité Técnico o en la Asamblea de Tenedores, ni estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones que le corresponden derivadas de su encargo, las cuales se cubrirán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Atendiendo a la naturaleza de los CBFIs, que no conllevan una obligación a cargo del Fiduciario de pagar una suma de dinero por concepto de principal y/o intereses, ni el Representante Común, ni el Personal de éste, serán responsables de las decisiones de inversión, del cumplimiento del plan de negocios, ni del resultado de las Inversiones y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o la adecuación de dicho resultado a los rendimientos esperados y tampoco deberá revisar ni vigilar la viabilidad jurídica, financiera y económica de las Inversiones y demás operaciones ni la obtención de autorizaciones y cumplimiento de requisitos legales y de otro tipo que conlleve cada Inversión u operación, en el entendido, que el Representante Común estará facultado para solicitar al Administrador, al Fiduciario y a los demás participantes, información relativa a estos temas.

El Representante Común deberá rendir cuentas de su actuación, cuando le sean solicitadas por la asamblea general de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures o al momento de concluir su encargo.

El Fideicomiso (exclusivamente con activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este baste y alcance) indemnizará y sacará en paz y a salvo al Representante Común, así como a sus funcionarios, empleados y apoderados, de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, que directa o indirectamente se hagan valer con motivo o por consecuencia de actos realizados por el Representante Común o por cualquiera de las personas referidas en cumplimiento del Contrato de Fideicomiso y la defensa del Patrimonio del Fideicomiso (salvo que cualquiera de los anteriores sea consecuencia de dolo, negligencia o mala fe del Representante Común o de cualquiera de las personas señaladas, cuando así lo determine en sentencia firme la autoridad judicial competente o cuando el Representante Común y/o cualquiera de las personas señaladas lleve a cabo cualquier acto no autorizado por el Contrato de Fideicomiso o la ley aplicable) o por cualesquiera reclamaciones, multas, penas y cualquier otro adeudo de cualquier naturaleza en relación con el Patrimonio del Fideicomiso o con el Contrato de Fideicomiso, ya sea ante autoridades administrativas, judiciales, tribunales arbitrales o cualquier otra autoridad, ya sea de carácter local o federal, de la República Mexicana o extranjeras.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores o Tenedores de Cebures, en términos de cada Título o Título de Cebures o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán aceptados por los Tenedores o Tenedores de Cebures.

El Representante Común podrá ser destituido, removido o sustituido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores o Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, en términos de lo dispuesto por el artículo 220 de la LGTOC; en el entendido, de que dicha destitución, remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

Cualquier institución que actúe como representante común conforme al Contrato de Fideicomiso podrá renunciar como representante común de los Tenedores en los casos especificados en, y de conformidad con, las disposiciones del Artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá proporcionar al Administrador y al Fiduciario con no menos de 60 días naturales de anticipación un aviso por escrito de dicha renuncia, y en cualquier caso dicha renuncia no entrará en vigor hasta que el representante común sustituto haya sido nombrado por la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, y dicho representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo los actos y funciones que puede o debe llevar a cabo.

El Representante Común no es parte del Comité Técnico y no tiene derecho a nombrar un miembro del Comité Técnico, pero tendrá derecho a asistir a las sesiones del Comité Técnico con voz pero sin derecho a voto. en consecuencia, el Representante Común no tendrá ninguna responsabilidad con respecto a las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico.

2.19. Nombres de Personas con Participación Relevante en la Oferta

NOMBRE	CARGO	INSTITUCIÓN
María Beatriz Sáenz González y Mario Rafael Esquivel Perpuli	Delegados Fiduciarios	 Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario.
FIDEICOMITENTE DEL OFERENTE		
Jorge Ávalos Carpinteyro	Director General	 Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V.
Jaime Martínez Trigueros	Director de Finanzas	
Eduardo Elizondo Santos	Director Jurídico	
ADMINISTRADOR DEL OFERENTE		
Eduardo Elizondo Santos	Apoderado	 Administrador Fibra Mty, S.C.
ASESOR FINANCIERO DEL OFERENTE		
Manuel Camacho Velasco	Representante legal	 Goldman Sachs & Co, LLC.
INTERMEDIARIO		
Jorge Luis Peón Segura	Representante legal	 Casa de Bolsa Finamex, S.A.B. de C.V.
Violeta Ramos Romero	Directora de Estructuración y Financiamiento	
ASESOR LEGAL EXTERNO DEL OFERENTE		
Alberto Sepulveda Cosío	Socio	 White & Case, S.C.
Eduardo Flores Herrera	Socio	
AUDITORES EXTERNOS		



Aitor Egaña González

Socio



Mancera, S.C., integrante de Ernst & Young Global Limited.

ASESOR FISCAL EXTERNO DEL OFERENTE

David Mariano Escalante Romero

Socio



KPMG Cárdenas Dosal, SC

El Asesor Financiero participó en la determinación de los términos y condiciones de los CBFIs de Intercambio, incluyendo el Precio de la Opción de Efectivo, así como el Factor de Intercambio.

La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Oferente será Cesar Rubalcava Plascencia, con domicilio ubicado en Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884, Oficinas en el Parque Torre 1-PB, Col. Santa María, en Monterrey, N.L. 64650, número telefónico +(52) (81) 4160-1400 y correo electrónico crubalcava@fibramty.com. Para cualquier duda relacionada con la Oferta, los Tenedores FMQ y sus Custodios podrán contactar al Intermediario, en el domicilio ubicado en Javier Barros Sierra No. 495 Piso 16, Torre Park Plaza III, Col. Santa Fe, CDMX, a la atención de Violeta Ramos Romero, con número telefónico 55 5209 2080 y correo electrónico: vramosr@finamex.com.mx y sfigueroa@finamex.com.mx.

III. EL OFERENTE

3.1. Historia y Desarrollo del Oferente

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Historia y Desarrollo del Fideicomiso” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <http://www.fibramty.com>



3.2. Descripción del Negocio

(a) Sectores inmobiliarios en los que el oferente está enfocado en invertir

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Descripción del negocio” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>

(b) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Patentes, licencias, marcas y otros contratos” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <http://www.fibramty.com>

(c) Principales clientes

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Principales clientes” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>

(d) Legislación aplicable

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Legislación aplicable” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>

(e) Régimen y tratamiento fiscal

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Legislación aplicable y régimen fiscal” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>

(f) Recursos humanos

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Recursos humanos” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>

(g) Información de mercado del Oferente

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Información de mercado” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>

(h) Estructura de administración del oferente

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Estructura de administración” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>

(i) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Procesos judiciales, administrativos o arbitrales” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>

(j) Derechos que confieren los certificados y comparación de los derechos de los tenedores

(i) Derechos que confieren los certificados

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Derechos” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>

(ii) Comparación de los derechos de los tenedores

El clausulado del Contrato de Fideicomiso Fibra MTY y el Contrato de Fideicomiso Fibra MQ y, consecuentemente, los CBFIs Fibra MTY y CBFIs Fibra MQ, confieren a sus tenedores substancialmente los mismos derechos y obligaciones. Asimismo, el Contrato de Fideicomiso Fibra MTY y el Contrato de Fideicomiso Fibra MQ confieren a sus tenedores los derechos previstos en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única.

En términos generales, los principales derechos y obligaciones otorgados a los tenedores de los CBFIs Fibra MTY y CBFIs Fibra MQ son los siguientes:

- (iii) Los tenedores cuentan con el derecho a ser debidamente representados a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto.
- (iv) Los tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho (i) a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; y (ii) a solicitar que se aplace por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.
- (v) Los tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación (de conformidad con lo dispuesto en el inciso (a) de la fracción II del artículo 64 Bis 1 de la LMV).
- (vi) Por cada 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación que tengan los tenedores en lo individual o en su conjunto, tendrán el derecho a designar a 1 (un) miembro del Comité Técnico.
- (vii) Los tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 15% (quince por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho a ejercer acciones de responsabilidad en contra

del administrador por el incumplimiento a sus obligaciones; *en el entendido*, de que dichas acciones, prescribirán en cinco años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

- (viii) Los tenedores tienen derecho a tener a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 (diez) días de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día.
 - (ix) Los tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs.
 - (x) Derecho para actuar conjuntamente con los demás tenedores reunidos en Asamblea de Tenedores, pudiendo, entre otros, emitir un voto por cada CBFI de que sean titulares.
 - (xi) Derecho a recibir, en términos del contrato de fideicomiso, las Distribuciones.
- (k) Distribuciones

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Distribuciones” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>

3.3. Descripción De Los Activos Que Conforman El Patrimonio Del Fideicomiso

(a) Inmuebles propiedad del fideicomiso

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Inmuebles propiedad del fideicomiso” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>

(b) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>

(c) Evolución de los activos del fideicomiso

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Evolución de los Activos del Fideicomiso” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>

(d) Desempeño de los activos del fideicomiso

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Desempeño de los activos del fideicomiso” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>

(e) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y desinversiones

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>

(f) Informe de deudores relevantes

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Informe de deudores relevantes” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>



3.4. Contratos y Acuerdos Relevantes

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Contratos y acuerdos relevantes” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>



3.5. Administradores

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Administradores” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>



3.6. Comisiones y Gastos del Administrador

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>



3.7. Operaciones con Partes Relacionadas y Conflictos de Interés

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>



3.8. Auditores Externos

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Auditores externos del fideicomiso” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>



3.9. Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso o los Tenedores

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>



3.10. Mercado de Capitales

(a) Estructura del fideicomiso y principales tenedores

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Estructura del fideicomiso y principales tenedores” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>

(b) Comportamiento de los CBFIs Fibra MTY en el mercado de valores

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>

(c) Formador de mercado

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Formador de mercado” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>



IV. EL ADMINISTRADOR DEL OFERENTE

4.1. Historia y Desarrollo

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Historia y desarrollo del administrador u operador de los activos” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>



4.2. Descripción del Negocio

(a) Actividad principal

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Actividad Principal” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>

(b) Recursos humanos

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Recursos Humanos” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>

(c) Estructura corporativa

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Estructura corporativa” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>

(d) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>



4.3. Administradores y Tenedores de los CBFIs Fibra MTY

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Administradores y tenedores de los certificados” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>



V. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL OFERENTE

5.1. Información Financiera Seleccionada del Fideicomiso

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Información Financiera Seleccionada” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, el cual está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>



5.2. Informe de Créditos Relevantes

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Información Financiera Seleccionada” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, el cual está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>



5.3. Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de la Operación

(a) Resultados de la operación

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Información Financiera Seleccionada” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, el cual está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>

(b) Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Información Financiera Seleccionada” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, el cual está disponibles en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>

(c) Control interno

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Información Financiera Seleccionada” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, el cual está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>



5.4. Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Información Financiera Seleccionada” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, el cual está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.fibramty.com>



VI. INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA

(a) Información Financiera Seleccionada

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Información Financiera Seleccionada” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, el cual está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <http://www.fibramty.com>

(b) Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de la Operación

(i) Resultados de la operación

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Información Financiera Seleccionada” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, el cual está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <http://www.fibramty.com>.

(ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital


Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la información y sección de “Información Financiera Seleccionada” del Reporte Anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, el cual está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y de Fibra MTY en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <http://www.fibramty.com>.

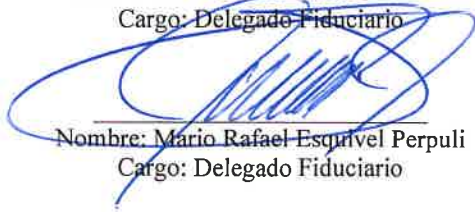
I. PERSONAS RESPONSABLES

“Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad que su representada, en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al Oferente contenida en este Prospecto y Folleto Informativo, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta no tiene conocimiento de ninguna información relevante que haya sido omitida o falseada en el presente Prospecto y Folleto Informativo con motivo de la oferta pública de compra, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas con motivo de la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca.”

EL OFERENTE

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 IDENTIFICADO COMO “FIBRA MTY”


Nombre: María Beatriz Sáenz González
Cargo: Delegado Fiduciario


Nombre: Mario Rafael Esquivel Perpuli
Cargo: Delegado Fiduciario

EL INTERMEDIARIO

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que mi representada en su carácter de intermediario, ha llevado a cabo la investigación, revisión y análisis del negocio del Oferente, así como participado en la definición de los términos de la Oferta y que a su leal saber y entender, dicha investigación se llevó a cabo con la profundidad suficiente para lograr una comprensión adecuada del negocio. Además, mi representada no tiene conocimiento de ninguna información relevante que se haya omitido o falseado en este Prospecto y Folleto Informativo que contenga información que pueda inducir a error a los inversionistas en relación con la Oferta y la suscripción recíproca.

Asimismo, mi representada ha acordado concentrar sus esfuerzos en llevar a cabo la distribución de los CBFIs de Intercambio entre los tenedores de CBFIs FMQ, de conformidad con el plan de distribución, y ha informado al Oferente el significado y alcance de las responsabilidades que debe asumir ante el gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes en el mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el RNV y listados en la BMV.

Mi representada ha participado con el Oferente en la definición del Factor de Intercambio respecto de los CBFIs de Intercambio objeto de la Oferta, tomando en cuenta las características del Oferente, teniendo en cuenta los diversos factores que se han considerado pertinentes para su determinación.”

Casa de Bolsa Finamex, S.A.B. de C.V.

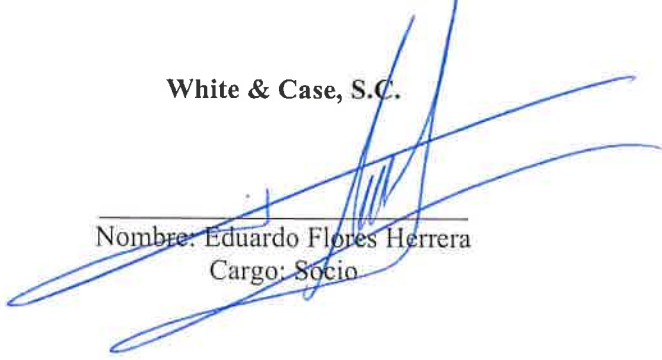


Nombre: Jorge Luis Peón Segura
Cargo: Apoderado

EL ASESOR LEGAL EXTERNO

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto y Folleto Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

White & Case, S.C.



Nombre: Eduardo Flores Herrera
Cargo: Socio

Auditor Externo

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario) y Subsidiarias al y por los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, y los estados financieros consolidados condensados proforma del Fideicomiso correspondientes al y por el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 que se incorporan por referencia en el presente Prospecto y Folleto Informativo, fueron auditados con fecha del 16 de febrero de 2026, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y objeto del Informe de Aseguramiento emitido con fecha 30 de marzo de 2026, de conformidad con la Norma Internacional de Aseguramiento 3420, respectivamente.

Asimismo, el suscrito manifiesta que ha leído el presente Prospecto y Folleto Informativo y basado en su lectura y dentro del alcance de los trabajos de auditoría y aseguramiento realizados, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados auditados o de los estados financieros consolidados condensados proforma con informe de aseguramiento señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Prospecto y Folleto Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el Prospecto y Folleto Informativo que no provenga de los estados financieros consolidados auditados o de los estados financieros consolidados condensados proforma con informe de aseguramiento.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited

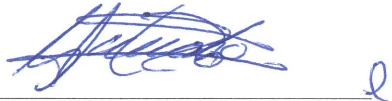


C.P.C. Aitor Egaña González
Auditor Externo
Socio y Apoderado Legal

EL REPRESENTANTE COMÚN

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relacionada con el patrimonio del Fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y el cobro de los activos, derechos o valores en fideicomiso, contenidos en el presente Prospecto, el cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación”

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

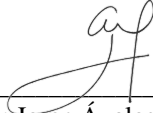


Nombre: Laura Angélica Arteaga Cázares
Cargo: Apoderado

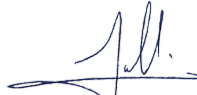
EL FIDEICOMITENTE

“Los suscritos declaramos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, elaboramos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos, según sea el caso, así como la información financiera del Fideicomitente contenida en el presente Prospecto y Folleto Informativo, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, declaramos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto y Folleto Informativo o que contenga información que pueda inducir a error a los inversionistas”

Fibra MTY, S.A.P.I. de C.V.



Nombre: Jorge Ávalos Carpinteyro
Cargo: Director General



Nombre: Jaime Martínez Trigueros
Cargo: Director de Finanzas



Nombre: Eduardo Elizondo Santos
Cargo: Director Jurídico

EL ASESOR FINANCIERO

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de asesor financiero, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Oferente o el Patrimonio del Fideicomiso, así como ha participado en la definición de los términos, condiciones o estructura de los valores. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto y Folleto Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir al error a los inversionistas.”

Goldman Sachs & Co, LLC



Nombre: Manuel Camacho Velasco

Cargo: Apoderado