PROSPECTO Y FOLLETO INFORMATIVO DEFINITIVO. Los valores descritos en el presente Prospecto y Folleto Informativo Definitivo (el "**Prospecto y Folleto Informativo**") han sido registrados en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Dichos valores no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que así lo permitan las leyes de otros países.



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

Fideicomitente

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

Oferente

OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN Y SUSCRIPCIÓN RECÍPROCA QUE REALIZÓ 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 QUE, A LA FECHA DE LA PRESENTE OFERTA, NO SEAN PROPIEDAD DE FIBRA MTY (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 30 DE JUNIO DE 2026, ASCENDÍAN A 148,479,249 (CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE) CBFIS FMQ, MEDIANTE (I) LA SUSCRIPCIÓN RECÍPROCA DE HASTA 327,666,169[1] (TRESCIENTOS VEINTISIETE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE) CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS EMITIDOS POR FIBRA MTY (LOS "CBFIS DE INTERCAMBIO"), LOS CUALES SON REPRESENTATIVOS DE APROXIMADAMENTE EL 6.82% (SEIS PUNTO OCHENTA Y DOS 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, Y (II) UN MONTO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A $2,686,883,540.00[2] 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").

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.

Sujeto a los términos y condiciones señalados en este Prospecto y Folleto Informativo y de conformidad con la legislación aplicable, el Oferente ofreció a los titulares de los CBFIs FMQ adquirir a través de una oferta pública de adquisición y suscripción recíproca (la "**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 que, a la Fecha de Inicio de la Oferta, no eran propiedad de Fibra MTY, los cuales, con base en información pública disponible de Fibra MQ, al 30 de junio de 2026 ascendían a 148,479,249 (ciento cuarenta y ocho millones cuatrocientos setenta y nueve mil doscientos cuarenta y nueve).

Como contraprestación por la Oferta, los tenedores de los CBFIs FMQ (los "**Tenedores FMQ**") recibieron de Fibra MTY, mediante entrega simultánea y suscripción recíproca, por cada CBFI FMQ: (i) 3.20 (tres punto veinte) 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. El monto total en efectivo que el Oferente pagará a los Tenedores FMQ que ejercieron la Opción de Efectivo fue de $2,027,677,124.00 pesos.

Como resultado de la Oferta, la participación directa del Oferente en Fibra MQ, una vez liquidada la Oferta, equivaldrá al 98.12% de los CBFIs FMQ en circulación, es decir 782,329,433 CBFIs FMQ de los 797,311,397 CBFIs FMQ en circulación previos a la Oferta, de los cuales 133,497,285 fueron adquiridos en la Oferta y, de éstos, 87,413,714 CBFIs FMQ serán liquidados mediante suscripción recíproca de CBFIs de Intercambio y 46,083,571 serán liquidados mediante el pago del Precio de la Opción de Efectivo.

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, cuya inscripción preventiva fue autorizada 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.

[1] Considerando que el número de CBFIs FMQ que no fueron intercambiados en la Oferta fueran liquidados mediante suscripción recíproca de CBFIs de Intercambio.
[2] Considerando que el número de CBFIs FMQ que no fueron intercambiados en la Oferta fueran liquidados mediante la Opción de Efectivo.

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.
Lugar y Fecha de la colocación adicional al amparo de la Cuarta Emisión del Programa:	Ciudad de México, México, el 3 de noviembre de 2026.
Denominación:	Los CBFIs Fibra MTY colocados al amparo de la colocación adicional de la Cuarta Emisión están denominados en Pesos.
Número de CBFIs materia de la colocación adicional al amparo de la Cuarta Emisión del Programa:	Con motivo de la presente Oferta se colocaron 279,723,574 (doscientos setenta y nueve millones setecientos veintitrés mil quinientos setenta y cuatro) CBFIs adicionales de los 2,710,858,750 (dos mil setecientos diez millones ochocientos cincuenta y ocho mil setecientos cincuenta) CBFIs Fibra MTY correspondientes a la Cuarta Emisión, de los cuales únicamente se colocaron 1,721,277,018 (mil setecientos veintiún millones doscientos setenta y siete mil dieciocho) para liquidar el componente en especie de la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca de fecha 24 de abril de 2026, por hasta el 100% de los CBFIs FMQ, misma que fue liquidada el 2 de junio de 2026, en la que participó el 80.69% de los CBFIs FMQ en circulación (la "**Primera OPA**").
Número total de CBFIs efectivamente colocados y suscritos materia de la Cuarta Emisión del Programa:	El número total de CBFIs Fibra MTY efectivamente colocados y suscritos al amparo de la Cuarta Emisión del Programa, considerando tanto la Primera OPA como la presente Oferta, ascendió a 2,001,000,592 (dos mil un millones quinientos noventa y dos) CBFIs Fibra MTY.
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 inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores 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), *en el entendido*, que dicha designación o revocación estará sujeta a lo establecido en el inciso (i) inciso (b) de la Cláusula 5.2. del Contrato de Fideicomiso 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 *en el entendido*, que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente.
Distribuciones:	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: (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; *en el entendido*, que si dicha Distribución no cumple con la Política de Distribuciones, entonces deberá estar sujeta a la previa aprobación del Comité Técnico. 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 Indeval por escrito o por los medios

que ésta determine, con por lo menos 6 Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se realice la Distribución respectiva.

(b) 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.

(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.

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:

- 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 personal 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:

	(i) 797,311,397 (setecientos noventa y siete millones trescientos once mil trescientos noventa y siete) se encuentran en circulación, de los cuales 148,479,249 (ciento cuarenta y ocho millones cuatrocientos setenta y nueve mil doscientos cuarenta y nueve) no son propiedad de Fibra MTY; 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 CBFI FMQ:	El Oferente pagará un precio por cada CBFI FMQ que participó 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. El monto total en efectivo que el Oferente pagará a los Tenedores FMQ que ejercieron la Opción de Efectivo será de $2,027,677,124.00 pesos.
Factor de Intercambio:	3.20 (tres punto veinte) CBFIs de Intercambio por cada 1 (un) CBFI FMQ. Asumiendo el precio de mercado de Fibra MTY de $15.36 por CBFI al 30 de octubre de 2026, esto resultaría en un precio implícito de Fibra Macquarie de $49.15 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 y la información financiera intermedia al 30 de junio de 2026, puesta 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:	$6,533,086,956.00 pesos.
Múltiplos Precio/valor en libros y precio/flujo de operación más reciente de Fibra MQ[3]:	Precio[4]/Valor en libros[5]: 0.85x. Precio[2]/Flujo de operación[6]: 16.58x. 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:	Precio[7]/Utilidad[8] de Fibra MTY: 32.27x. Precio[5]/Utilidad[6] de Fibra MQ: 86.42x. Precio[5] a valor en libros[3] de Fibra MTY: 1.16x. Precio[5] a valor en libros[3] de Fibra MQ: 0.83x. Valor total de la empresa[9]/EBITDA[10] de Fibra MTY: 35.02x. Valor total de la empresa[7]/EBITDA[8] de Fibra MQ: 14.17x.
Número de CBFIs Fibra MTY en Circulación antes de la Oferta:	4,804,828,304 (cuatro mil ochocientos cuatro millones ochocientos veintiocho mil trescientos cuatro) CBFIs Fibra MTY.
Número de CBFIs Fibra MTY en tesorería antes de la Oferta:	1,430,793,946 (mil cuatrocientos treinta millones setecientos noventa y tres mil novecientos cuarenta y seis) CBFIs Fibra MTY.
Número total de CBFIs de Intercambio que (i) serán objeto de intercambio, (ii) estarán en circulación después de la Oferta, y (iii) que se mantendrán en tesorería después de la Oferta:	El número de CBFIs de Intercambio objeto de la Oferta es de 279,723,574 (doscientos setenta y nueve millones setecientos veintitrés mil quinientos setenta y cuatro) CBFIs de Intercambio, los cuales serán entregados a los titulares de los CBFIs FMQ que aceptaron la Oferta y optaron por recibir CBFIs de Intercambio. Los CBFIs de Intercambio colocados para liquidar el componente en especie de la presente Oferta corresponden a una colocación adicional de CBFIs FMTY al amparo de la Cuarta Emisión de fecha 29 de mayo de 2026. Como resultado de lo anterior, **(a)** el número de CBFIs Fibra MTY en circulación ascenderá a 5,084,551,878 (cinco mil ochenta y cuatro millones quinientos cincuenta y un mil ochocientos setenta y ocho), **(b)** los CBFIs de Intercambio representan el 5.82% (cinco punto ochenta y dos por ciento) de los CBFIs Fibra MTY en circulación antes de la Fecha de Inicio de la Oferta, y **(c)** el número de CBFIs Fibra MTY en tesorería resultaría en 1,151,070,372 (mil ciento cincuenta y un millones setenta mil trescientos setenta y dos) CBFIs Fibra MTY.
Número de CBFIs FMQ que son propiedad de Fibra MTY a la Fecha de Inicio de la Oferta:	648,832,148 (seiscientos cuarenta y ocho millones ochocientos treinta y dos mil ciento cuarenta y ocho) CBFIs FMQ.
Número de CBFIs FMQ objeto de la Oferta:	Hasta el 100% (cien por ciento) de los CBFIs FMQ en circulación que, a la Fecha de Inicio de la Oferta, no sean propiedad de Fibra MTY, los cuales, con base en información pública disponible de Fibra MQ, al 30 de junio de 2026 ascendían a 148,479,249 (ciento cuarenta y ocho millones cuatrocientos setenta y nueve mil doscientos cuarenta y nueve). Con base en los resultados de la Oferta, 133,497,285 (ciento treinta y tres millones cuatrocientos noventa y siete mil doscientos ochenta y cinco) CBFIs FMQ participaron en la Oferta, representando el 16.74% del total de CBFIs FMQ en circulación.
Porcentaje que representan los CBFIs FMQ	Hasta el 100% (cien por ciento) de los CBFIs FMQ en circulación que, a la Fecha de Inicio de la Oferta, no sean propiedad de Fibra MTY. Con base en los resultados de la Oferta, 16.74% de los CBFIs FMQ en circulación

[3] *Cifras de Fibra Macquarie consideran el portafolio proporcionalmente combinado (incluyendo JVs).*

[4] *Precio por CBFI de FMQ de la oferta en efectivo de $44.00.*

[5] *Valor total del patrimonio al 30 de junio de 2026. Considera únicamente porción controladora.*

[6] *Flujo de Operación Ajustado (AFFO) reportado al 30 de junio de 2026.*

[7] *Precio de mercado de FMQ y FMTY al 30 de octubre de 2026 ($43.27 y $15.36 respectivamente).*

[8] *Utilidad (pérdida) neta consolidada reportada al 30 de junio de 2026.*

[9] *Valor Total de la Empresa considerando capitalización de precio y de número de CBFIs de mercado al 30 de octubre de 2026 y deuda total, interés minoritario y efectivo y equivalentes al 30 de junio de 2026.*

[10] *EBITDA reportado al 30 de junio de 2026.*

objeto de la Oferta:	participaron en 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 CBFI FMQ al 30 de junio de 2026:	$52.03 M.N. (cincuenta y dos pesos Moneda Nacional 03/100) por CBFI FMQ.
Precio valor en libros por CBFI Fibra MTY al 30 de junio de 2026:	$13.27 M.N. (trece pesos Moneda Nacional 27/100) por CBFI Fibra MTY.
Monto total de la Oferta:	Considerando la combinación de: (i) el monto total en efectivo pagado a los Tenedores FMQ que ejercieron la Opción de Efectivo, que ascendió a $2,027,677,124.00 (dos mil veintisiete millones seiscientos setenta y siete mil ciento veinticuatro Pesos 00/100 M.N.), y (ii) el número de CBFIs de Intercambio emitidos, que fue de 279,723,574 a un precio de mercado de Fibra MTY de $15.36 por CBFI al 30 de octubre de 2026, el Monto total de la Oferta fue de $6,324,231,220.64 (seis mil trescientos veinticuatro millones doscientos treinta y un mil doscientos veinte Pesos 64/100 M.N.).
Número de CBFIs FMQ adquiridos en la Oferta:	133,497,285 CBFIs FMQ.
Número de CBFIs de Intercambio a ser pagados en la Oferta:	279,723,574 (doscientos setenta y nueve millones setecientos veintitrés mil quinientos setenta y cuatro) CBFIs de Intercambio. Los CBFIs de Intercambio se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Monto total en efectivo que se pagará a los Tenedores FMQ que ejercieron la Opción de Efectivo:	$2,027,677,124.00 (dos mil veintisiete millones seiscientos setenta y siete mil ciento veinticuatro Pesos 00/100 M.N.).
Porcentaje de los CBFIs FMQ en circulación adquiridos por el Oferente:	16.74% (dieciséis punto setenta y cuatro por ciento).
Porcentaje de la Oferta a ser liquidada mediante CBFIs de Intercambio:	65.48% (sesenta y cinco punto cuarenta y ocho por ciento).
Porcentaje de la Oferta a ser liquidada en efectivo:	34.52% (treinta y cuatro punto cincuenta y dos por ciento).
Período de la Oferta:	El Período de la Oferta inició en la Fecha de Inicio de la Oferta y concluyó a las 23:59:59 horas (hora de la Ciudad de México) del 30 de octubre de 2026.
Fecha de Inicio de la Oferta:	30 de septiembre de 2026.
Lugar y Fecha de Publicación del Aviso de Oferta:	La Oferta se realizó en México. El primer aviso de oferta pública se publicó en la Fecha de Inicio de la Oferta. El Aviso de Oferta Pública se publicó 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:	30 de octubre de 2026.
Fecha de Registro de la Oferta:	El Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento de la Oferta; es decir el 3 de noviembre de 2026.
Fecha de Liquidación:	El Día Hábil siguiente a la Fecha de Registro de la Oferta; es decir el 4 de noviembre de 2026.
Fecha de Publicación de los Resultados de la Oferta:	El Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento de la Oferta; es decir el 3 de noviembre de 2026.
Valor del Patrimonio de Fibra MTY:	El valor del patrimonio de Fibra MTY conforme a los estados financieros al 30 de junio de 2026, es de $71,196,369,000.00 M.N. (setenta y un mil ciento noventa y seis millones trescientos sesenta y nueve mil pesos 00/100 Moneda Nacional), mientras que la participación controladora asciende a $63,764,604,000.00 M.N. (sesenta y tres mil setecientos sesenta y cuatro millones seiscientos cuatro mil pesos 00/100 Moneda Nacional).
Valor del Patrimonio de Fibra MTY, considerando la consumación de la Transacción:	El valor del patrimonio de la participación controladora de Fibra MTY considerando la consumación de la Transacción es de $70,088,835,220.64, con base en la aceptación del 16.74% de los CBFIs FMQ en la Oferta.
Procedimiento para Participar en la Oferta:	Durante el Período de la Oferta y conforme a lo previsto a continuación, el Intermediario recibió 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 decidieron participar en la Oferta debieron (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 entendió como ejercicio de dicha opción.

Una vez que los Custodios hubieren recibido Instrucciones de sus clientes, cada Custodio debió:

1. Concentrar las Instrucciones que recibieron 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 debieron entregarse al Intermediario en el formato de Carta de Aceptación que acompañó al Prospecto y Folleto Informativo. Adicionalmente, el formato de Carta de Aceptación se encontró 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 30 de septiembre de 2026.

5. Entregar al Intermediario la Carta de Aceptación que debió 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, debieron 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 fue de las 00:00 hasta las 23:59:59 horas (horario de la Ciudad de México) y el horario de recepción físico de las Cartas de Aceptación fue 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 fue 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 haya sido recibida por el Intermediario por vía electrónica en los términos y dentro de los horarios antes señalados, pero el original físico correspondiente no haya sido recibido en las oficinas del Intermediario con anterioridad a la Fecha de Vencimiento de la Oferta, dicha Carta de Aceptación se habrá tenido 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 hayan sido recibidas después de las 23:59:59 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento o que no hayan sido recibidas en los términos indicados en este Prospecto y Folleto Informativo, no fueron 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 debió informar 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 pudieron 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 decidieron participar en la Oferta mediante la entrega de las Instrucciones, instruyeron 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 habrá sido necesario que el Tenedor FMQ girara las Instrucciones y el Custodio pudo 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 aceptó 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 estuvo obligado a, ni fue 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 debieron girar las Instrucciones a sus Custodios dependió 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, tuvo 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 haya girado Instrucciones a su Custodio, por ese solo hecho, habrá declarado y cada uno de los Custodios que haya entregado al Intermediario una Carta de Aceptación y/o traspase los CBFIs FMQ correspondientes a la Cuenta Concentradora, por ese solo hecho 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 2.4 "Condiciones de la Oferta"* de este Prospecto y Folleto Informativo) únicamente se habrá tenido 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 fueron recibidas por el Intermediario hasta las 23:59:59 horas (hora de la ciudad de México), y los CBFIs FMQ fueron 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 habrán podido participar en la Oferta, sin responsabilidad alguna para el Oferente o el Intermediario, lo que los posibles Tenedores FMQ participantes reconocieron y aceptaron. Igualmente, no habrán participado en la Oferta, aquellos CBFIs FMQ que no hayan sido traspasados a la Cuenta Concentradora, no obstante haberse entregado una Carta de Aceptación.

No obstante lo anterior, aquellos Tenedores FMQ que hayan entregado 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 reservó 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 reservó 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 el 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 fue definitiva y obligatoria, lo que reconocieron y aceptaron los Tenedores FMQ que decidieron participar en la Oferta por el solo hecho de participar en la Oferta, sin que ni el Oferente ni el Intermediario asumieran o incurrieran en responsabilidad alguna. Para efectos de claridad, el Oferente tuvo 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 efectuaron, incluyendo, sin limitación, si la documentación estuvo completa o fue válida, la determinación de cualquier monto prorrateado pagado, según corresponda, a los Tenedores FMQ que ejercieron la Opción de 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, fue definitiva y vinculante, lo cual reconocieron y aceptaron los Tenedores FMQ, a través del Custodio,

sin responsabilidad alguna para el Oferente o el Intermediario.

El Oferente no estuvo obligado a dar aviso de los defectos o irregularidades de las Cartas de Aceptación o traspasos o entregas de CBFIs FMQ y no incurrió en responsabilidad alguna por la falta de dicho aviso. El Intermediario pudo, pero no estuvo obligado, a dar aviso de los defectos o irregularidades de las Cartas de Aceptación o traspasos o entregas, sin haber estado obligado a ello y no incurrió 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 recibió el aviso a que se refiere este párrafo, éste fue el responsable de solventar dichos defectos o irregularidades. Los CBFIs FMQ no fueron considerados debida o válidamente entregados al Intermediario o al Oferente, a menos y hasta que todos los defectos e irregularidades fueron 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 haya aceptado la entrega de cualesquiera CBFIs FMQ en virtud de que dicha entrega no fue válida, hubiere sido hecha 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 hayan sido modificados los términos de la Oferta, los nuevos términos de la Oferta se habrán puesto a disposición de los Tenedores FMQ, independientemente de que hayan entregado sus CBFIs FMQ antes de cualesquiera dichas modificaciones y en su caso se habrá ampliado el Período de la Oferta conforme a lo descrito en la Sección "*2.1. 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 deseó participar en la Oferta o cualquier Custodio tuviera dudas acerca de la forma, términos, procedimientos o cualquier otro aspecto relacionado con la Oferta, pudieron 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 encontró sujeta la Oferta:

La Oferta y sus características pudieron 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 el 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 debió ampliarse por un plazo no inferior a 5 Días Hábiles.

Fibra MTY no aceptó para su canje, ni canjeó ningún CBFI FMQ ofrecido, a menos que las condiciones descritas a continuación hubieren sido satisfechas o dispensadas, según corresponda (y en la medida en que fuera 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 las Operaciones previstas en el Contrato de Internalización o afecte de manera adversa cualesquiera términos y condiciones de la Oferta o las Operaciones previstas en el Contrato de Internalización (Para mayor información al respecto, véase la sección "*2.5. Acuerdos Previos a la Oferta*" del presente Prospecto y Folleto Informativo);

2. Que la CNBV y la BMV hayan emitido las autorizaciones correspondientes respecto del registro y listado de los CBFIs de Intercambio;

3. 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; y

4. Que no tenga lugar la suspensión o limitación significativa de la intermediación de valores, en forma general, en la Bolsa.

El cumplimiento o realización de cualquiera de las condiciones de la Oferta fue determinado razonablemente por el Oferente y pudieron ser invocadas, utilizadas, ejercidas o determinadas exclusivamente por el Oferente, con independencia de las circunstancias que les dieron origen. Cualquier determinación por el Oferente de los eventos descritos en esta sección fue final y vinculante para los participantes. Las condiciones a que se encontró sujeta la Oferta también pudieron 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. El no ejercicio por parte del Oferente de cualquiera de estos derechos respecto a hechos o circunstancias particulares o concretas, no debió significar, ni se debió considerar como, una renuncia respecto de hechos o circunstancias distintas. Cada uno de estos derechos se consideró un derecho

continuo e independiente que pudo ser ejercido o invocado en cualquier tiempo y periódicamente. El Oferente tuvo 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 estuvo sujeta la Oferta, en cuyo caso, lo habría hecho del conocimiento público. El Oferente también pudo 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 fueron válidamente ofrecidos, no debió 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 encontraba 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 aceptó 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 encontraba 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 quedó 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 haberse cumplido las condiciones a las cuales estuvo sujeta la Oferta en los términos antes descritos, no se habrían producido efectos legales algunos en virtud de que del cumplimiento de dichas condiciones, al ser suspensivas, dependía la existencia de las obligaciones relacionadas con la Oferta. En tal caso, el Oferente habría anunciado al público inversionista, a través de los mismos medios en los que se divulgó el presente Prospecto y Folleto Informativo, que las condiciones no se hubieren cumplido y que, por lo tanto, no se llevaría a cabo la Oferta.

Prórroga y Modificaciones de la Oferta:

El Período de la Oferta pudo 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 pudo extenderse de conformidad con las disposiciones de este Prospecto y Folleto Informativo. Además, el Oferente pudo extender la Fecha de Vencimiento de la Oferta cuando así lo exija la legislación aplicable. Cualquier ampliación de la Oferta fue informada a través del mismo medio por el cual se realizó la Oferta.

El Oferente se reservó 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 hubiere decidido modificar el Factor de Intercambio, el nuevo Factor de Intercambio aplicó de manera uniforme a la totalidad de los Tenedores FMQ que participaron en la Oferta, sin distinción alguna. Cualquier modificación a los términos y condiciones de la Oferta fue comunicada al público inversionista a través de los mismos medios por los que se realizó la Oferta. En caso de que la CNBV hubiera determinado que las modificaciones realizadas fueron relevantes, o si el Oferente hubiere dispensado alguna condición relevante a la que haya estado sujeta la Oferta (en la medida en que lo permita la legislación aplicable), el Período de la Oferta debió prorrogarse por un plazo no inferior a 5 (cinco) Días Hábiles, a fin de que los Tenedores FMQ contaran con tiempo suficiente para evaluar los nuevos términos y condiciones de la Oferta. Asimismo, la Oferta pudo ser prorrogada en caso de que la CNBV así lo requiera, por un plazo que no pudo ser inferior a 5 (cinco) Días Hábiles. El Oferente también pudo 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 implicara un trato más favorable para los destinatarios de la Oferta. Los Tenedores FMQ que hubieren aceptado la Oferta con anterioridad a cualquier modificación tuvieron 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 aceptaron la Oferta, pudieron 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, en caso de que el Periodo de la Oferta se haya ampliado a discreción del Oferente o, cuando a juicio de la CNBV, las modificaciones que, en su caso, haya realizado el Oferente a los términos y condiciones de la Oferta fueren relevantes, 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, pudiera 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 debió 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 pudieron 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 debieron cumplir todas las condiciones establecidas en la Sección "*2.1. Características de la Oferta - Procedimiento Para Participar en la Oferta*", de este Prospecto y Folleto Informativo.

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

Procedimiento de Liquidación de la Oferta:

En la Fecha de Registro, el Intermediario realizó una operación de registro en la Bolsa respecto de los CBFIs FMQ que fueron 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/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 y/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 hayan participado en la 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, hizo del conocimiento público a través de EMISNET el resultado definitivo de la Oferta, mediante la publicación de un aviso que contuvo, 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 haber participado 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 haber participado 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 estuvo 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, como acto independiente posterior a la consumación de la Oferta y si como resultado de la misma, Fibra MTY obtiene la titularidad de 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 MQ 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 MQ 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 que Fibra MQ lleve a cabo la cancelación de la inscripción de los CBFIs FMQ en el RNV, Fibra MTY deberá realizar una tercera oferta pública de adquisición voluntaria a efecto de adquirir los CBFIs FMQ en circulación, de manera previa a que Fibra MQ solicite 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.

Opinión del Comité Técnico de Fibra MQ: El comité técnico de Fibra MQ, actuando exclusivamente a través de sus miembros independientes, emitió su opinión respecto del precio de la Oferta dirigida a los Tenedores Fibra MQ, por medio de un evento relevante publicado por Fibra



MQ el 13 de octubre de 2026. Dicho evento relevante puede 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.

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 cualquier emisión adicional en términos de la Oferta.

Aprobación CNA: En sesión celebrada el 1° de octubre de 2026, el Pleno de la CNA emitió dentro del expediente CNT-125-2026 una resolución por virtud de la cual autorizó la concentración consistente en la adquisición, por parte de Fibra MTY de hasta el 100% de los CBFIs FMQ en circulación que no sean propiedad de Fibra MTY a la Fecha de Inicio de la Oferta, sin sujetarla a condición alguna (la "**Aprobación CNA**").

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 tuvo 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 *"2.7. 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.

No obstante lo anterior, en cumplimiento de las obligaciones de divulgación del Oferente y simetría de la información disponible para el público inversionista, el Oferente hace del conocimiento del público inversionista la existencia de la Contraprestación por Internalización pagadera a MAM en los términos del Contrato de Internalización, cuyo monto no constituye, ni se considerará, una indemnización o una pena convencional.

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 REPORTES TRIMESTRALES, EVENTOS RELEVANTES Y DEMÁS INFORMACIÓN PREPARADA, DIFUNDIDA Y DE OTRA MANERA PUESTA A DISPOSICIÓN DEL PUBLICO POR PARTE DE FIBRA MTY.

SE ESTIMA QUE LA OFERTA SEA LIQUIDADA EN O CERCANA A LA FECHA LÍMITE PARA QUE EL OFERENTE PUBLIQUE SU INFORMACIÓN TRIMESTRAL CORRESPONDIENTE AL TERCER TRIMESTRE DEL EJERCICIO SOCIAL.

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, 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).

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.

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 fueron emitidos mediante la cuarta emisión de CBFIs al amparo del Programa de fecha 29 de mayo de 2026, 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 emitieron 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 están 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. 153/5299/2026 de fecha 29 de septiembre de 2026.

Ciudad de México, a 3 de noviembre 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 12
(a) Denominación y Domicilio del Oferente 12
(b) Denominación y Domicilio de Fibra Macquarie México 12
(c) Resumen Ejecutivo e Información del Oferente 12
(d) Activos e Información Relevante de Fibra MTY Post-Oferta 60
(e) Sinergias esperadas de la Transacción 64
(f) Información Financiera Proforma de Fibra MTY 65
1.3. Relación entre el Oferente y la Emisora 67
1.4. Factores de Riesgo 68
(a) Algunos riesgos relacionados con la Oferta 68
(b) Factores de riesgo relacionados con Fibra MTY 70
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 70
1.5. Otros Valores Emitidos por el Oferente 71
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 71
1.6. Cambios Significativos a los Derechos de los Valores Inscritos en el Registro 72
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 72
1.7. Documentos de Carácter Público 73
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 73
1.8. Acontecimientos Recientes 74
II. LA OFERTA 76
2.1. Características de la Oferta 76
2.2. Denominación del Intermediario de la Oferta 98
2.3. Mercado de Valores 99
2.4. Condiciones de la Oferta. 100
2.5. Acuerdos Previos a la Oferta. 102
(a) Obligaciones del Tenedor Macquarie. 102
(b) Obligaciones de MAM. 102
(c) Obligaciones del Oferente. 102
2.6. Intención y Justificación de la Operación. 104
2.7. Propósitos y Planes. 106
2.8. Fuente y Monto de los Recursos 107
(a) Componente en CBFIs de Intercambio. 107
(b) Opción de Efectivo. 107

(c) Dependencia de Financiamiento. 107
2.9. Tenencia de CBFIs FMQ 108
2.10. Consecuencias de la Oferta 109
(a) Los participantes en la Oferta dependieron del cumplimiento de ciertas condiciones y del Oferente respecto de ciertas decisiones relacionadas con la misma. 109
(b) Cancelación de la inscripción y listado de los CBFIs FMQ 109
(c) Autorizaciones adicionales por parte de los Tenedores FMQ que decidan participar en la Oferta 110
(d) Dilución para los tenedores de Fibra MTY 110
(e) Dependencia de Financiamiento. 110
2.11. Tratamiento Fiscal 111
(a) Consideraciones fiscales de la enajenación de CBFIs FMQ 111
(b) Régimen fiscal aplicable a los tenedores que reciban CBFIs de Intercambio 112
(c) Régimen fiscal aplicable a los actuales tenedores de CBFIs Fibra MTY 113
2.12. Cancelación de la Inscripción y Mantenimiento o Cancelación del Listado 115
2.13. Opinión del Comité Técnico 116
(a) La Emisora 116
2.14. Fideicomiso para la Adquisición de CBFIs FMQ Posterior a la Cancelación de su Registro en el RNV. 117
2.15. Plan de Distribución 118
2.16. Comparación de los Derechos de los Tenedores 121
2.17. Gastos Relacionados con la Oferta 123
2.18. Funciones del Representante Común 124
2.19. Nombres de Personas con Participación Relevante en la Oferta 130
III. EL OFERENTE 132
3.1. Historia y Desarrollo del Oferente 132
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 132
3.2. Descripción del Negocio 133
(a) Sectores inmobiliarios en los que el oferente está enfocado en invertir 133
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 133
(b) Patentes, licencias, marcas y otros contratos 133
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 133
(c) Principales clientes 133
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 133
(d) Legislación aplicable 133
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 133

(e) Régimen y tratamiento fiscal 133
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 *133*
(f) Recursos humanos 133
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 *133*
(g) Información de mercado del Oferente 134
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 *134*
(h) Estructura de administración del oferente 134
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 *134*
(i) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales 134
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 *134*
(j) Derechos que confieren los certificados y comparación de los derechos de los tenedores 134
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 *134*
(k) Distribuciones 136
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 *136*
3.3. Descripción De Los Activos Que Conforman El Patrimonio Del Fideicomiso 137
(a) Inmuebles propiedad del fideicomiso 137
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 *137*
(b) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios 137
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 *137*
(c) Evolución de los activos del fideicomiso 137
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 *137*
(d) Desempeño de los activos del fideicomiso 137
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 *137*

(e) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y desinversiones 137
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 *137*
(f) Informe de deudores relevantes 137
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 *138*
3.4. Contratos y Acuerdos Relevantes 139
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 *139*
3.5. Administradores 140
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 *140*
3.6. Comisiones y Gastos del Administrador 141
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 *141*
3.7. Operaciones con Partes Relacionadas y Conflictos de Interés 142
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 *142*
3.8. Auditores Externos 143
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 *143*
3.9. Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso o los Tenedores 144
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 *144*
3.10. Mercado de Capitales 145
(a) Estructura del fideicomiso y principales tenedores 145
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 *145*
(b) Comportamiento de los CBFIs Fibra MTY en el mercado de valores 145
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 *145*
(c) Formador de mercado 145

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 145

IV. EL ADMINISTRADOR DEL OFERENTE 146

4.1. Historia y Desarrollo 146

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 146

4.2. Descripción del Negocio 147

(a) Actividad principal 147

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 147

(b) Recursos humanos 147

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 147

(c) Estructura corporativa 147

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 147

(d) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales 147

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 147

4.3. Administradores y Tenedores de los CBFIs Fibra MTY 148

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 148

V. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL OFERENTE 149

5.1. Información Financiera Seleccionada del Fideicomiso 149

5.2. Informe de Créditos Relevantes 150

5.3. Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de la Operación 151

(a) Resultados de la operación 151

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, así como del Informe Trimestral de Fibra MTY correspondiente al segundo trimestre de 2026, de fecha 31 de julio de 2026, los cuales están 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 151

(b) Situación financiera, liquidez y recursos de capital 151

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, así como del Informe Trimestral de Fibra MTY correspondiente al segundo trimestre de 2026, de fecha 31 de julio de 2026, los cuales están 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 151

(c) Control interno 151

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, así como del Informe Trimestral de Fibra MTY correspondiente al segundo trimestre de 2026, de fecha 31 de julio de 2026, los cuales están 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 *151*

5.4. Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas..... 152

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, así como del Informe Trimestral de Fibra MTY correspondiente al segundo trimestre de 2026, de fecha 31 de julio de 2026, los cuales están 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 *152*

VI. INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA 153

(a) Información Financiera Seleccionada 153

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, así como del Informe Trimestral de Fibra MTY correspondiente al segundo trimestre de 2026, de fecha 31 de julio de 2026, los cuales están 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 http://www.fibramty.com *153*

(b) Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de la Operación 153

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, así como del Informe Trimestral de Fibra MTY correspondiente al segundo trimestre de 2026, de fecha 31 de julio de 2026, los cuales están 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 http://www.fibramty.com. *153*

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, así como del Informe Trimestral de Fibra MTY correspondiente al segundo trimestre de 2026, de fecha 31 de julio de 2026, los cuales están 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 http://www.fibramty.com. *153*

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 *C-1*

Anexo D Estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 y por el periodo de 6 meses del 1 de enero al 30 de junio de 2026 D-1

Se incorpora por referencia la información y sección de "Anexos" del Reporte de Resultados al segundo trimestre del 2026 de Fibra MTY que a su vez incluye los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 y por el periodo de 6 meses del 1 de enero al 30 de junio de 2026, los cuales fueron sujetos a revisión limitada por Mancera, S.C., integrante de Ernst & Young Global Limited, en su carácter de auditor externo del Oferente, incluyendo el correspondiente informe de revisión de fecha 31 de julio de 2026, presentado ante la CNBV y la BMV el 31 de julio 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. *D-1*

Anexo E Estados Financieros Dictaminados E-1

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 *E-1*

Anexo F	Opinión legal	F-1
Anexo G	Título que ampara los CBFIs de Intercambio	G-1
Anexo H	Contrato de Fideicomiso de Fibra MTY	H-1
Anexo I	Opinión Fiscal	I-1
Anexo J	Oficio de Autorización de Concentración de la Comisión Nacional Antimonopolio	J-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 reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten 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 (m^2), 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) - *Algunos riesgos relacionados con la Oferta* - del presente Prospecto y Folleto Informativo.
"**ADTV**"	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 1.2.(c) *Balance sólido y amplio acceso a financiamientos* del presente Prospecto y Folleto Informativo.
"**AFFO**"	significa los fondos de la operación ajustados o "*Adjusted Funds from Operation*" por sus siglas en inglés.
"**AFORES**"	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 1.2.(c) *Balance sólido y amplio acceso a financiamientos* del presente Prospecto y Folleto Informativo.
"**Aprobación de la CNA**"	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Prospecto y Folleto Informativo.
"**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 "*Assets Under Management*", 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, 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 "*Capital Expenditures*" 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.
"**Contraprestación por Internalización**"	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección *2.5 – Acuerdos Previos a la Oferta* del presente Prospecto y Folleto Informativo.
"**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 Administración Existente de Fibra MQ**"	significa el contrato de administración de fecha 11 de diciembre de 2012, celebrado entre MAM, como administrador, y Fibra MQ, según el mismo haya sido o sea modificado y/o reexpresado 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**	significa cada uno de los contratos de intermediación, depósito,

Intermediación"	custodia o de naturaleza similar o equivalente que cada uno de los Tenedores FMQ tenga celebrado con su Custodio.
"**Contrato de Internalización**"	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección *2.5 – Acuerdos Previos a la Oferta* del presente Prospecto y Folleto Informativo.
"**CPI**"	Significa el Índice de Precios al Consumidor (CPI, por sus siglas en inglés), indicador publicado por la Oficina de Estadísticas Laborales (*Bureau of Labor Statistics*) del Departamento de Trabajo de los Estados Unidos de América, que mide la variación promedio en el tiempo de los precios pagados por los consumidores por una canasta representativa de bienes y servicios de consumo.
"**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, en caso de que el Periodo de la Oferta se amplíe a discreción del Oferente 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; *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.
"**Derechos del Fideicomitente**"	significan los derechos de MAM como fideicomitente de Fibra Macquarie.
"**Deuda Neta**"	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 1.2(c) *Datos complementarios no IFRS* 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.
"**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 (*enterprise value*) 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 30 de septiembre de 2026.
"**Fecha de Liquidación**"	significa el 4 de noviembre de 2026.
"**Fecha de Registro**"	significa el 3 de noviembre de 2026.
"**Fecha de Vencimiento**"	Significa 30 de octubre de 2026.
"**FFO**"	significa los fondos generados por la operación, o "*Funds from Operation*" o "*FFO*", 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) *Nuestro modelo de negocio y nuestra estrategia empresarial* 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 (*loan-to-value*), 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.
"**Tenedor Macquarie**"	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección *2.5 – Acuerdos Previos a la Oferta* del presente Prospecto y Folleto Informativo.
"**MAM**"	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección *2.5 – Acuerdos Previos a la Oferta* del presente Prospecto y Folleto Informativo.
"**Margen de EBITDA Ajustado**"	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 1.2(c) *Datos complementarios no IFRS* 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) *Datos complementarios no IFRS* del presente Prospecto y Folleto Informativo.
"**México**"	significa los Estados Unidos Mexicanos.
"**MIRAH**"	significa Macquarie Infrastructure and Real Assets Holdings Pty Limited.
"**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, *Macquarie Property Administration*.
"**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 (*International Financial Reporting Standards*), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board*).
"**NNN Absoluto**"	significa estructura de arrendamiento triple neto absoluto, mediante el cual el arrendatario cubrirá, adicionalmente a la renta, la totalidad de los gastos operativos, seguros, impuesto predial y costos de mantenimiento y conservación de los inmuebles.
"**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.
"**Operaciones**"	tiene el significado que se le atribuye al término "*Transactions*" en el Contrato de Internalización.
"**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 27 de octubre 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 *(joint venture),* 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
"**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 m^2, así como una reserva territorial con una superficie total aproximada de 882,723 m^2, 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.
"**Primera OPA**"	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, cuya inscripción preventiva fue autorizada 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, a la fecha de Inicio de la Oferta, no sean propiedad de Fibra MTY y que, en caso de ser consumada, resultaría en que dicha Persona se convirtiera en dueño de dichos 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) *Exposición significativa a tendencias de reconfiguración de las cadenas de suministro* del presente Prospecto y Folleto Informativo.
"**Transacción**"	significa la adquisición, por parte de Fibra MTY, de la titularidad de la totalidad de CBFIs FMQ que, a la Fecha de Inicio de la Oferta, no sean de su propiedad, a través de la Oferta y en los términos que se describen en el presente Prospecto y Folleto Informativo, incluyendo la entrega 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 1.2.(c) *Nuestro modelo de negocio y nuestra estrategia empresarial* 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 continua 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 m^2. Desde el inicio de operaciones y al 30 de junio de 2026, hemos adquirido adicionalmente un total de 379 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.

El 2 de junio de 2026, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición del 80.69% de los CBFIs FMQ en circulación, mediante una Oferta Pública de Adquisición.

Como resultado de la adquisición, las cifras del 2T26 de Fibra MTY incorporan un mes de operación de Fibra MQ. Asimismo, las métricas de desempeño financiero incluyen la participación proporcional en sus negocios conjuntos y excluyen las participaciones no controladas, tanto del fideicomiso en el que Fibra MQ mantiene una participación del 25.00%, como la participación no controlada del 18.62% en Fibra MQ atribuible a terceros distintos de Fibra MTY.

El portafolio adquirido está integrado por 246 propiedades industriales y 8 propiedades comerciales. Adicionalmente, Fibra Macquarie mantiene una co-inversión al 50% con Frisa Desarrollos Comerciales, S.A. de C.V., que comprende 9 propiedades comerciales adicionales. En conjunto, el área bruta rentable total de dichas propiedades asciende a 3,427,298 m^2.

Al 30 de junio de 2026, nuestro Portafolio constaba de 383 propiedades ubicadas en 17 estados de México, con una ABR total de 5,576,600 m^2, y una tasa de ocupación total de 93.9%. El Portafolio comprende: (a) 343 inmuebles industriales con un ABR de 4,955,151 m^2; (b) 17 inmuebles de oficinas con un ABR de 177,582 m^2; y (c) 23 inmuebles comerciales con un ABR de 443,867 m^2. A través de nuestra estrategia de crecimiento, hemos conseguido aumentar nuestro ABR en más de 5,443,902 m^2 desde nuestra oferta pública inicial en México en 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, 7 estados en la zona del Bajío, 2 estados en el centro y 2 estados en el sur de México.



La base de 891 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. Cerca del 90% del ABR industrial de Fibra MTY se ubica en regiones con altas tasas de crecimiento industrial, y ningún arrendatario del portafolio total supera el 6% de los ingresos totales (los 10 mayores representan menos del 22%), reflejando una base de ingresos sin concentraciones relevantes. Las rentas vigentes del portafolio se ubican aproximadamente 19% 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 segundo trimestre de 2026, el 81.1% de los ingresos de arrendamiento, seguidos de los inmuebles comerciales y de oficinas con el 11.5% y el 7.4% de los ingresos de arrendamiento, respectivamente.

   Al 30 de junio de 2026, el promedio ponderado de plazos forzosos por renta de los contratos de arrendamiento de los inmuebles de nuestro Portafolio es de 3.9 años. La mayoría de nuestros arrendamientos están indexados a la inflación. Dentro de nuestro portafolio industrial, aproximadamente el 70.3% 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 29.1% del portafolio industrial está compuesto por activos orientados a logística y el 0.6% restante está compuesto por otros activos.

   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 91.1% se encuentra en el segmento industrial y representó 78.2% de nuestro Portafolio. Al 30 de junio de 2026, nuestra deuda neta sobre UAFIDA ajustada fue de 3.9x, con un vencimiento medio ponderado de 3.1 años.

El 98.5% de nuestra deuda está denominada en Dólares, el 85.6% está libre de garantías y el 93.2% 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 CBFI 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 CBFI 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 los activos administrados. 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 30 de junio de 2026, 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 el segundo trimestre de 2026 un Margen NOI de 88.5% y un Margen de EBITDA Ajustado de 80.9%, con gastos de administración de 0.7% de activos bajo gestión durante el primer semestre del mismo año. 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 30 de junio de 2026, 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 30 de junio de 2026, 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.

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

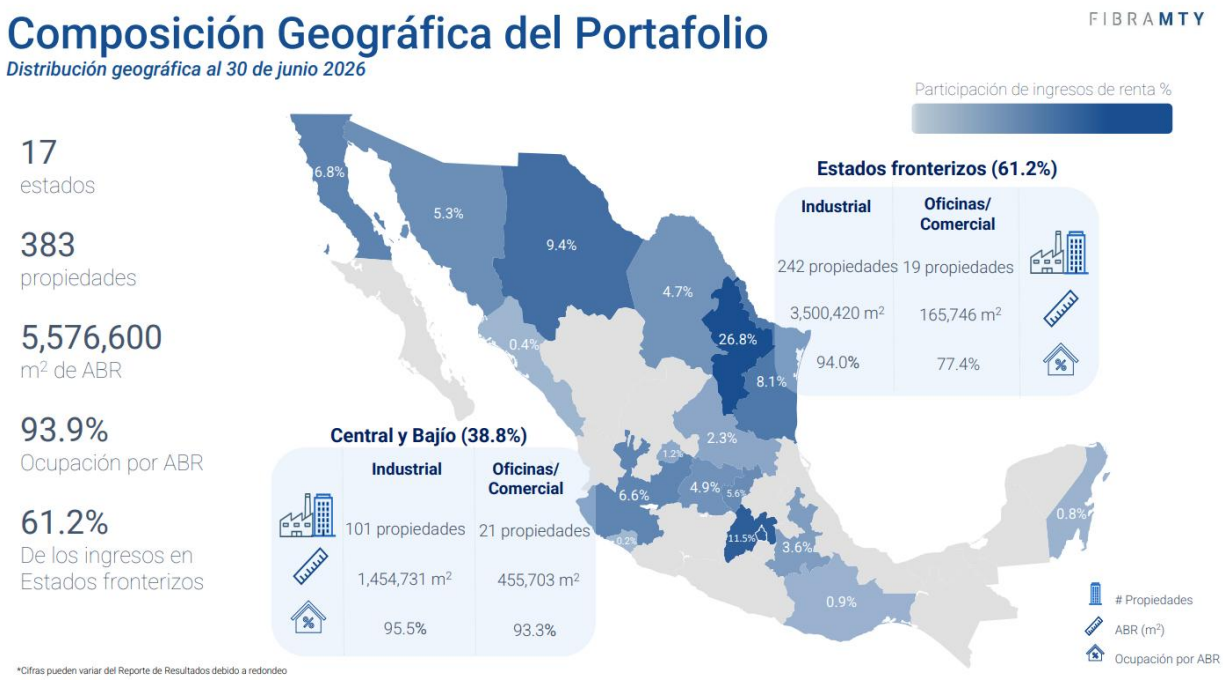
Nuestro Portafolio se localiza principalmente en la región norte de México. Los criterios de inversión que guían nuestra selección de propiedades son los siguientes: (i) ubicación de calidad en mercados primarios, (ii) calidad de construcción, (iii) calidad del arrendatario, y (iv) calidad en los términos 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 por los tres meses terminados al 30 de junio de 2026 y doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

	Por los periodos terminados al			
	2T26	**2025**	**2024**	**2023**
Número de Propiedades	383	118	117	106
Industrial	343	95	93	81
Oficinas	17	17	18	19
Comercial	23	6	6	6
ABR m²	5,576,600	2,050,396	1,871,530	1,652,673
Tasa de Ocupación en ABR	93.9%	96.6%	96.2%	96.3%
Renta Promedio/m² Industrial (US$)(1)	$6.6	$6.2	$5.9	$5.5
Renta Promedio / m² Oficinas Corporativas (US$)(1)	$21.5	$20.9	$19.4	$20.5
Renta Promedio / m² Oficinas Operativas (US$)(1)	$16.8	$16.5	$16.1	$16.0
Renta Promedio /m² Comercial (US$)(1)	$11.1	$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 cada periodo.

Nuestro Portafolio es geográficamente diverso. Al 30 de junio de 2026, nuestras propiedades estaban ubicadas en 17 estados de México, como se muestra en la gráfica siguiente:



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 30 de junio de 2026, nuestro Portafolio estaba compuesto por 343 propiedades industriales, que representaban el 88.9% en términos de ABR y el 81.1% de nuestros ingresos por arrendamientos. Los 40 inmuebles restantes consistían en propiedades de oficinas y comerciales, que representaban el 11.1% en términos de ABR y el 18.9% de nuestros ingresos por arrendamientos.

Al 30 de junio de 2026, la tasa de ocupación por ABR de nuestro Portafolio ascendía al 93.9% con un plazo medio ponderado de arrendamiento de 3.9 años. Por el trimestre finalizado al 30 de junio de 2026, nuestro Margen NOI era del 88.5%.

El siguiente cuadro muestra un resumen de cierta información relativa a nuestros inmuebles al 30 de junio de 2026:

	Industrial	Comercial	Oficinas
Número de propiedades	343	23	17
ABR en m^2	4,955,151	443,867	177,582
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	4.0	4.1	2.3
Ocupación	94.5%	92.6%	80.3%
Edad Promedio (en años)	19.7	18.3	20.7

Cerca del 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 30 de junio de 2026, nuestro Portafolio contaba con una tasa de ocupación de 93.9% medida en función del ABR y un plazo promedio ponderado de arrendamiento de 3.9 años. Al cierre del ejercicio concluido al 30 de junio de 2026, el 61.2% de nuestros ingresos por arrendamientos se generó en estados fronterizos del norte de México, mientras que el restante 38.8% provino de 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 30 de junio de 2026, los 10 mayores clientes por ingresos procedentes de arrendamientos eran: Whirlpool, Mercado Libre, IAC, Rockwell Automation, Walmart, Danfoss, Yazaki, Corning, SIG, y Belden. Nuestros 10 mayores arrendatarios representan menos del 22.0% de nuestros ingresos por arrendamiento, y ninguno de ellos representaba más del 6.0% al cierre del segundo trimestre de 2026. 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.

Al cierre del periodo terminado al 30 de junio de 2026, 79.9% de nuestros ingresos por arrendamientos fueron denominados en Dólares, mientras que 20.1% fueron denominados en Pesos. El 55.7% de los contratos incrementa su renta con base en el índice de CPI, seguidos por el 20.3% que aplica incrementos conforme al índice de INPC, el 13.7% aplica incrementos a una tasa fija, el 10.2% tiene incrementos limitados a un porcentaje máximo y el 0.1% restante no tienen incrementos en la renta. Junto con nuestro plazo medio ponderado de arrendamiento de 3.9 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 3.3% de nuestros activos totales y 58.2% del valor de las propiedades de oficinas al 30 de junio de 2026, 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 2.0% de nuestros activos totales y 35.1% del valor de las propiedades de oficinas al 30 de junio de 2026, 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 0.4% de nuestros activos totales y 6.7% del valor de las propiedades de oficinas al 30 de junio de 2026 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 30 de junio de 2026:



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

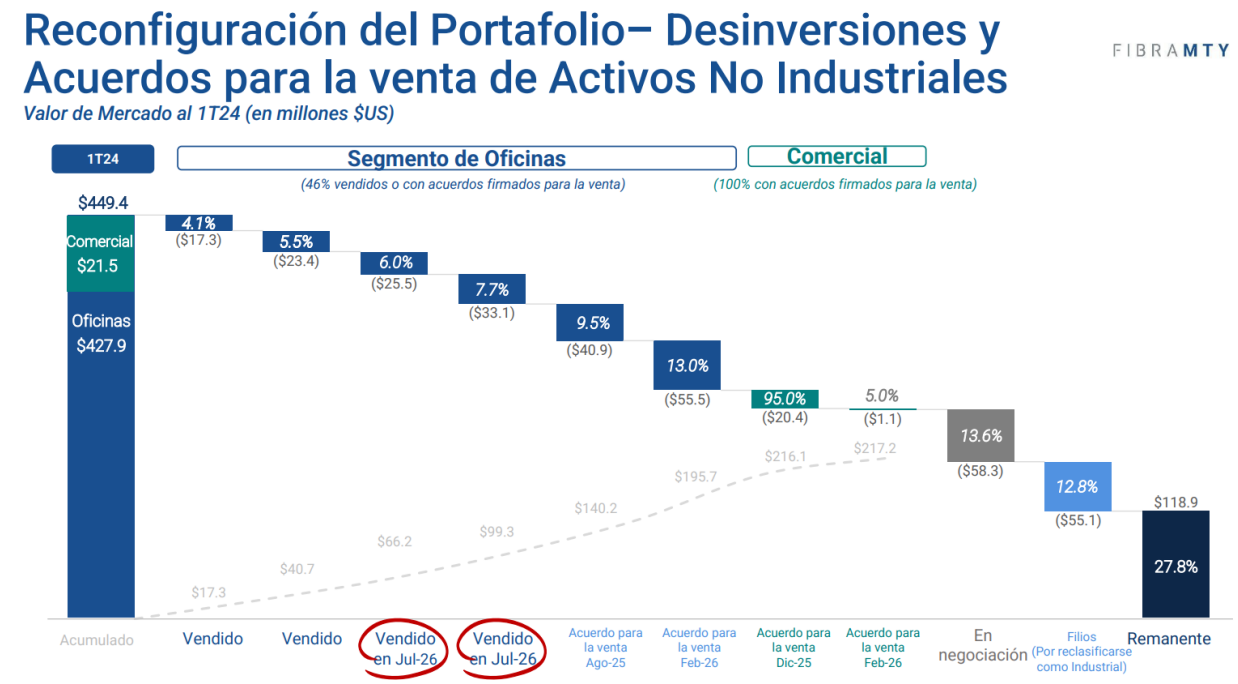
Las desinversiones totales realizadas del portafolio de oficinas durante los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2025 ascendieron a $302.1 millones y $360.0 millones, respectivamente. Durante los seis meses terminados al 30 de junio de 2026 no se realizaron desinversiones de propiedades. Adicionalmente, al cierre del segundo trimestre del 2026, hemos celebrado acuerdos para la posterior venta de activos por un valor agregado de aproximadamente $2,683 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 venta, 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.



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"), el cual se encuentra en un proceso de revisión anual tras no concretarse su extensión anticipada en julio 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 30 de junio de 2026, nuestro Portafolio mostró un desempeño favorable frente a los indicadores generales del mercado. Nuestro plazo promedio ponderado de arrendamiento de 3.9 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 Ciudad Juárez), sin embargo, se ha incrementado tras la integración del portafolio de Fibra Macquarie.

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 el segundo trimestre de 2026, de conformidad con CBRE:

FIBRAMTY

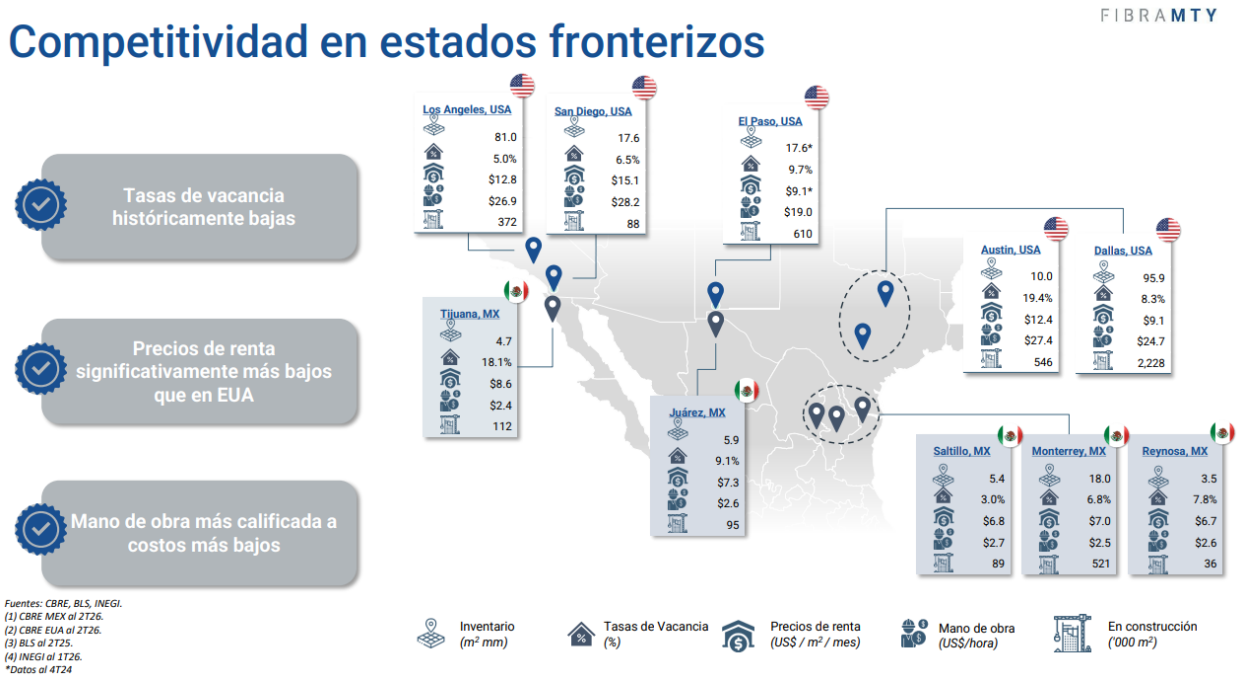
Posicionamiento del portafolio ante distintos ciclos de mercado

Mercado	CBRE					
	Inventario [M m²]	Vacancia [%]	Absorción Neta [M m²]	Precio de renta [US$/m2 /m]	En construcción [M m²]	Porcentaje en Construcción vs Inventario
Monterrey	17.99	6.8%	0.3	$6.98	0.5	2.9%
CDMX	12.97	5.1%	0.4	$11.08	0.9	7.0%
Juárez	5.95	9.1%	0.1	$7.30	0.1	1.6%
Guadalajara	5.86	6.0%	0.1	$7.51	0.4	7.3%
Guanajuato	5.44	2.6%	0.0	$5.17	0.0	0.9%
Saltillo	5.41	3.0%	0.1	$6.81	0.1	1.6%
Queretaro	5.32	5.7%	0.1	$6.05	0.3	5.0%
Tijuana	4.72	18.1%	<0.0	$8.62	0.1	2.4%
Reynosa	3.52	7.8%	-0.1	$6.73	0.0	1.0%
San Luis Potosi	2.72	3.8%	0.0	$5.64	0.0	0.8%
Toluca	2.70	5.6%	0.0	$8.27	0.1	4.6%
Puebla/ Tlaxcala	1.65	2.2%	0.0	$6.70	0.0	0.0%
Aguascalientes	1.30	1.9%	0.0	$6.38	0.0	2.3%
Total	**75.54**	**6.4%**	**1.0**	**$7.78**	**2.7**	**3.5%**

2.4 años		*1.3 años*		*3.7 años*
$\frac{Vacancia\ en\ m^2}{Absorción\ en\ m^2}$	+	$\frac{En\ construcción\ en\ m^2}{Absorción\ en\ m^2}$	=	$\frac{Vacancia\ m^2 + En\ construcción\ m^2}{Absorción\ en\ m^2}$

Fuente: CBRE Outlook Commercial Real Estate Mexico enero-junio de 2026. Años de inventario considera la absorción neta anualizada. Las cifras pueden diferir del reporte de resultados debido al redondeo.

Las siguientes gráficas muestran la comparación de mercados seleccionados en México y Estados Unidos a junio de 2026 en inventario, tasas de vacancia, nivel de renta, el costo de mano de obra y los metros cuadrados en construcción, según CBRE:

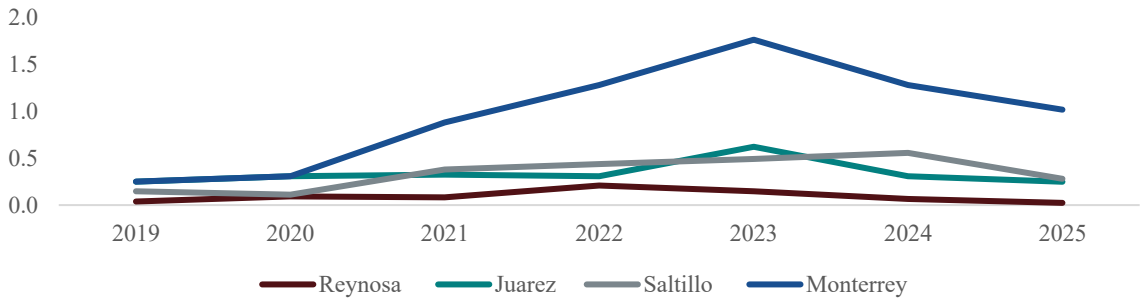


México comparte una frontera terrestre de 3,145 km con Estados Unidos y está directamente conectado con los principales mercados de consumo y distribución de Norteamérica a través de una red integrada de carreteras, ferrocarril e intermodales. Esta configuración permite el comercio con las principales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

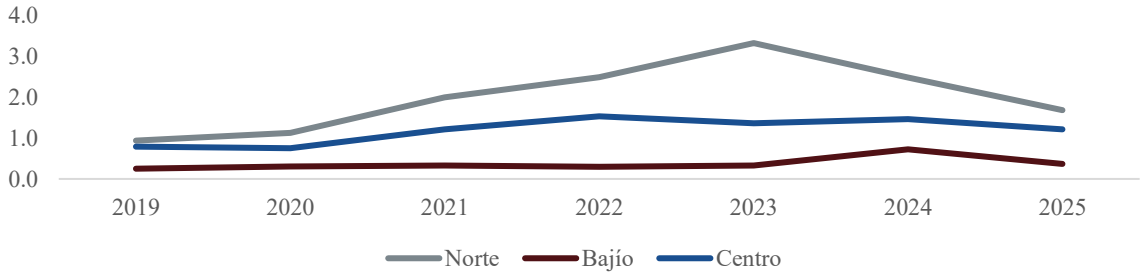


Si bien continúan los debates en torno al comercio internacional, la demanda de espacios industriales se está estabilizando por encima de los niveles registrados en 2018-2019. Las fortalezas estructurales del mercado permanecen en su mayoría sin cambios, respaldadas por las condiciones comerciales más 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.

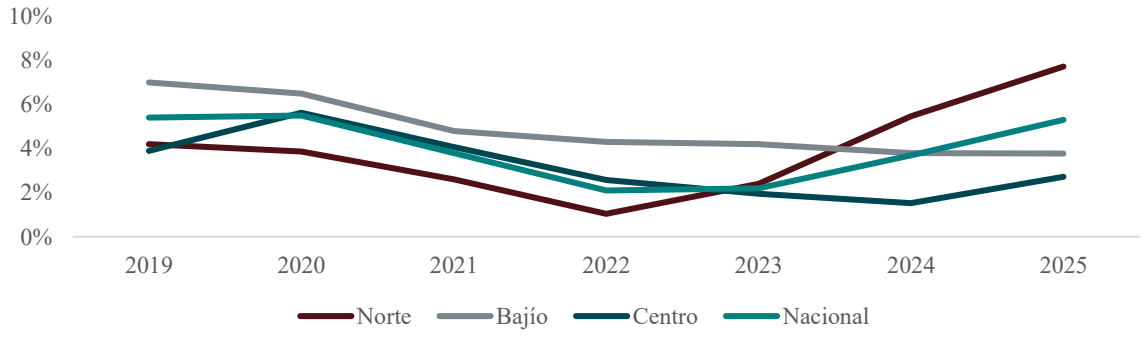
Absorción Neta LTM del Norte de México (millones de m^2)



Absorción LTM Regional Industrial[1] de México (millones de m^2)



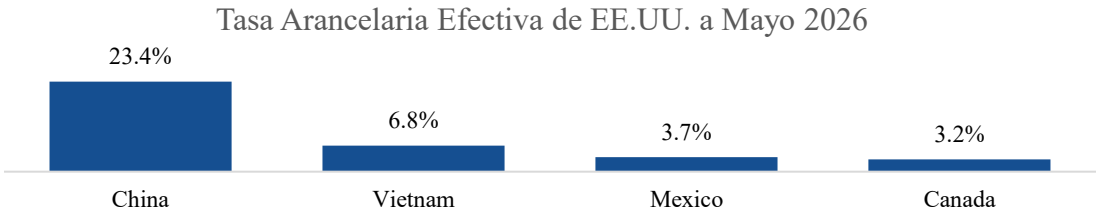
Tasas de Vacancia Industrial en México por Región[1]



Fuente: CBRE

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

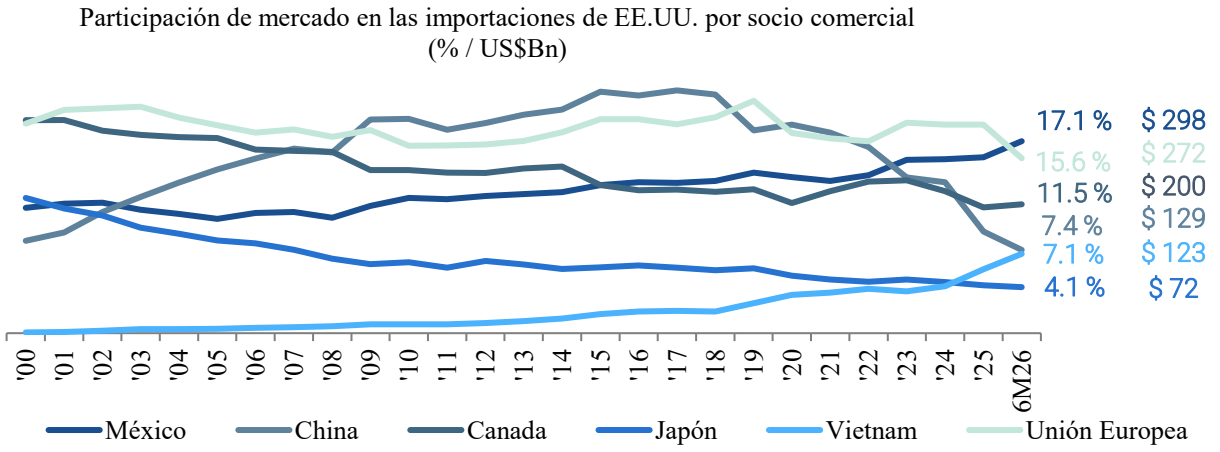
De acuerdo con información de la Comisión de Comercio Internacional de Estados Unidos, se estima que la tasa arancelaria efectiva de México es de apenas 3.7%. Este nivel se compara favorablemente frente al de los principales socios comerciales de Estados Unidos (China: 23.4%; Vietnam: 6.8%; Canadá: 3.2%).



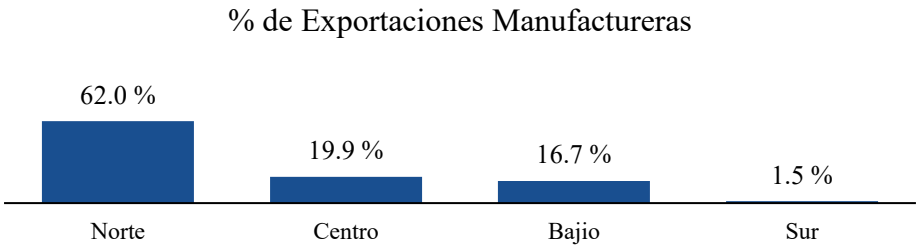
Fuente: Penn Wharton Budget Model con información de la Comisión de Comercio Internacional de Estados Unidos (USITC) DataWeb.
Nota: La tasa arancelaria efectiva es calculada como el valor de las tarifas como porcentaje del valor de las importaciones.

Al 30 de junio de 2026, México representó el 17.1% 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 62.0% de las exportaciones manufactureras del país originándose en esa región durante el primer trimestre de 2026.



Fuente: US Census Bureau



Fuente: INEGI 31 de marzo del 2026

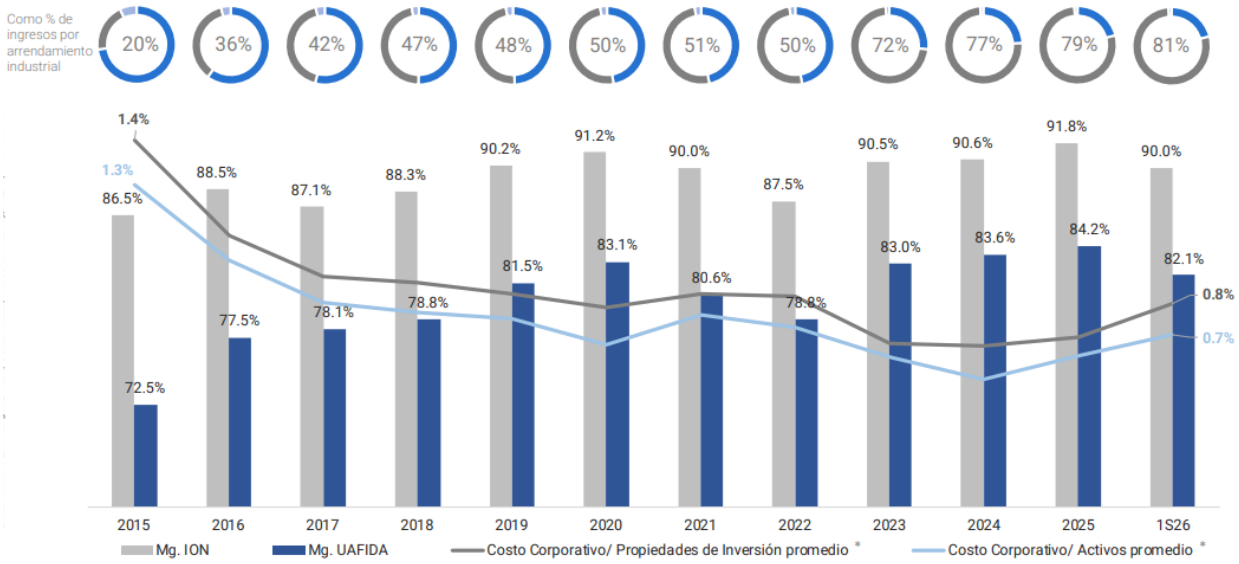
***Resultados operativos y financieros* sólidos**

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 81.1% al 30 de junio de 2026. 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.

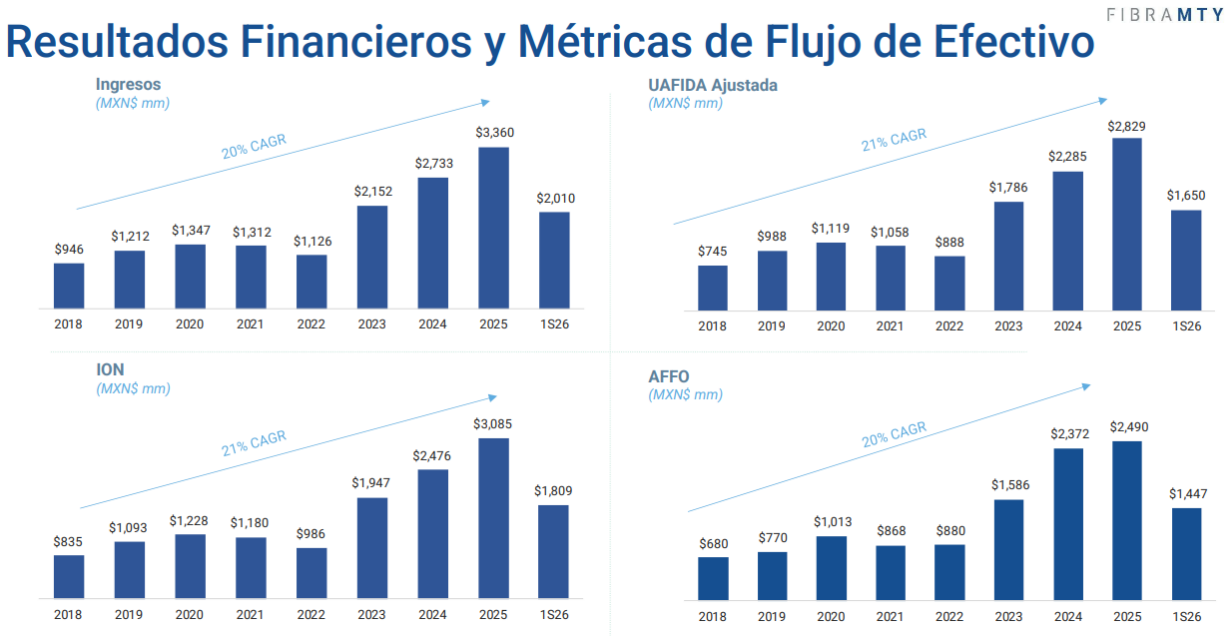
La siguiente gráfica muestra la participación de ingresos de nuestro Portafolio por sector, así como los márgenes el NOI y UAFIDA Ajustada para los periodos desde 2015 hasta al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.



**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.

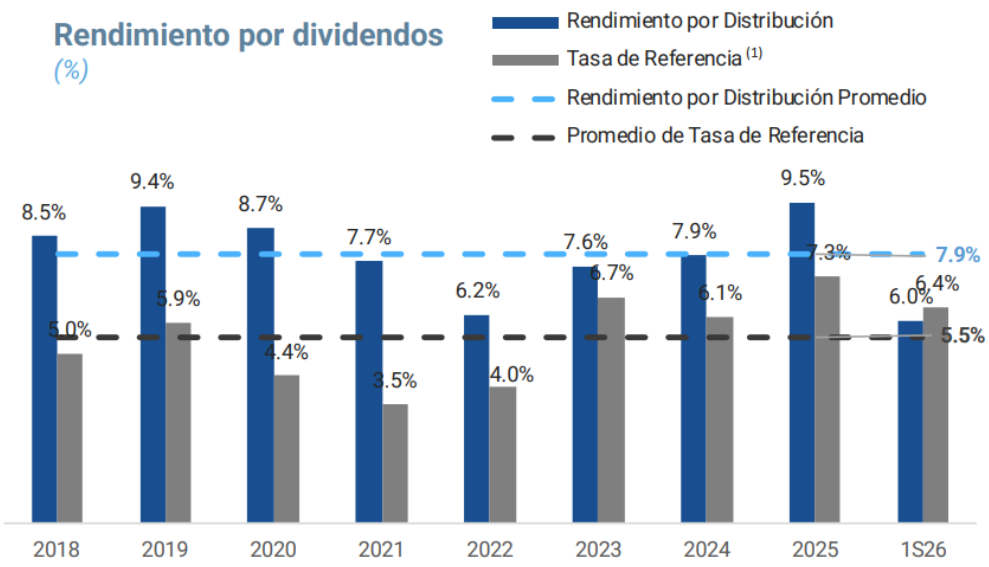
El crecimiento anual compuesto consistente en nuestras principales métricas financieras refleja las ventajas de operar a escala, así como las eficiencias en costos administrativos y de financiamiento. Estos factores han respaldado una mayor generación de flujo de efectivo por CBFI, junto con una expansión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



Ingresos: Corresponde a un indicador de desempeño non-GAAP por lo que difiere de los ingresos presentados en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, 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

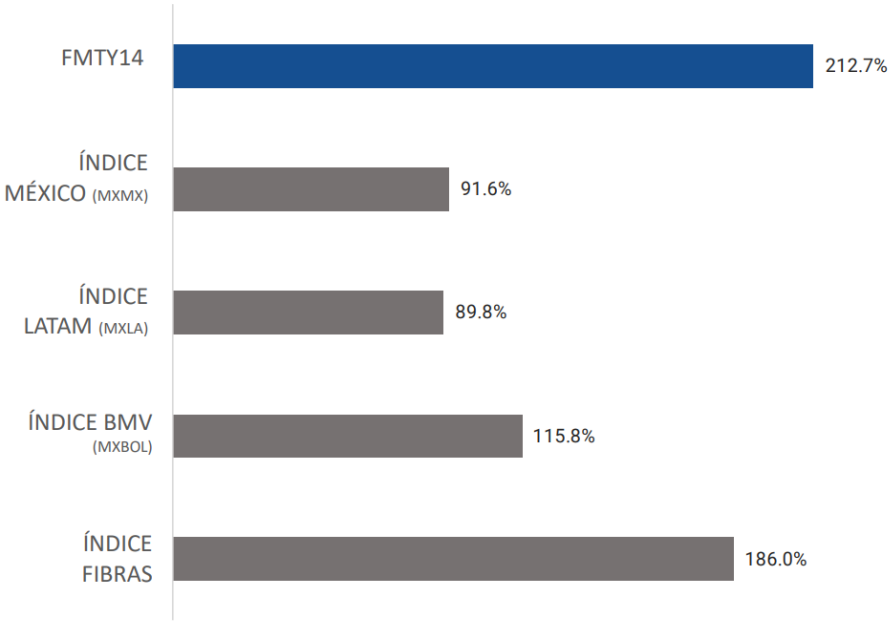
Históricamente, nuestro margen AFFO ha mostrado un desempeño favorable en comparación con el de nuestros competidores. Consideramos que este desempeño operativo ha respaldado nuestro precio de cotización en el mercado público y ha contribuido a que se mantenga en niveles más cercanos al valor neto de 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 7.9% en promedio del 31 de diciembre de 2018 al 30 de junio de 2026. Durante este periodo, la distribución 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 240 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.



(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 30 de junio de 2026:



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 durante el periodo de cinco años comprendido entre 2022 y 2026 era completar inversiones por un monto total de $15,000 millones, excluyendo la adquisición del Portafolio Zeus. Al 30 de junio de 2026 hemos invertido $58,997.9 millones, incluyendo $48,086 millones mediante la Primera OPA y $10,911.9 millones en transacciones de compraventa de inmuebles y expansiones, un monto equivalente a 3.9 veces el objetivo. Derivado de la estabilización de Fibra MTY como resultado de la OPA, la administración de Fibra MTY continúa evaluando la actualización del monto de adquisiciones hacia adelante, siendo el objetivo de corto plazo la aplicación de los recursos disponibles en efectivo.

- 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

- Mantener una bursatilidad adecuada de los CBFIs Fibra FMTY 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 30 de junio de 2026, existen más de 75.5 millones de m² de propiedades industriales estabilizadas y 2.7 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 junio de 2026 (incluyendo FIBRAs y



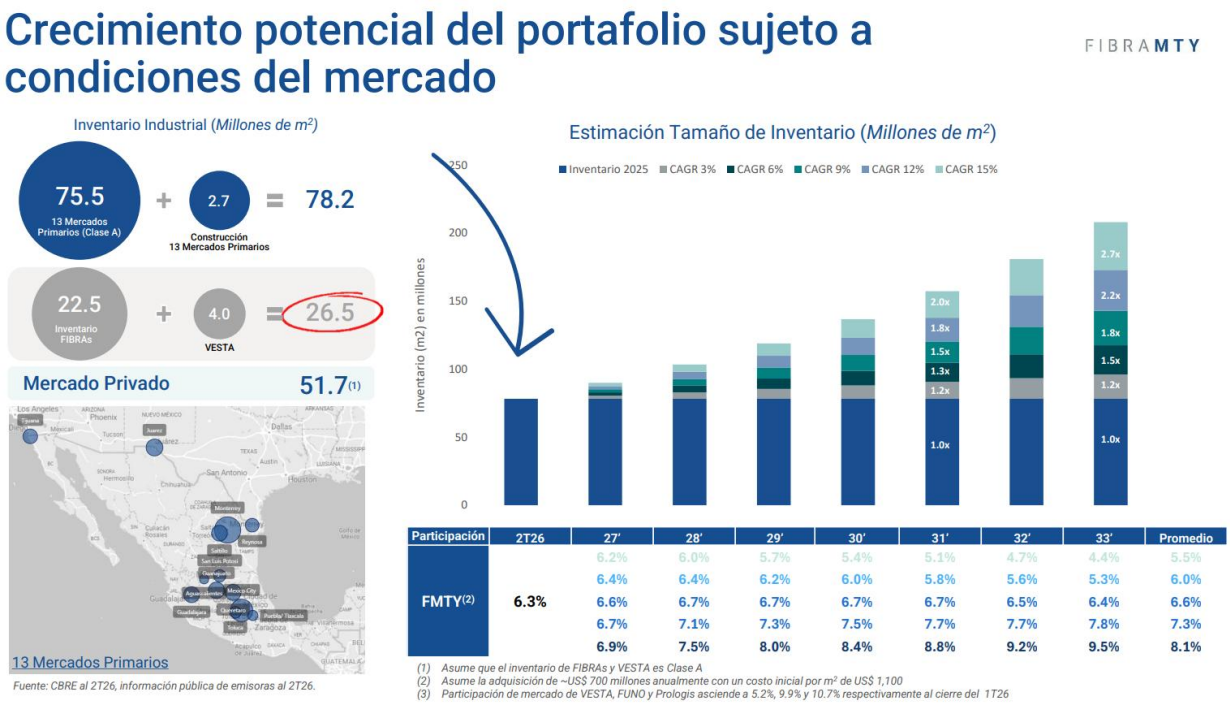
Vesta) representa aproximadamente 26.5 millones de m². Bajo el supuesto de que todo el ABR de las compañías públicas se ubique en dichos 13 mercados, aún quedarían alrededor de 51.7 millones de m² en manos de inversionistas privados, lo que representa una cantidad de propiedades industriales estabilizadas 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 30 de junio de 2026, somos propietarios de aproximadamente 5.0 millones de m² en el sector industrial, lo que representa 6.3% 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 4.4% y 9.5% al cierre de 2033. 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 2T26, 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.

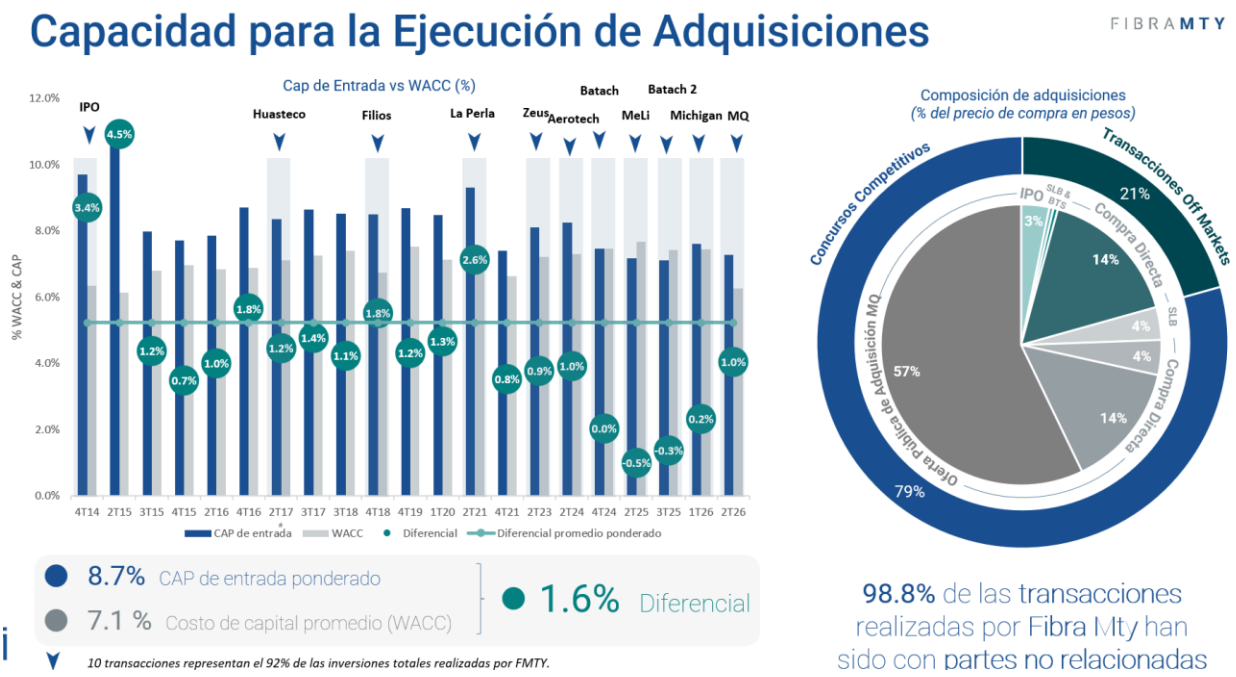
La siguiente gráfica presenta cierta información seleccionada que ilustra las tendencias de crecimiento descritas en esta sección:



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.

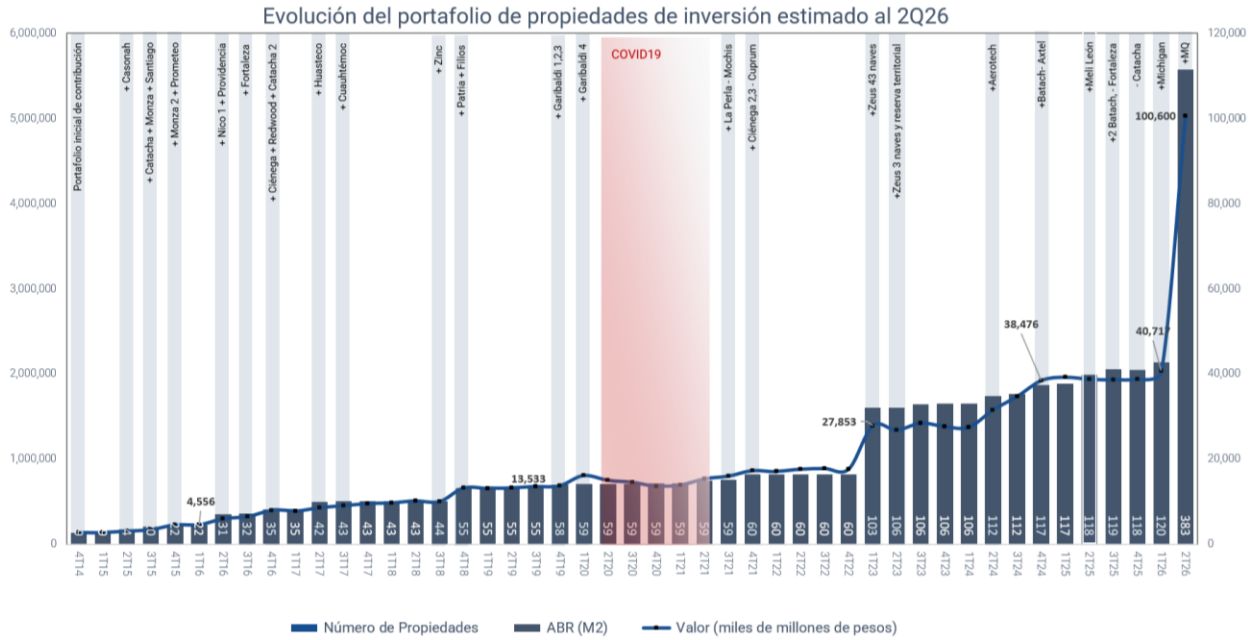
Históricamente, hemos demostrado nuestra capacidad para ejecutar eficientemente operaciones de crecimiento a través de diversas transacciones, como (i) procesos competitivos con entidades institucionales, (ii) operaciones de venta y posterior arrendamiento ("*sale-and-leaseback*") con empresas multinacionales, (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:



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

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.



Para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, concluimos adquisiciones por $50,094.7 millones, $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. Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y durante 2023 no se llevaron a cabo desinversiones de propiedades.

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el valor de las propiedades de inversión en nuestro estado de posición financiera fue de $97,917.3 millones, $36,837.8 millones, $38,115.4 millones y $27,265.2 millones, respectivamente.

Al cierre del 2T26, las expansiones finalizadas por Fibra MTY ascienden a US$68.1 millones a una tasa de rendimiento superior al 10%. Por otra parte, las expansiones del portafolio de Fibra MTY en proceso de construcción o pendientes de entrega definitiva sumaron un total estimado de US$46.8 millones con una rentabilidad esperada de 9%.

Durante el 2T26 se realizó la entrega sustancial de "Garibaldi 1-Área 1", por lo que dicha expansión ya se encuentra considerada en los indicadores del portafolio de Fibra MTY.

Adicionalmente, al 30 de junio de 2026, se encuentran en fase de negociación alrededor de US$56.3 millones en expansiones, los cuales pudieran incrementar el ABR del portafolio en 57,000 m^2 adicionales.

Por otra parte, Fibra Macquarie, a través de su plataforma operativa MPA, cuenta con un equipo dedicado al desarrollo. Desde 2013 han reportado entregas de proyectos que representaron una inversión cercana a US$255.4 millones (equivalentes a aproximadamente 350,000 m^2 de ABR) con una rentabilidad promedio del 11.0%. Se espera que la integración de la plataforma de MPA genere mayor rentabilidad a las actividades de desarrollo de Fibra MTY.

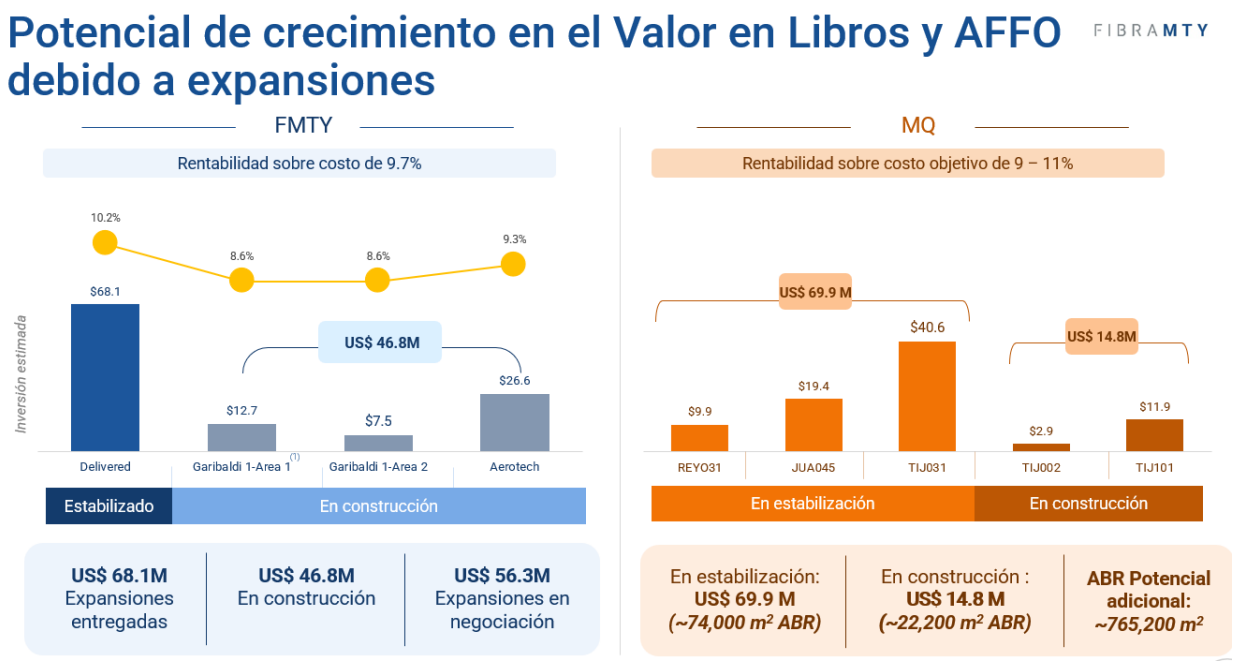
Durante el 2T26, Fibra Macquarie incluyó el inmueble "TIJ031" en el portafolio operativo. Al 30 de junio de 2026, aproximadamente 74,000 m^2 se encuentran en proceso de estabilización, incluyendo el inmueble TIJ031.

Por otro lado, al cierre del segundo trimestre, los proyectos de desarrollo en proceso de construcción ascienden a un ABR de aproximadamente 22,200 m^2 equivalentes a una inversión estimada de US$14.8 millones.

Por último, Fibra Macquarie tiene un banco de tierra con un ABR potencial adicional de aproximadamente 765,200 m^2.

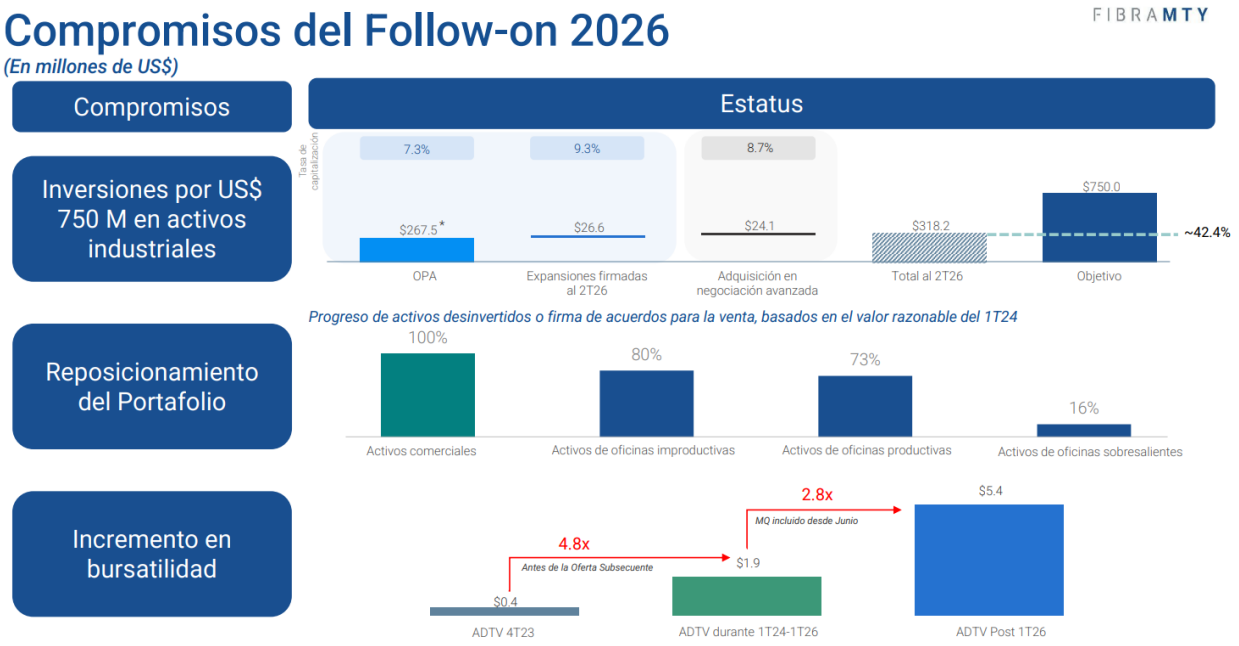
A continuación, se presenta el avance en los distintos proyectos de desarrollo y expansión de Fibra MTY y Fibra Macquarie al cierre del 2T26:





(1) Al 2T26, la expansión fue entregada sustancialmente y el ABR correspondiente ya se refleja en ese mismo trimestre.

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 30 de junio de 2026.



*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. *105,475,061 CBFIs de Fibra Macquarie pagados en efectivo a Ps. 44.00 por CBFI, considerando un TC de Ps. 17.3505 al 29 de mayo de 2026.*

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 3.1 años al 30 de junio de 2026).

Fibra MTY destaca que su balance constituye una ventaja competitiva diferenciadora: endeudamiento por debajo de 35%, deuda neta/EBITDA por debajo de 5.0x, tasa de interés promedio de 5.3%, y sin vencimientos relevantes hasta finales de 2027. Al 30 de junio de 2026, Fibra MTY reportó: (i) endeudamiento (LTV) de 32.8%; (ii) deuda neta/EBITDA ajustado de 3.9x; (iii) 93.2% de su deuda a tasa fija; (iv) 98.5% de su deuda denominada en dólares, y (v) 85.6% de su deuda es libre de garantías y con un solo pago de capital al vencimiento (*bullet*), con un vencimiento promedio ponderado de 3.1 años.

Fibra MTY estimó al cierre del 30 de junio de 2026 una capacidad de endeudamiento adicional de hasta US$220 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 al 30 de junio de 2026 — Fitch Ratings: AAA con perspectiva estable / BBB- con observación positiva; S&P Global Ratings: BBB con 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.

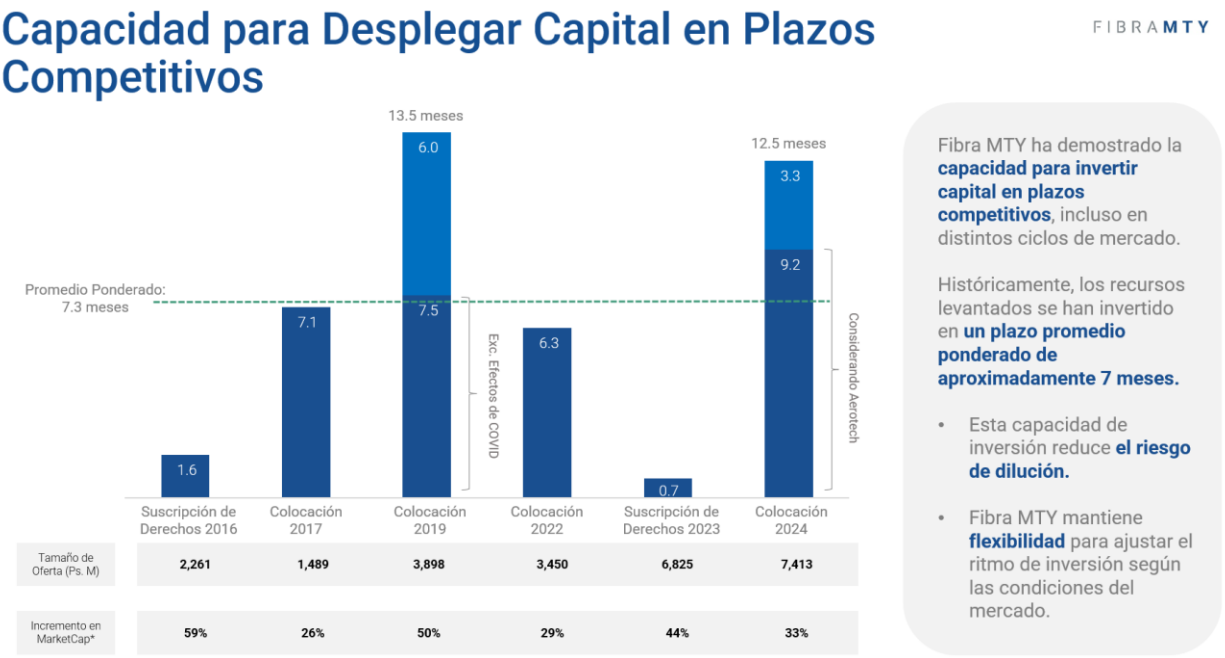
<u>*Validación de valor reciente*</u>: El 12 de marzo de 2026, Fibra MTY emitió US$488.1 millones en su oferta subsecuente (*Follow On*), la cual tuvo una demanda de 2.1 veces sobre el monto base, lo que permitió al Fideicomiso incrementar el monto en 11%. La valuación de referencia al momento de la 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% post-emisión, incrementando su capacidad de inversión tras la transacción.

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):



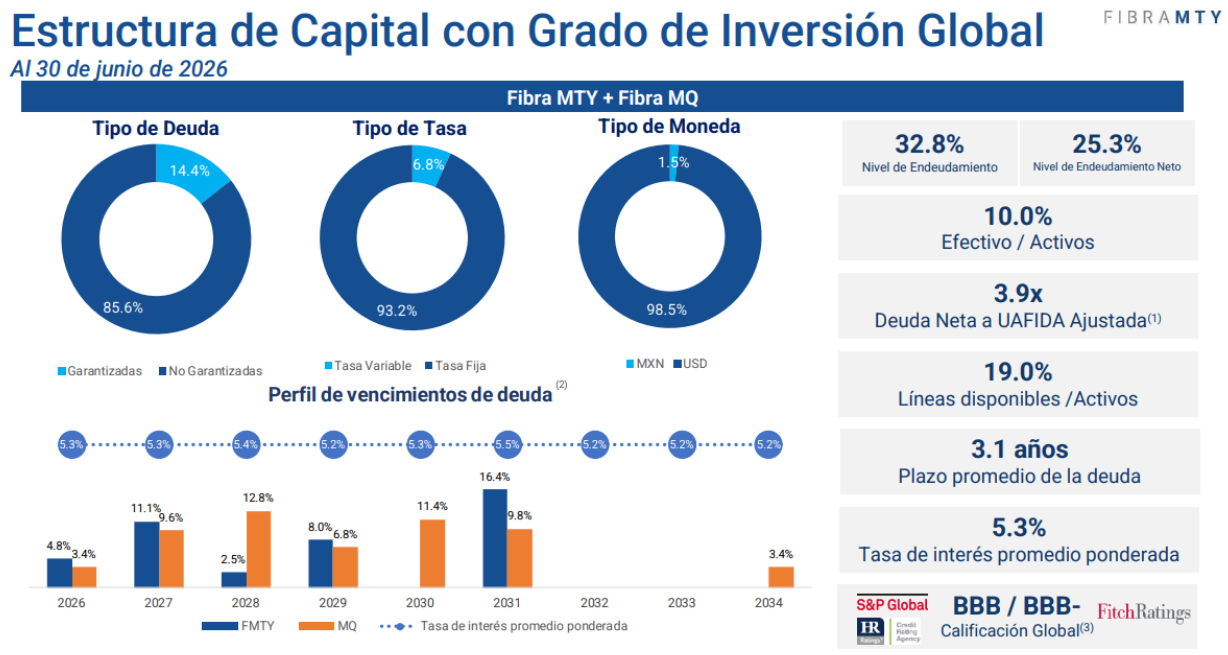
Desde 2014 y hasta el segundo trimestre de 2026, hemos sido uno de los emisores de capital más activos en la Bolsa, incluyendo dentro del sector de las FIBRAs. Nuestra actividad de emisión de capital ha respaldado la optimización de nuestra estructura de capital, manteniendo al mismo tiempo niveles prudentes de apalancamiento, lo que nos ha brindado flexibilidad financiera para aprovechar oportunidades de crecimiento conforme se presentan.



**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 ("**AFORES**"). 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 30 de junio de 2026:



(1) Incluye el NOI anualizado de los portafolios Batach, Michigan y Fibra Macquarie.

(2) Considera la participación proporcional de Fibra Macquarie en la deuda asociada a propiedades en co-inversión en pesos, equivalente a US$32.3 millones, como deuda con pago al vencimiento en 2028.

(3) Las calificaciones crediticias no constituyen una recomendación para comprar, vender o mantener los valores aquí referidos. Dichas calificaciones pueden ser revisadas, modificadas o retiradas en cualquier momento por Fitch Ratings, S&P y HR Ratings. Cada calificación debe evaluarse de manera independiente. Las calificaciones crediticias hacen referencia exclusivamente a Fibra MTY.

Al 30 de junio de 2026, nuestro índice de LTV fue de 32.8%. El 85.6% de nuestro endeudamiento era quirografario, 98.5% estaba denominado en Dólares, con un plazo promedio ponderado de 3.1 años, y con 93.2% de dicho endeudamiento devengando intereses a tasa fija.

Con base en nuestro nivel de endeudamiento al 30 de junio de 2026, estimamos que contamos con una capacidad de endeudamiento de hasta US$220 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 y los recursos en caja derivados de la última emisión subsecuente de capital, 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.

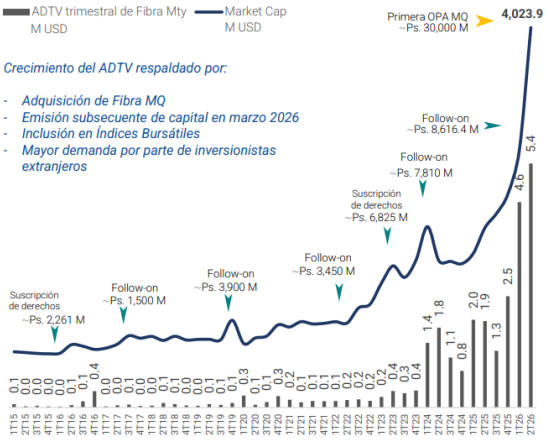
En la búsqueda de oportunidades de crecimiento alineadas con nuestros lineamientos de inversión, podremos incrementar el número de CBFIs Fibra MTY en circulación mediante emisiones de capital o esquemas de liquidación basados en capital, con el fin de mantener nuestro nivel objetivo de endeudamiento. 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 30 de junio de 2026:

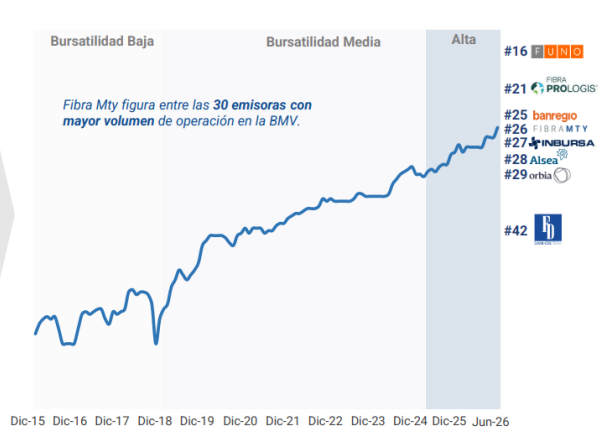


Evolución de la bursatilidad del CBFI en el mercado

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



Posición de FMTY en el índice de bursatilidad de 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.

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 m^2, que representan 129,581 m^2 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 30 de junio de 2026, 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 30 de junio de 2026, nuestro 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.

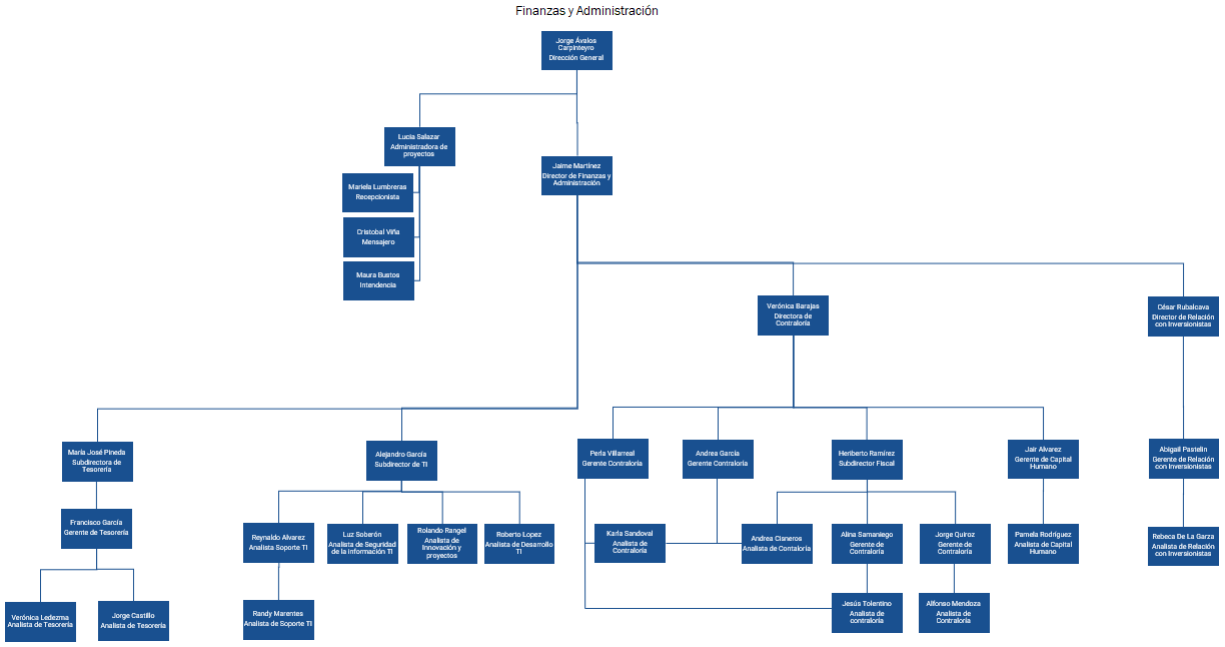
De conformidad con el Contrato de Administración, nuestro Administrador presta diversos servicios especializados de asesoría y consultoría en materia inmobiliaria, administrativa, fiscal, financiera, contable y de inversión con respecto al Fideicomiso Fibra MTY. Estos servicios especializados son prestados 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

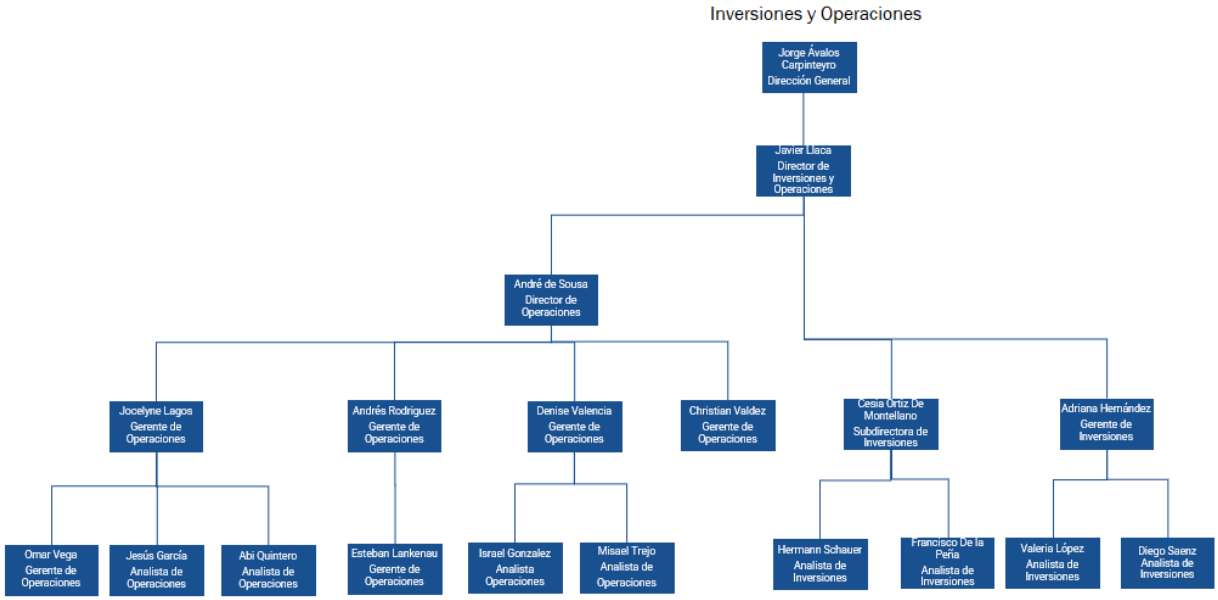


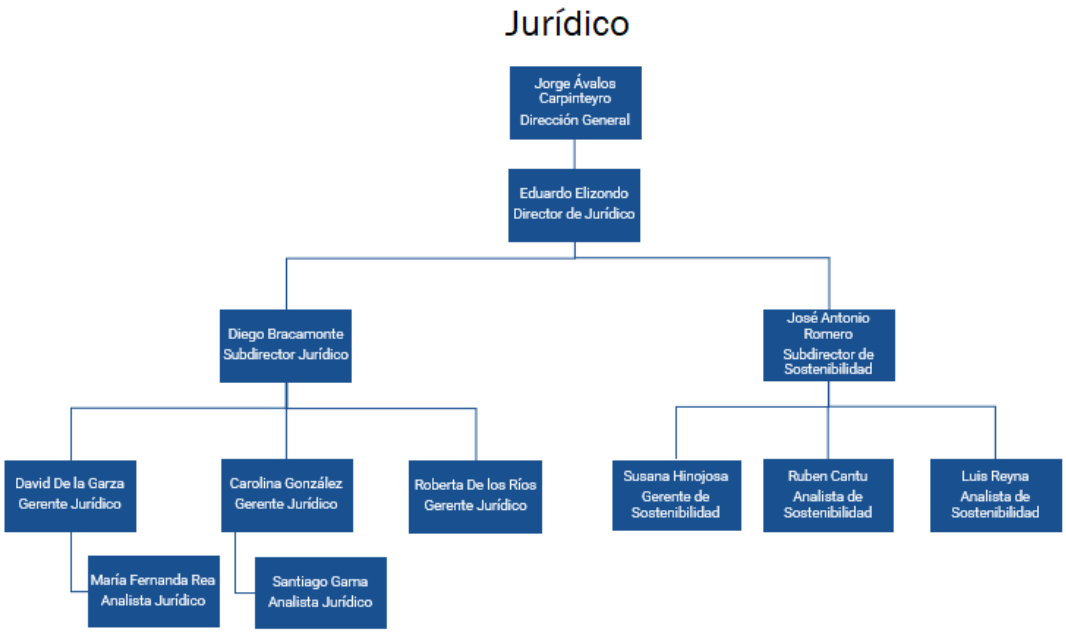
Fibra MTY y cualesquiera fideicomisos inmobiliarios, incluyendo (A) asesoría en el manejo de recursos y operación de las Cuentas del Fideicomiso y cualesquiera cuentas abiertas en los Fideicomisos Inmobiliarios, (B) la preparación de reportes, avisos, notificaciones y demás información y documentación 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 30 de junio de 2026:







Acontecimientos recientes posteriores al 30 de junio de 2026

i. El 2 de julio de 2026, Fibra MTY informó al público inversionista que tomó conocimiento del anuncio realizado por Whirlpool Corporation, mediante un reporte en la Forma 8-K presentado ante la U.S. Securities and Exchange Commission, en el que comunicó su intención de cerrar gradualmente algunas operaciones destinadas a la manufactura en Apodaca, Nuevo León, durante el segundo trimestre de 2027, como parte de un proceso de optimización de su red global de manufactura.

Al respecto, el contrato de arrendamiento correspondiente a los inmuebles ubicados en el campus industrial Apodaca mantiene un plazo forzoso vigente hasta diciembre de 2031. En consecuencia, con la información disponible a esa fecha, Fibra MTY no anticipa una afectación inmediata en sus niveles de ocupación, ni en la generación de AFFO por CBFI Fibra MTY derivada de dicho anuncio. Asimismo, la exposición máxima de Fibra MTY en el campus industrial de Apodaca representa menos del 3.0% de los ingresos totales, considerando la incorporación de los ingresos de Fibra Macquarie. A la fecha del anuncio, Whirlpool Corporation no había divulgado información que permitiera identificar los inmuebles específicos que pudieran verse involucrados en este proceso.

ii. El 3 de julio de 2026, Fibra MTY concluyó exitosamente la venta de los inmuebles Prometeo y Redwood, ubicados en los estados de Nuevo León y Jalisco, respectivamente, por un monto de $395,000 y US$31.3 millones (equivalentes a $546,614 al tipo de cambio de la fecha de la transacción), respectivamente.

   El precio de venta es consistente con el valor razonable de los inmuebles. Al 30 de junio de 2026, Prometeo y Redwood se presentaban en el rubro de activos disponibles para la venta, en el estado consolidado condensado de posición financiera no auditado.

   Los recursos provenientes de la venta podrán ser utilizados para la inversión en propiedades industriales y/o para la operación del programa de recompra de CBFIs Fibra MTY.

iii. El 7 de julio de 2026, Fibra MTY celebró un convenio modificatorio al crédito bilateral contratado con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, en 2024, mediante el cual la sobretasa aplicable se redujo en 10 puntos base, quedando en un rango de 1.65% a 1.85%. Asimismo, el plazo de vencimiento se extendió por un año adicional, estableciéndose un nuevo vencimiento en 2030.

iv. El 10 de julio de 2026, Fibra MTY extendió por un mes el vencimiento de la disposición por US$75.0 millones realizada al amparo de la línea de crédito revolvente con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, cuyo vencimiento original era el 10 de julio de 2026, estableciendo como nueva fecha de vencimiento el 10 de agosto de 2026.

v. El 15 de julio de 2026, Fibra MTY dio por terminado el crédito de largo plazo celebrado con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat por un monto de US$63.0 millones, y celebró un nuevo crédito con la misma institución por el mismo monto. El nuevo crédito considera una sobretasa aplicable de 1.55%, lo que representa una reducción frente a la sobretasa anterior de 1.75%. Asimismo, establece un nuevo plazo de vencimiento de tres años a partir de la fecha de disposición, con la opción de extenderlo por dos años adicionales, así como un plazo de disposición de 12 meses.

vi. El 22 de julio de 2026, el Comité Técnico aprobó realizar una distribución de efectivo por $364,794 correspondiente al mes de abril de 2026. La distribución mensual es equivalente a $0.0759 por CBFI Fibra MTY y será liquidada en o a partir del 31 de julio de 2026.



vii. El 28 de julio de 2026, el Comité Técnico aprobó realizar dos distribuciones de efectivo por $364,794 cada una, correspondientes a los meses de mayo y junio de 2026. De acuerdo con los CBFIs Fibra MTY en circulación a la fecha de emisión de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, la distribución mensual es equivalente a $0.0759 por CBFI Fibra MTY y serán liquidadas en o a partir del 28 de agosto de 2026 y el 25 de septiembre de 2026, respectivamente.

viii. El 3 de agosto de 2026, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición de una propiedad inmobiliaria industrial en el estado de Guanajuato, en los términos y condiciones informados el 24 de junio de 2026. La transacción fue liquidada mediante recursos de caja.

Con esta operación, Fibra MTY reafirma su compromiso con la creación de valor para sus inversionistas mediante adquisiciones estratégicas orientadas a impulsar la acrecencia del flujo de efectivo por CBFI Fibra MTY y a fortalecer la calidad de los activos, arrendatarios y contratos de arrendamiento en los principales mercados industriales del país.

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, así como los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al y por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026. 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; la información financiera correspondiente a los Estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al y por el periodo de seis meses del 1 de enero al el 30 de junio de 2026 se ha obtenido de registros contables internos no auditados de Fibra MTY. 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

	Al 31 de diciembre de,			
	2025		2024	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	579,598	10,405,413	11,274,848	7,343,936

plazo				
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**
	(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 CBFI**	0.004	0.08	3.17	(0.54)
Utilidad (pérdida) neta diluida consolidada por CBFI**	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

(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.

** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

Información financiera seleccionada al 30 de junio de 2026:

Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados

	Al 30 de junio de 2026 (*en miles*)	
	(US$)[(1)]	**($)**
Activos		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	663,614	11,616,770
Cuentas por cobrar, neto	10,996	192,482
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	203	3,560
Impuestos por recuperar	12,266	214,725
Activos disponibles para la venta	153,259	2,682,839
Otros activos circulantes	22,407	392,230
Total del activo circulante	**862,745**	**15,102,606**
Propiedades de inversión	5,593,579	97,917,271
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	66	1,156
Inversión en negocios conjuntos	103,987	1,820,319
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero no circulante	5,329	93,294
Activo por derecho de uso, neto	601	10,520
Instrumentos financieros derivados	16,035	280,699
Otros activos no circulantes	22,972	402,139
Total del activo no circulante	**5,742,569**	**100,525,398**
Total del activo	**6,605,314**	**115,628,004**
Pasivo y patrimonio		
Pasivo circulante:		
Préstamos bancarios corto plazo	209,844	3,673,379
Intereses por pagar	5,135	89,896
Cuentas por pagar	44,045	771,024
Cuentas por pagar de internalización de Fibra MQ	172,400	3,017,914
Beneficios a los empleados	2,783	48,713

Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	39,754	695,913
Instrumentos financieros derivados	12,670	221,784
Anticipo por la venta de propiedades de inversión	11,473	200,833
Impuestos por pagar	852	14,911
Pasivo por arrendamiento	568	9,945
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	7,933	138,870
Depósitos de los arrendatarios	10,020	175,404
Total del pasivo circulante	**517,477**	**9,058,586**
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	1,939,819	33,957,106
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	34,082	596,612
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	4,666	81,675
Instrumentos financieros derivados	725	12,698
Depósitos de los arrendatarios	39,797	696,662
Impuestos a la utilidad diferidos	1,381	24,178
Beneficios a los empleados al retiro	235	4,118
Total del pasivo no circulante	**2,020,705**	**35,373,049**
Total del pasivo	**2,538,182**	**44,431,635**
Patrimonio:		
Patrimonio contribuido, neto	3,515,848	61,545,971
Resultados acumulados	134,325	2,351,407
Otros componentes de la utilidad integral	(7,585)	(132,774)
Participación no controladora	424,544	7,431,765
Total del patrimonio	**4,067,132**	**71,196,369**
Total del pasivo y patrimonio	**6,605,314**	**115,628,004**

(1) Para conveniencia del lector, los montos en Pesos se han convertido a Dólares utilizando el tipo de cambio de $17.5053 a US$1.00, publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, aplicable al 30 de junio de 2026.

Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados

	Por los seis meses terminados el 30 de junio 2026 (*en miles*)	
	(US$)[1]	**($)**
Ingresos por arrendamiento de propiedades	112,175	1,963,660
Ingresos por cuotas de mantenimiento	4,645	81,312
Ingresos por arrendamiento de estacionamientos	1,131	19,803
Ingresos totales	**117,951**	**2,064,775**
Mantenimiento y operación de inmuebles	8,560	149,846
Honorarios de administración de inmuebles	2,143	37,520
Predial	1,870	32,731
Seguros	710	12,426
Servicios administrativos	6,342	111,011
Servicios fiduciarios y gastos generales	9,810	171,730
Gastos de internalización de Fibra MQ	173,542	3,037,912
Plan ejecutivo basado en CBFIs	2,820	49,362
Utilidad por valor razonable de propiedades de inversión	205,439	3,596,263
(Pérdida) por disposición de activos de larga duración, neta	(40)	(704)
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	2,383	41,720
Otros ingresos	163	2,854
Ingresos financieros	12,831	224,616
Gastos financieros	23,677	414,477

Ganancia en valuación de instrumentos financieros derivados	8,568	149,983
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta	2,753	48,196
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	**120,574**	**2,110,688**
Impuestos a la utilidad	385	6,748
Utilidad neta consolidada	**120,189**	**2,103,940**
Participación controladora	109,886	1,923,590
Participación no controladora	10,303	180,350
Utilidad neta consolidada	**120,189**	**2,103,940**
Otros componentes de la utilidad integral:		
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:		
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(6,094)	(106,681)
Total de otros componentes de la utilidad integral	**(6,094)**	**(106,681)**
Utilidad integral consolidada	**114,095**	**1,997,259**
Participación controladora	103,792	1,816,909
Participación no controladora	10,303	180,350
Utilidad integral consolidada	**114,095**	**1,997,259**
Utilidad neta básica consolidada por CBFI**	0.04	0.62
Utilidad neta diluida consolidada por CBFI**	0.04	0.62
Promedio ponderado de CBFIs en circulación**	3,114,810,038	3,114,810,038
Efecto de dilución asociado con planes de compensación basado en CBFIs no asignados**	7,927,003	7,927,003
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución**	3,122,737,041	3,122,737,041

(1) Para conveniencia del lector, los montos en Pesos se han convertido a Dólares utilizando el tipo de cambio de $17.5053 a US$1.00, publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, aplicable al 30 de junio de 2026.

** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

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**	**2023**
	(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)	—	—
Remedición 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 remedición 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 CBFI 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 CBFI del primer trimestre de 2024 en 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.

Con el fin de facilitar la comparabilidad de los resultados, las tablas siguientes muestran por separado las métricas de Fibra MTY de forma individual (2T26), y la contribución de Fibra MQ correspondiente al mes de junio 2026, incorporada al consolidado de Fibra MTY a partir de la adquisición del control el 29 de mayo de 2026.

Fibra MTY individual

Cifras en miles de pesos	2T26
Ingresos mismos inmuebles	758,192
Ingresos de adquisiciones	96,402
Ingresos de desinversiones	-
Ingresos Fibra Mty	**854,594**
Gastos de operación de mismos inmuebles	(79,607)
Gastos de operación de adquisiciones	(2,996)
Gastos de operación de desinversiones	-

Gastos de operación Fibra Mty	**(82,603)**
ION mismos inmuebles	678,585
ION de adquisiciones	93,406
ION de desinversiones	-
ION Fibra Mty	**771,991**
Gasto corporativo	(72,013)
Honorarios por internalización de Fibra MQ	7,511
Excluye depreciaciones y amortizaciones	957
UAFIDA ajustada	**708,446**
Ingreso lineal no monetario	5,537
Restitución de reserva para CAPEX(*)	-
Ingreso financiero	153,537
Gasto financiero, neto de amortizaciones y valuaciones	(146,780)
Fluctuación cambiaria, neta	(5,581)
Resultado de subsidiaria antes de FC no realizada	4,242
Impuestos a la utilidad	(5,039)
Desembolsos por derechos de uso(*)(1)	-
Cobros por arrendamiento financiero(*)(1)	-
Remedición de CxC y CxP por arrendamiento financiero(*)(2)	-
Reembolsos de la subsidiaria(*)(3)	-
Efecto por distribución lineal de ingresos por terminación de contrato(4)	-
FFO	**714,362**
Reserva para CAPEX (5)	(20,000)
Restitución de reserva para CAPEX(*)	(477)
Cobros por arrendamiento financiero, netos(*) (1)	3,200
Reembolsos de la subsidiaria(*) (3)	8,750
Margen de utilidad de la subsidiaria (*)(3)	(7,419)
Comisiones por arrendamiento	(3,985)
AFFO generado y distribuido	**694,431**

(*) *A partir del 4T25 estas partidas se conciliaron en el AFFO como parte de las actividades de preparación para la adopción de la IFRS 18 Presentación y Revelación en los Estados Financieros. Lo anterior debido a que, Fibra Mty tiene el objetivo de incorporar la métrica de FFO a las notas a los EEFF, y para ello, el FFO debe conciliar solo partidas que provengan del Estado de Resultados. Al ser parte de una nota a los EEFF, el FFO será revisado por el auditor externo con lo que lograremos fortalecer la transparencia de este indicador que es la base de las distribuciones de efectivo de Fibra Mty.*

(1) Arrendamiento financiero de estacionamientos en inmuebles Danfoss y Prometeo, en Danfoss pagamos arrendamiento financiero de un terreno a un tercero y cobramos subarrendamiento financiero al inquilino por lo que el rendimiento del proyecto impacta al AFFO a través del ION y la recuperación de la inversión se concilia al AFFO. En Prometeo pagamos arrendamiento financiero de un estacionamiento a un tercero.

(2) En relación con el arrendamiento financiero explicado en el punto anterior, se realizó en 2T25 una remedición de la cuenta por cobrar (CxC) y cuenta por pagar (CxP) derivada del aumento anual por inflación que afectó los pagos y cobros futuros del arrendamiento financiero del inmueble Danfoss. En 2026, la remedición ocurrirá en 3T26.

(3) Por cumplimiento fiscal, Administrador Fibra Mty, S.C. cobra a Fibra Mty F/2157 un margen de utilidad del 10% sobre sus gastos de operación. Posteriormente, una vez que paga el ISR correspondiente, se reembolsa a Fibra Mty para pagarse al público inversionista a través de las distribuciones de efectivo mensuales.

(4) Las penalizaciones cobradas por terminación anticipada de contrato se distribuyen de manera lineal en los 12 meses del año en que ocurrieron.

(5) Reserva creada para cubrir los compromisos de CAPEX de reposición y/o cualquier adición o mantenimiento mayor capitalizable del portafolio de Fibra Mty.

Fibra MQ mes de junio de 2026

Cifras en miles de pesos	Junio 2026 (1)
Ingreso neto de las propiedades	311,436
Participación no controladora generada en Fibra MQ	(1,510)
Participación no controladora generada por Fibra FMTY	(61,096)
Ingreso neto de co-inversión en propiedades	18,195
Amortización de mejoras de arrendatarios	8,401
Amortizaciones de comisiones por arrendamiento y costos internos	8,193
Gastos de mantenimiento	4,413
ION Fibra MQ	**288,032**
Honorarios de administración	(20,338)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	(6,427)
Gastos relacionados con transacciones	(2,669)
Otros ingresos	2,243
UAFIDA ajustada	**260,841**
Ingresos por intereses	5,036
Gastos por intereses	(83,534)
Costos de deuda normalizados	(4,796)
FFO	**177,547**
Inversiones de capital por mantenimiento normalizadas	(18,241)
Mejoras de arrendatarios	(6,618)
Mejoras a inquilinos por encima del estándar normalizadas	(1,609)
Inversiones de capital por mantenimiento extraordinarias	(132)
Comisiones por arrendamiento	(6,317)
Costos de la plataforma interna por arrendamiento	(4,318)
Costos de ingeniería de la plataforma interna	(1,742)
Efecto por consideración lineal de reglas de negocio	1,470
AFFO generado	**140,040**
AFFO retenido	(7,570)
AFFO distribuido	**132,470**

(1) Fibra Mty adquirió el control de Fibra MQ el 29 de mayo de 2026 y comenzó a consolidar sus resultados a partir del 1 de junio de 2026. Las métricas presentadas corresponden a la proporción atribuible a Fibra Mty por la tenencia de 81.38% de los CBFIs de Fibra MQ.



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 (perdida) 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**	**2023**
	(US$)[1]	**($)**	**($)**	**($)**
		(en miles)		
(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.

	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio 2026		Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio 2026	
	(US$)[1]	**($)**	**(US$)[1]**	**($)**
		(en miles)		
Utilidad integral consolidada	**75,931**	**1,329,203**	**114,095**	**1,997,259**
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	11,537	201,960	6,094	106,681
Utilidad neta consolidada	**87,468**	**1,531,163**	**120,189**	**2,103,940**
Impuestos a la utilidad	288	5,039	385	6,748
Ingreso financiero	(9,113)	(159,518)	(12,831)	(224,616)
Gasto financiero	15,299	267,821	23,677	414,477
Pérdida por fluctuación cambiaria, neta	(8,939)	(156,477)	(2,753)	(48,196)
Pérdida por disposición de activos de larga duración, neta	11	191	40	704
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	(2,383)	(41,720)	(2,383)	(41,720)
Utilidad por valor razonable de propiedades de inversión	(199,684)	(3,495,526)	(205,439)	(3,596,263)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	1,917	33,549	2,820	49,362
Depreciaciones y amortizaciones	1,220	21,348	1,276	22,322
Contraprestaciones por internalización de Fibra MQ	173,542	3,037,912	173,542	3,037,912
Instrumentos de cobertura de tasas de interés	(8,568)	(149,983)	(8,568)	(149,983)
Gasto corporativo	6,622	115,916	6,622	115,916
Otros ingresos	(163)	(2,854)	(163)	(2,854)
Participación no controladora	(3,496)	(61,191)	(3,496)	(61,191)
Ingreso neto de co-inversión en propiedades	1,039	18,195	1,039	18,195
Gastos de mantenimiento	310	5,422	310	5,422
UAFIDA ajustada	**55,370**	**969,287**	**94,267**	**1,650,175**
Margen de UAFIDA Ajustada	**80.9 %**	**80.9 %**	**82.1%**	**82.1%**
Gasto corporativo	12,215	213,830	16,151	282,741
Gasto corporativo Fibra MQ	(6,548)	(114,626)	(6,548)	(114,626)
Depreciaciones y amortizaciones	(55)	(957)	(110)	(1,931)
Honorarios por internalización Fibra MQ	(429)	(7,511)	(429)	(7,511)

NOI	**60,553**	**1,060,023**	**103,331**	**1,808,848**
Margen NOI	**88.5 %**	**88.5 %**	**90.0%**	**90.0%**

(1) Para conveniencia del lector, los montos en Pesos se han convertido a Dólares utilizando el tipo de cambio de $17.5053 a US$1.00, publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, aplicable al 30 de junio de 2026.

Deuda Neta

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

	Al 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.

	Al 30 de junio 2026	
	(US$)[(1)]	**($)**
	(en miles)	
Préstamos bancarios de corto plazo	209,844	3,673,379
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	1,939,819	33,957,106
Costos de obtención de deuda	13,386	234,319
Cambio en valuación de costo amortizado	980	17,151
Intereses por pagar	5,135	89,896
Deuda Total	2,169,164	37,971,851
Efectivo y equivalentes de efectivo	663,614	11,616,770
Deuda Neta	**1,505,550**	**26,355,081**

(1) Para conveniencia del lector, los montos en Pesos se han convertido a Dólares utilizando el tipo de cambio de $17.5053 a US$1.00, publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, aplicable al 30 de junio de 2026.

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

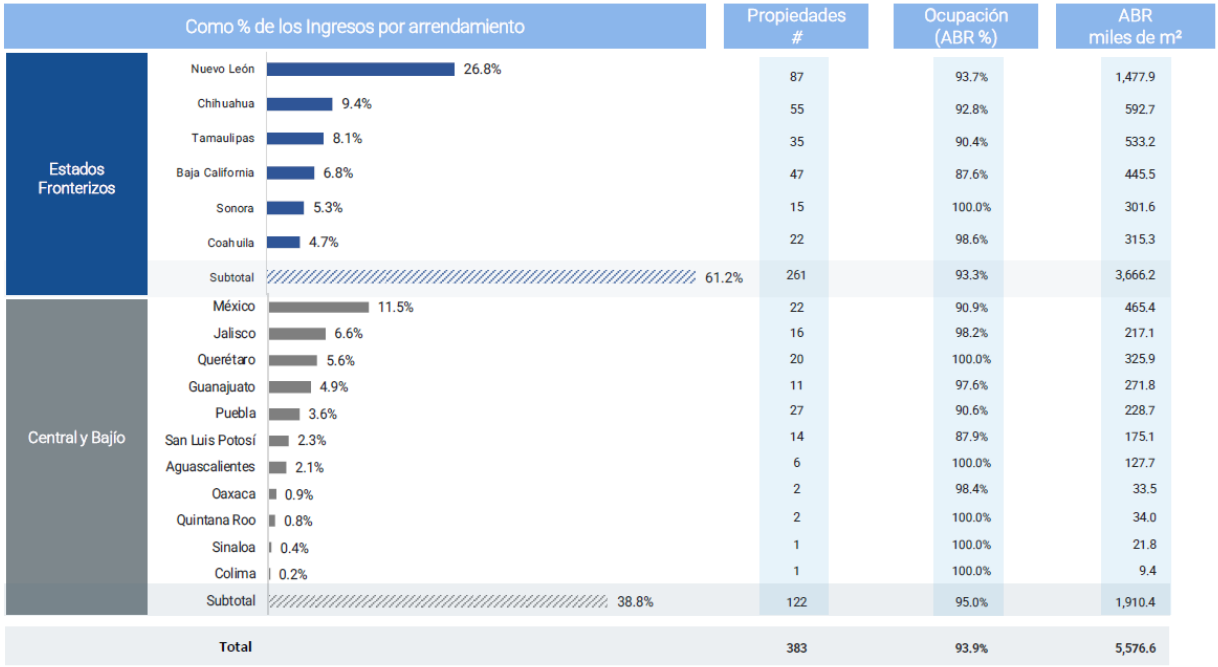
El portafolio de Fibra MTY, combinado con el de Fibra MQ, está compuesto de forma agregada por 383 propiedades. El portafolio industrial está compuesto de forma agregada de 343 propiedades ubicadas en 15 estados de la República Mexicana, con las siguientes características principales: (i) 4,955,151 m² de Área Bruta Rentable (ABR) industrial; (ii) tasa de ocupación del 94.5% medida en función del ABR; y (iii) una reserva territorial de 1,149,757 m² en Fibra MTY y bancos de tierra con un ABR potencial adicional de aproximadamente 765,200 m² en Fibra

Macquarie. El portafolio combinado se distribuye geográficamente de la siguiente manera: (a) Estados Fronterizos (6 estados: Nuevo León, Chihuahua, Tamaulipas, Baja California, Sonora, y Coahuila): 3,666.2 miles de m² de ABR, 93.3% de ocupación y 61.2% del ingreso por arrendamiento; y (b) Región Central y Bajío: 1,910.4 miles de m² de ABR, 95.0% de ocupación y 38.8% del ingreso por arrendamiento.

Asimismo, dando efecto a la Transacción, por los últimos doce meses terminados el 30 de junio de 2026, Fibra MTY, habría tenido ingresos totales de $8,534 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 imagen muestra el portafolio combinado de Fibra MTY y Fibra MQ al segundo trimestre de 2026, con el desglose de propiedades, ocupación, y ABR por estado y región para cada entidad y para la entidad combinada (cifras en miles de m²):



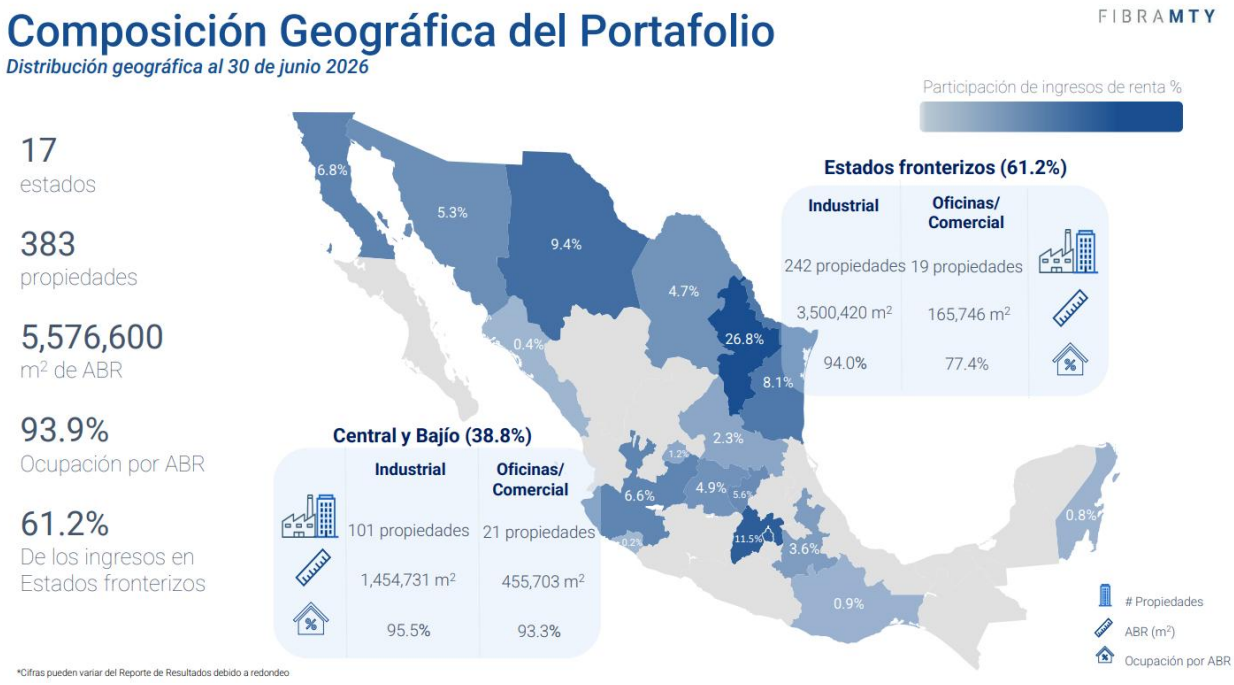
Localización Geográfica de Activos de la entidad combinada

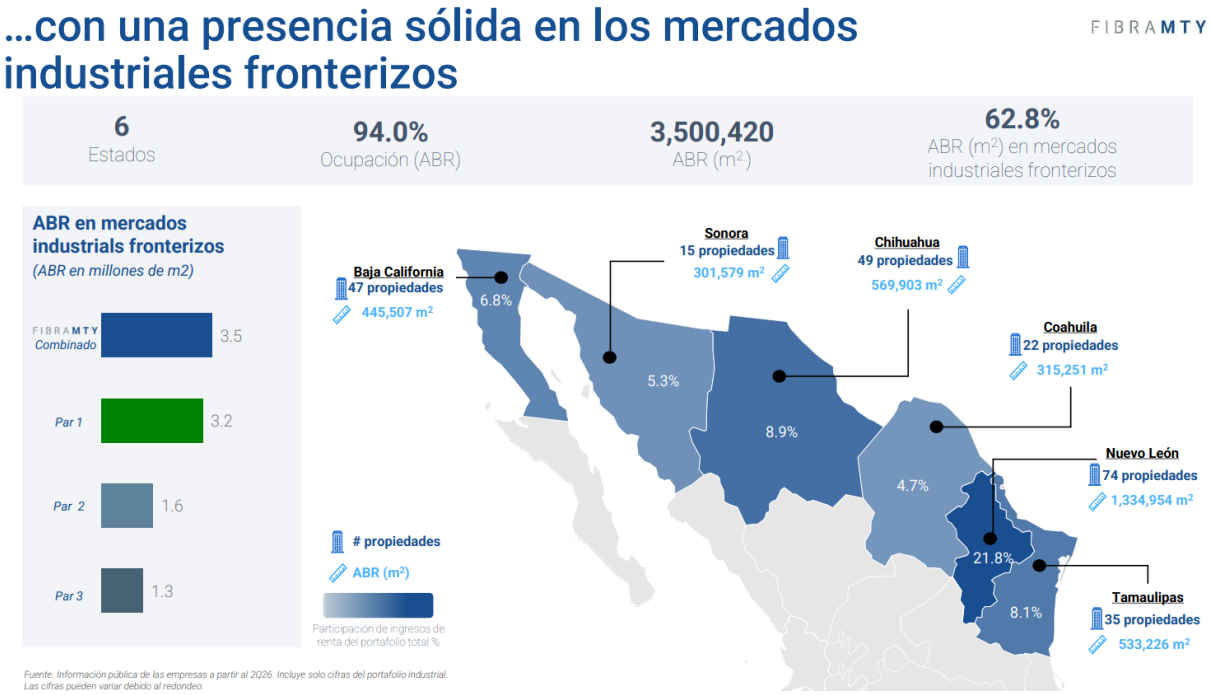
El portafolio de Fibra MTY tras la adquisición de Fibra MQ se compone de la siguiente manera:

Estados Fronterizos comprende 6 estados con un ABR total de 3,666.2 miles de m², representando el 65.7% del ABR total de la entidad combinada. Los mercados en esta región son: Nuevo León (1,477.9 miles de m², 26.5% del ABR total), Chihuahua (592.7 miles de m², 10.5% del ABR total), Tamaulipas (533.2 miles de m², 9.6% del ABR total), Baja California (445.5 miles de m², 8.0% del ABR total), Coahuila (315.3 miles de m², 5.7% del ABR total) y Sonora (301.6 miles de m², 5.4% del ABR total). La entidad combinada contaría con un ABR industrial en Estados Fronterizos de 3,500.4 miles de m².

Región Central y Bajío comprende 11 estados con un ABR total de 1,910.4 miles de m², representando el 34.3% del ABR total de la entidad combinada. Los mercados en esta región son: México (465.4 miles de m², 8.3% del ABR total), Querétaro (325.9 miles de m², 5.8% del ABR total), Guanajuato (271.8 miles de m², 4.9% del ABR total), Puebla (228.7 miles de m², 4.1% del ABR total), Jalisco (217.1 miles de m², 3.9% del ABR total), San Luis Potosí (175.1 miles de m², 3.1% del ABR total), Aguascalientes (127.7 miles de m², 2.4% del ABR total), Quintana Roo (34.0 miles de m², 0.6% del ABR total), Oaxaca (33.5 miles de m², 0.6% del ABR total), Sinaloa (21.8 miles de m², 0.4% del ABR total) y Colima (9.4 miles de m², 0.2% del ABR total).

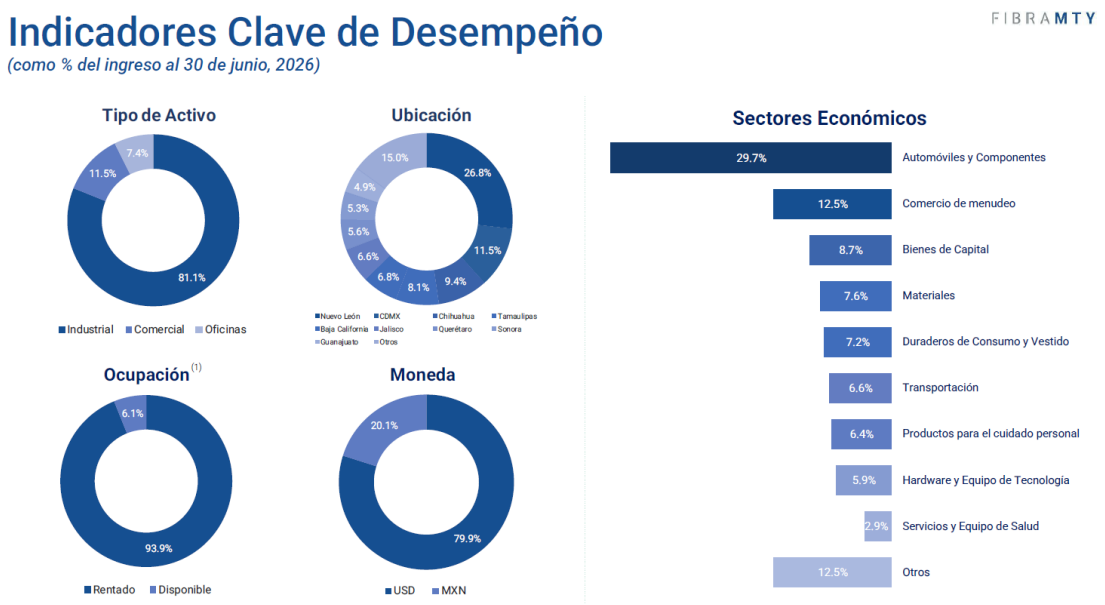
El siguiente mapa muestra la ubicación de las propiedades que forman parte de Fibra MTY, dando efecto a la adquisición a ser realizada en términos de la Oferta descrita en el presente:



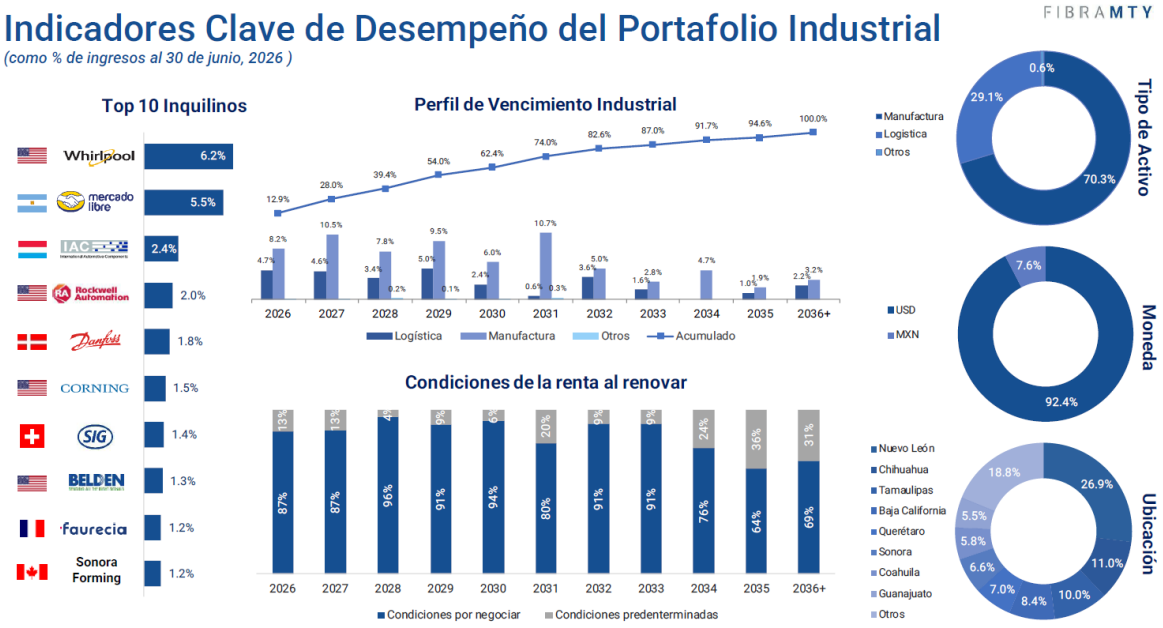


Las principales características del portafolio combinado de Fibra MTY y Fibra MQ son las siguientes: (i) Diversificación por uso de propiedad: el portafolio combinado industrial se compone de aproximadamente 70.3% manufactura, 29.1% logística y 0.6% otros, reflejando la similitud y complementariedad entre ambos portafolios. (ii) Perfil de vencimiento de contratos de arrendamiento industrial: los vencimientos industriales se distribuyen de forma homogénea en los siguientes cinco años, con aproximadamente 12.9% en 2026, 15.1% en 2027, 11.4% en 2028, 14.6% en 2029 y 46% 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 total son Automóviles y Componentes (29.7%), Comercio de menudeo (12.5%), Bienes de Capital (8.7%), Materiales (7.6%), Duraderos de Consumo y Vestido (7.2%), Transportación (6.6%), Productos para el cuidado personal (6.4%), Hardware y Equipo de Tecnología (5.9%), Servicios y Equipo de Salud (2.9%) y Otros (12.5%).

Fuente: Información pública de Fibra MTY al segundo trimestre del 2026.



(1) Como % del ABR



(e) Sinergias esperadas de la Transacción

La integración de Fibra Macquarie en la plataforma de Fibra MTY tiene como uno de sus fundamentos centrales la generación de valor para los tenedores a través de la captura de sinergias derivadas de una mayor escala, de la internalización del vehículo y de una operación más eficiente. Fibra MTY estima que dichas sinergias provienen de dos fuentes principales: (i) un ahorro de captura inmediata y directa, asociado a la eliminación de la comisión por administración pagada al administrador externo de Fibra Macquarie; y (ii) sinergias operativas y administrativas adicionales identificadas por Fibra MTY.

El componente de captura más inmediata corresponde a la eliminación de la comisión por administración del Administrador FMQ. Al remover al Administrador FMQ, la Transacción efectivamente internaliza a Fibra MQ, en línea con el modelo de administración 100% interna que distingue a Fibra MTY. Durante el periodo de doce meses terminado el 31 de marzo de 2026 (último trimestre previo a la adquisición), la comisión por administración cobrada por el Administrador FMQ ascendió a aproximadamente MXN$250 millones, de acuerdo con lo reportado por Fibra Macquarie. Una vez internalizado el vehículo, dicha comisión dejaría de erogarse, constituyendo un ahorro recurrente de realización directa.

Adicionalmente, Fibra MTY ha identificado aproximadamente MXN$380 millones de sinergias operativas y administrativas que estima podría capturar como resultado de la integración, las cuales se concentran en dos ámbitos.

En el ámbito administrativo, la incorporación de la operación de Fibra Macquarie a la estructura corporativa existente de Fibra MTY permitiría eliminar duplicidades de departamentos y de personal que se absorberían como parte del negocio combinado, en áreas tales como reporteo, contabilidad y recursos humanos, entre otras. Derivado de lo anterior, Fibra MTY estima que podría reducir honorarios profesionales y otros gastos generales y de administración (G&A).

En el ámbito de la operación de los inmuebles, Fibra MTY estima sinergias en los gastos relacionados con propiedades, derivadas de una operación más eficiente. Dicha eficiencia se planea lograr a través de la integración del administrador de propiedades (*property manager*) de Fibra Macquarie a la estructura de Fibra MTY, lo que permitiría eliminar a los administradores de propiedades terceros que Fibra MTY utiliza actualmente e internalizar la administración inmobiliaria del portafolio combinado. La mayor eficiencia operativa a nivel de propiedad de Fibra MTY se evidencia al comparar los gastos relacionados con propiedades como proporción de los ingresos durante el periodo de doce meses terminado el 31 de marzo de 2026 (último trimestre previo a la adquisición): dichos gastos representaron aproximadamente 8.2% de los ingresos en el caso de Fibra MTY, frente a aproximadamente 20% de los ingresos en el caso de Fibra Macquarie. La aplicación de la plataforma operativa y de la disciplina de costos de Fibra MTY al portafolio combinado busca reducir esta brecha y generar ahorros relevantes a nivel de propiedad.

Estas cifras corresponden a estimaciones de Fibra MTY preparadas con base en información pública y están sujetas a la ejecución del proceso de integración, por lo que los montos y plazos efectivamente realizados podrían diferir.

(f) Información Financiera Proforma de Fibra MTY

De conformidad con lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, en virtud de que durante el periodo intermedio subsecuente al ejercicio 2025 y previo a la fecha de colocación se llevó a cabo una reestructuración societaria de Fibra MTY, se incluye en el presente Prospecto y Folleto Informativo información financiera proforma. En relación con lo anterior, 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.

Asimismo, toda vez que la adquisición del 80.69% de los CBFIs FMQ mediante la Primera OPA implicó la obtención de control por parte de Fibra MTY para efectos de IFRS, la información financiera contenida en el informe trimestral del Oferente correspondiente al segundo trimestre de 2026, de fecha 31 de julio de 2026, incluye estados financieros intermedios que ya incorporan información financiera de Fibra MQ.

Derivado de lo anterior, se incorpora por referencia la información y sección de "Anexos" del Reporte de Resultados al segundo trimestre del 2026 de Fibra MTY que a su vez incluye los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 y por el periodo de 6 meses del 1 de enero al 30 de junio de 2026, los cuales fueron sujetos a revisión limitada por Mancera, S.C., integrante de Ernst & Young Global Limited, en su carácter de auditor externo del Oferente, incluyendo el correspondiente informe de revisión de fecha 31 de julio de 2026, presentado ante la CNBV y la BMV el 31 de julio 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.

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.

En virtud de la conclusión exitosa de la Primera OPA llevada a cabo por Fibra MTY y autorizada por la CNBV mediante oficio de autorización número 153/4802/2026, de fecha 23 de abril de 2026, así como de ciertas operaciones de compra de CBFIs FMQ que Fibra MTY ha realizado en el mercado secundario posterior a la Primera OPA, a la fecha del presente Prospecto y Folleto Informativo, Fibra MTY mantiene una relación directa con Fibra MQ, en su carácter de tenedor mayoritario de los CBFIs FMQ, con una participación del 81.4% (ochenta y uno punto cuatro por ciento) de los CBFIs FMQ en circulación. Dicha participación fue adquirida mediante la liquidación de 537,899,079 CBFIs FMQ a través de la suscripción recíproca de CBFIs de intercambio y de 105,475,061 CBFIs FMQ mediante el pago del precio por CBFI en efectivo, en los términos descritos en el prospecto de colocación y folleto informativo definitivo de fecha 1 de junio de 2026 y mediante la adquisición de 5,458,008 CBFIs FMQ a través del mercado secundario. La presente Oferta tiene por objeto la adquisición de la totalidad de los CBFIs FMQ en circulación que, a la Fecha de Inicio de la Oferta, no son propiedad de Fibra MTY, a efecto de alcanzar el umbral requerido para solicitar la cancelación de la inscripción de los CBFIs FMQ en el Registro Nacional de Valores, en términos de lo previsto en el artículo 108, fracción III de la Ley del Mercado de Valores.

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.

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 cumpliere o no se cumpliere 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 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 consumar 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 Prospecto y Folleto Informativo es responsabilidad exclusiva de su fuente

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 tercero.

(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

Se presentan las siguientes operaciones significativas desde el 30 de junio de 2026 y hasta la fecha del presente Prospecto y Folleto Informativo:

i. El 2 de julio de 2026, Fibra MTY informó al público inversionista que tomó conocimiento del anuncio realizado por Whirlpool Corporation, mediante un reporte en la Forma 8-K presentado ante la U.S. Securities and Exchange Commission, en el que comunicó su intención de cerrar gradualmente algunas operaciones destinadas a la manufactura en Apodaca, Nuevo León, durante el segundo trimestre de 2027, como parte de un proceso de optimización de su red global de manufactura.

   Al respecto, el contrato de arrendamiento correspondiente a los inmuebles ubicados en el campus industrial Apodaca mantiene un plazo forzoso vigente hasta diciembre de 2031. En consecuencia, con la información disponible a esa fecha, Fibra MTY no anticipa una afectación inmediata en sus niveles de ocupación, ni en la generación de AFFO por CBFI Fibra MTY derivada de dicho anuncio. Asimismo, la exposición máxima de Fibra MTY en el campus industrial de Apodaca representa menos del 3.0% de los ingresos totales, considerando la incorporación de los ingresos de Fibra Macquarie. A la fecha del anuncio, Whirlpool Corporation no había divulgado información que permitiera identificar los inmuebles específicos que pudieran verse involucrados en este proceso.

ii. El 3 de julio de 2026, Fibra MTY concluyó exitosamente la venta de los inmuebles Prometeo y Redwood, ubicados en los estados de Nuevo León y Jalisco, respectivamente, por un monto de $395,000 y US$31.3 millones (equivalentes a $546,614 al tipo de cambio de la fecha de la transacción), respectivamente.

   El precio de venta es consistente con el valor razonable de los inmuebles. Al 30 de junio de 2026, Prometeo y Redwood se presentaban en el rubro de activos disponibles para la venta, en el estado consolidado condensado de posición financiera no auditado.

   Los recursos provenientes de la venta podrán ser utilizados para la inversión en propiedades industriales y/o para la operación del programa de recompra de CBFIs Fibra MTY.

iii. El 7 de julio de 2026, Fibra MTY celebró un convenio modificatorio al crédito bilateral contratado con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, en 2024, mediante el cual la sobretasa aplicable se redujo en 10 puntos base, quedando en un rango de 1.65% a 1.85%. Asimismo, el plazo de vencimiento se extendió por un año adicional, estableciéndose un nuevo vencimiento en 2030.

iv. El 10 de julio de 2026, Fibra MTY extendió por un mes el vencimiento de la disposición por US$75.0 millones realizada al amparo de la línea de crédito revolvente con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, cuyo vencimiento original era el 10 de julio de 2026, estableciendo como nueva fecha de vencimiento el 10 de agosto de 2026.

v. El 15 de julio de 2026, Fibra MTY dio por terminado el crédito de largo plazo celebrado con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat por un monto de US$63.0 millones, y celebró un nuevo crédito con la misma institución por el mismo monto. El nuevo crédito considera una sobretasa aplicable de 1.55%, lo que representa una reducción frente a la sobretasa anterior de 1.75%. Asimismo, establece un nuevo plazo de vencimiento de tres años a partir de la fecha de disposición, con la opción de extenderlo por dos años adicionales, así como un plazo de disposición de 12 meses.

vi. El 22 de julio de 2026, el Comité Técnico aprobó realizar una distribución de efectivo por $364,794 correspondiente al mes de abril de 2026. La distribución mensual es equivalente a $0.0759 por CBFI Fibra MTY y será liquidada en o a partir del 31 de julio de 2026.

vii. El 28 de julio de 2026, el Comité Técnico aprobó realizar dos distribuciones de efectivo por $364,794 cada una, correspondientes a los meses de mayo y junio de 2026. De acuerdo con los CBFIs Fibra MTY en circulación a la fecha de emisión de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, la



distribución mensual es equivalente a $0.0759 por CBFI Fibra MTY y serán liquidadas en o a partir del 28 de agosto de 2026 y el 25 de septiembre de 2026, respectivamente.

viii. El 3 de agosto de 2026, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición de una propiedad inmobiliaria industrial en el estado de Guanajuato, en los términos y condiciones informados el 24 de junio de 2026. La transacción fue liquidada mediante recursos de caja.

Con esta operación, Fibra MTY reafirma su compromiso con la creación de valor para sus inversionistas mediante adquisiciones estratégicas orientadas a impulsar la acrecencia del flujo de efectivo por CBFI Fibra MTY y a fortalecer la calidad de los activos, arrendatarios y contratos de arrendamiento en los principales mercados industriales del país.

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, de los cuales 148,479,249 (ciento cuarenta y ocho millones cuatrocientos setenta y nueve mil doscientos cuarenta y nueve) no son propiedad de Fibra MTY; 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 CBFI FMQ:	El Oferente pagará un precio por cada CBFI FMQ que participó 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. El monto total en efectivo que el Oferente pagará a los Tenedores FMQ que ejercieron la Opción de Efectivo será de $2,027,677,124.00 pesos.
Factor de Intercambio:	3.20 (tres punto veinte) CBFIs de Intercambio por cada 1 (un) CBFI FMQ. Asumiendo el precio de mercado de Fibra MTY de $15.36 por CBFI al 30 de octubre de 2026, esto resultaría en un precio implícito de Fibra Macquarie de $49.15 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 y la información financiera intermedia al 30 de junio de 2026, puesta 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:	$6,533,086,956.00 pesos.
Múltiplos Precio/valor en libros y precio/flujo de operación más reciente de Fibra MQ[11]:	Precio[12]/Valor en libros[13]: 0.85x. Precio[2]/Flujo de operación[14]: 16.58x. 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:	Precio[15]/Utilidad[16] de Fibra MTY: 32.27x. Precio[5]/Utilidad[6] de Fibra MQ: 86.42x. Precio[5] a valor en libros[3] de Fibra MTY: 1.16x. Precio[5] a valor en libros[3] de Fibra MQ: 0.83x. Valor total de la empresa[17]/EBITDA[18] de Fibra MTY: 35.02x. Valor total de la empresa[7]/EBITDA[8] de Fibra MQ: 14.17x.
Número de CBFIs Fibra MTY en Circulación antes de la Oferta:	4,804,828,304 (cuatro mil ochocientos cuatro millones ochocientos veintiocho mil trescientos cuatro) CBFIs Fibra MTY.
Número de CBFIs Fibra MTY en tesorería antes de la Oferta:	1,430,793,946 (mil cuatrocientos treinta millones setecientos noventa y tres mil novecientos cuarenta y seis) CBFIs Fibra MTY.
Número total de CBFIs de	El número de CBFIs de Intercambio objeto de la Oferta es de

[11] *Cifras de Fibra Macquarie consideran el portafolio proporcionalmente combinado (incluyendo JVs).*

[12] *Precio por CBFI de FMQ de la oferta en efectivo de $44.00.*

[13] *Valor total del patrimonio al 30 de junio de 2026. Considera únicamente porción controladora.*

[14] *Flujo de Operación Ajustado (AFFO) reportado al 30 de junio de 2026.*

[15] *Precio de mercado de FMQ y FMTY al 30 de octubre de 2026 ($43.27 y $15.36 respectivamente).*

[16] *Utilidad (pérdida) neta consolidada reportada al 30 de junio de 2026.*

[17] *Valor Total de la Empresa considerando capitalización de precio y de número de CBFIs de mercado al 30 de octubre de 2026 y deuda total, interés minoritario y efectivo y equivalentes al 30 de junio de 2026.*

[18] *EBITDA reportado al 30 de junio de 2026.*

Intercambio que (i) serán objeto de intercambio, (ii) estarán en circulación después de la Oferta, y (iii) que se mantendrán en tesorería después de la Oferta:	279,723,574 (doscientos setenta y nueve millones setecientos veintitrés mil quinientos setenta y cuatro) CBFIs de Intercambio, los cuales serán entregados a los titulares de los CBFIs FMQ que aceptaron la Oferta y optaron por recibir CBFIs de Intercambio. Los CBFIs de Intercambio colocados para liquidar el componente en especie de la presente Oferta corresponden a una colocación adicional de CBFIs FMTY al amparo de la Cuarta Emisión de fecha 29 de mayo de 2026. Como resultado de lo anterior, (a) el número de CBFIs Fibra MTY en circulación ascenderá a 5,084,551,878 (cinco mil ochenta y cuatro millones quinientos cincuenta y un mil ochocientos setenta y ocho), (b) los CBFIs de Intercambio representan el 5.82% (cinco punto ochenta y dos por ciento) de los CBFIs Fibra MTY en circulación antes de la Fecha de Inicio de la Oferta, y (c) el número de CBFIs Fibra MTY en tesorería resultaría en 1,151,070,372 (mil ciento cincuenta y un millones setenta mil trescientos setenta y dos) CBFIs Fibra MTY.
Número de CBFIs FMQ que son propiedad de Fibra MTY a la Fecha de Inicio de la Oferta:	648,832,148 (seiscientos cuarenta y ocho millones ochocientos treinta y dos mil ciento cuarenta y ocho) CBFIs FMQ.
Número de CBFIs FMQ objeto de la Oferta:	Hasta el 100% (cien por ciento) de los CBFIs FMQ en circulación que, a la Fecha de Inicio de la Oferta, no sean propiedad de Fibra MTY, los cuales, con base en información pública disponible de Fibra MQ, al 30 de junio de 2026 ascendían a 148,479,249 (ciento cuarenta y ocho millones cuatrocientos setenta y nueve mil doscientos cuarenta y nueve). Con base en los resultados de la Oferta, 133,497,285 (ciento treinta y tres millones cuatrocientos noventa y siete mil doscientos ochenta y cinco) CBFIs FMQ participaron en la Oferta, representando el 16.74% del total de CBFIs FMQ en circulación.
Porcentaje que representan los CBFIs FMQ objeto de la Oferta:	Hasta el 100% (cien por ciento) de los CBFIs FMQ en circulación que, a la Fecha de Inicio de la Oferta, no sean propiedad de Fibra MTY. Con base en los resultados de la Oferta, 16.74% de los CBFIs FMQ en circulación participaron en 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 CBFI FMQ al 30 de junio de 2026:	$52.03 M.N. (cincuenta y dos pesos Moneda Nacional 03/100) por CBFI FMQ.
Precio valor en libros por CBFI Fibra MTY al 30 de junio de 2026:	$13.27 M.N. (trece pesos Moneda Nacional 27/100) por CBFI Fibra MTY.
Monto total de la Oferta:	Considerando la combinación de: (i) el monto total en efectivo pagado a los Tenedores FMQ que ejercieron la Opción de Efectivo, que ascendió a $2,027,677,124.00 (dos mil veintisiete millones seiscientos setenta y siete mil ciento veinticuatro Pesos 00/100 M.N.), y (ii) el número de CBFIs de Intercambio emitidos, que fue de 279,723,574 a un precio de mercado de Fibra MTY de $15.36 por CBFI al 30 de octubre de 2026, el Monto total de la Oferta fue de $6,324,231,220.64 (seis mil trescientos veinticuatro millones doscientos treinta y un mil doscientos veinte Pesos 64/100 M.N.).
Número de CBFIs FMQ adquiridos en la Oferta:	133,497,285 CBFIs FMQ.
Número de CBFIs de Intercambio a ser pagados en la Oferta:	279,723,574 (doscientos setenta y nueve millones setecientos veintitrés mil quinientos setenta y cuatro) CBFIs de Intercambio. Los CBFIs de Intercambio se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Monto total en efectivo que se pagará a los Tenedores FMQ que ejercieron la Opción de Efectivo:	$2,027,677,124.00 (dos mil veintisiete millones seiscientos setenta y siete mil ciento veinticuatro Pesos 00/100 M.N.).



Porcentaje de los CBFIs FMQ en circulación adquiridos por el Oferente:	16.74% (dieciséis punto setenta y cuatro por ciento).
Porcentaje de la Oferta a ser liquidada mediante CBFIs de Intercambio:	65.48% (sesenta y cinco punto cuarenta y ocho por ciento).
Porcentaje de la Oferta a ser liquidada en efectivo:	34.52% (treinta y cuatro punto cincuenta y dos por ciento).
Período de la Oferta:	El Período de la Oferta inició en la Fecha de Inicio de la Oferta y concluyó a las 23:59:59 horas (hora de la Ciudad de México) del 30 de octubre de 2026.
Fecha de Inicio de la Oferta:	30 de septiembre de 2026.
Lugar y Fecha de Publicación del Aviso de Oferta:	La Oferta se realizó en México. El primer aviso de oferta pública se publicó en la Fecha de Inicio de la Oferta. El Aviso de Oferta Pública se publicó 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:	30 de octubre de 2026.
Fecha de Registro de la Oferta:	El Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento de la Oferta; es decir el 3 de noviembre de 2026.
Fecha de Liquidación:	El Día Hábil siguiente a la Fecha de Registro de la Oferta; es decir el 4 de noviembre de 2026.
Fecha de Publicación de los Resultados de la Oferta:	El Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento de la Oferta; es decir el 3 de noviembre de 2026.
Valor del Patrimonio de Fibra MTY:	El valor del patrimonio de Fibra MTY conforme a los estados financieros al 30 de junio de 2026, es de $71,196,369,000.00 M.N. (setenta y un mil ciento noventa y seis millones trescientos sesenta y nueve mil pesos 00/100 Moneda Nacional), mientras que la participación controladora asciende a $63,764,604,000.00 M.N. (sesenta y tres mil setecientos sesenta y cuatro millones seiscientos cuatro mil pesos 00/100 Moneda Nacional).
Valor del Patrimonio de Fibra	El valor del patrimonio de la participación controladora de Fibra

MTY, considerando la consumación de la Transacción:	MTY considerando la consumación de la Transacción es de $70,088,835,220.64, con base en la aceptación del 16.74% de los CBFIs FMQ en la Oferta.
Procedimiento para Participar en la Oferta:	Durante el Período de la Oferta y conforme a lo previsto a continuación, el Intermediario recibió 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 decidieron participar en la Oferta debieron (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 entendió como ejercicio de dicha opción. Una vez que los Custodios hubieren recibido Instrucciones de sus clientes, cada Custodio debió: **1.** Concentrar las Instrucciones que recibieron 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 debieron entregarse al Intermediario en el formato de Carta de Aceptación que acompañó al Prospecto y Folleto Informativo. Adicionalmente, el formato de Carta de Aceptación se encontró 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 30 de septiembre de 2026. **5.** Entregar al Intermediario la Carta de Aceptación que debió 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, debieron 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 fue de las 00:00 hasta las 23:59:59 horas (horario de la Ciudad de México) y el horario de recepción físico de las Cartas de Aceptación fue 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 fue 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 haya sido recibida por el Intermediario por vía electrónica en los términos y dentro de los horarios antes señalados, pero el original físico correspondiente no haya sido recibido en las oficinas del Intermediario con anterioridad a la Fecha de Vencimiento de la Oferta, dicha Carta de Aceptación se habrá tenido 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 hayan sido recibidas después de las 23:59:59 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento o que no hayan sido recibidas en los términos indicados en este Prospecto y Folleto Informativo, no fueron 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 debió informar 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 pudieron 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 decidieron participar en la Oferta mediante la entrega de las Instrucciones, instruyeron 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 habrá sido necesario que el Tenedor FMQ girara las Instrucciones y el Custodio pudo 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 aceptó 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 estuvo obligado a, ni fue 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 debieron girar las Instrucciones a sus Custodios dependió 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, tuvo 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 haya girado Instrucciones a su Custodio, por ese solo hecho, habrá declarado y cada uno de los Custodios que haya entregado al Intermediario una Carta de Aceptación y/o traspase los CBFIs FMQ correspondientes a la Cuenta Concentradora, por ese solo hecho 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 *2.4 "Condiciones de la Oferta"* de este Prospecto y Folleto Informativo) únicamente se habrá tenido 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 fueron recibidas por el Intermediario hasta las 23:59:59 horas (hora de la ciudad de México), y los CBFIs FMQ fueron 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 habrán podido participar en la Oferta, sin responsabilidad alguna para el Oferente o el Intermediario, lo que los posibles Tenedores FMQ participantes reconocieron y aceptaron. Igualmente, no habrán participado en la Oferta, aquellos CBFIs FMQ que no hayan sido traspasados a la Cuenta Concentradora, no obstante haberse entregado una Carta de Aceptación.

No obstante lo anterior, aquellos Tenedores FMQ que hayan entregado 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 reservó 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 reservó 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 el 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 fue definitiva y obligatoria, lo que reconocieron y aceptaron los Tenedores FMQ que decidieron participar en la Oferta por el solo hecho de participar en la Oferta, sin que ni el Oferente ni el Intermediario asumieran o incurrieran en responsabilidad alguna. Para efectos de claridad, el Oferente tuvo 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 efectuaron, incluyendo, sin limitación, si la documentación estuvo completa o fue válida, la determinación de cualquier monto prorrateado pagado, según corresponda, a los Tenedores FMQ que ejercieron la Opción de 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, fue definitiva y vinculante, lo cual reconocieron y aceptaron los Tenedores FMQ, a través del Custodio, sin responsabilidad alguna para el Oferente o el Intermediario.

El Oferente no estuvo obligado a dar aviso de los defectos o irregularidades de las Cartas de Aceptación o traspasos o entregas de CBFIs FMQ y no incurrió en responsabilidad alguna por la falta de dicho aviso. El Intermediario pudo, pero no estuvo obligado, a dar aviso de los defectos o irregularidades de las Cartas de Aceptación o traspasos o entregas, sin haber estado obligado a ello y no incurrió 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 recibió el aviso a que se refiere este párrafo, éste fue el responsable de solventar dichos defectos o irregularidades. Los CBFIs FMQ no fueron considerados debida o válidamente entregados al Intermediario o al Oferente, a menos y hasta que todos los defectos e irregularidades fueron 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 haya aceptado la entrega de cualesquiera CBFIs FMQ en virtud de que dicha entrega no fue válida, hubiere sido hecha 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 hayan sido modificados los términos de la Oferta, los nuevos términos de la Oferta se habrán puesto a disposición de los Tenedores FMQ, independientemente de que hayan entregado sus CBFIs FMQ antes de cualesquiera dichas modificaciones y en su caso se habrá ampliado el Período de la Oferta conforme a lo descrito en la Sección "*2.1. 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 deseó participar en la Oferta o cualquier Custodio tuviera dudas acerca de la forma, términos, procedimientos o cualquier otro aspecto relacionado con la Oferta, pudieron 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 encontró sujeta la Oferta:

La Oferta y sus características pudieron 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 el 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 debió ampliarse por un plazo no inferior a 5 Días Hábiles.

Fibra MTY no aceptó para su canje, ni canjeó ningún CBFI



FMQ ofrecido, a menos que las condiciones descritas a continuación hubieren sido satisfechas o dispensadas, según corresponda (y en la medida en que fuera 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 las Operaciones previstas en el Contrato de Internalización o afecte de manera adversa cualesquiera términos y condiciones de la Oferta o las Operaciones previstas en el Contrato de Internalización (Para mayor información al respecto, véase la sección *"2.5. Acuerdos Previos a la Oferta"* del presente Prospecto y Folleto Informativo);
2. Que la CNBV y la BMV hayan emitido las autorizaciones correspondientes respecto del registro y listado de los CBFIs de Intercambio;
3. 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; y
4. Que no tenga lugar la suspensión o limitación significativa de la intermediación de valores, en forma general, en la Bolsa.

El cumplimiento o realización de cualquiera de las condiciones de la Oferta fue determinado razonablemente por el Oferente y pudieron ser invocadas, utilizadas, ejercidas o determinadas exclusivamente por el Oferente, con independencia de las circunstancias que les dieron origen. Cualquier determinación por el Oferente de los eventos descritos en esta sección fue final y vinculante para los participantes. Las condiciones a que se encontró sujeta la Oferta también pudieron 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. El no ejercicio por parte del Oferente de cualquiera de estos derechos respecto a hechos o circunstancias particulares o concretas, no debió significar, ni se debió considerar como, una renuncia respecto de hechos o circunstancias distintas. Cada uno de estos derechos se consideró un derecho continuo e independiente que pudo ser ejercido o invocado en cualquier tiempo y periódicamente. El Oferente tuvo 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 estuvo sujeta la Oferta, en cuyo caso, lo habría hecho del conocimiento público. El Oferente también pudo 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 fueron válidamente ofrecidos, no debió 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 encontraba 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 aceptó 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 encontraba 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 quedó 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 haberse cumplido las condiciones a las cuales estuvo sujeta la Oferta en los términos antes descritos, no se habrían producido efectos legales algunos en virtud de que del cumplimiento de dichas condiciones, al ser suspensivas, dependía la existencia de las obligaciones relacionadas con la



Oferta. En tal caso, el Oferente habría anunciado al público inversionista, a través de los mismos medios en los que se divulgó el presente Prospecto y Folleto Informativo, que las condiciones no se hubieren cumplido y que, por lo tanto, no se llevaría a cabo la Oferta.

Prórroga y Modificaciones de la Oferta:

El Período de la Oferta pudo 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 pudo extenderse de conformidad con las disposiciones de este Prospecto y Folleto Informativo. Además, el Oferente pudo extender la Fecha de Vencimiento de la Oferta cuando así lo exija la legislación aplicable. Cualquier ampliación de la Oferta fue informada a través del mismo medio por el cual se realizó la Oferta.

El Oferente se reservó 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 hubiere decidido modificar el Factor de Intercambio, el nuevo Factor de Intercambio aplicó de manera uniforme a la totalidad de los Tenedores FMQ que participaron en la Oferta, sin distinción alguna. Cualquier modificación a los términos y condiciones de la Oferta fue comunicada al público inversionista a través de los mismos medios por los que se realizó la Oferta. En caso de que la CNBV hubiera determinado que las modificaciones realizadas fueron relevantes, o si el Oferente hubiere dispensado alguna condición relevante a la que haya estado sujeta la Oferta (en la medida en que lo permita la legislación aplicable), el Período de la Oferta debió prorrogarse por un plazo no inferior a 5 (cinco) Días Hábiles, a fin de que los Tenedores FMQ contaran con tiempo suficiente para evaluar los nuevos términos y condiciones de la Oferta. Asimismo, la Oferta pudo ser prorrogada en caso de que la CNBV así lo requiera, por un plazo que no pudo ser inferior a 5 (cinco) Días Hábiles. El Oferente también pudo 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 implicara un trato más favorable para los destinatarios de la Oferta. Los Tenedores FMQ que hubieren aceptado la Oferta con anterioridad a cualquier modificación tuvieron 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 aceptaron la Oferta, pudieron 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, en caso de que el Periodo de la Oferta se haya ampliado a discreción del Oferente o, cuando a juicio de la CNBV, las modificaciones que, en su caso, haya realizado el Oferente a los términos y condiciones de la Oferta fueren relevantes, 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, pudiera 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 debió 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 pudieron 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 debieron cumplir todas las condiciones establecidas en la Sección "*2.1. Características de la Oferta - Procedimiento Para Participar en la Oferta*", de este Prospecto y Folleto Informativo. No existió la obligación de pagar pena o contraprestación alguna a cargo de los Tenedores FMQ que decidieran ejercer su Derecho de Declinación por cualquier razón (incluyendo, si la razón para declinar su aceptación consistiere en la aceptación de una Oferta Superior).
Procedimiento de Liquidación de la Oferta:	En la Fecha de Registro, el Intermediario realizó una operación de registro en la Bolsa respecto de los CBFIs FMQ que fueron 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/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 y/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 hayan participado en la 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, hizo del conocimiento público a través de EMISNET el resultado definitivo de la Oferta, mediante la publicación de un aviso que contuvo, 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 haber participado 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 haber participado 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 estuvo 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, como acto independiente posterior a la consumación de la Oferta y si como resultado de la misma, Fibra MTY obtiene la titularidad de 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 MQ 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 MQ 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 que Fibra MQ lleve a cabo la cancelación de la inscripción de los CBFIs FMQ en el RNV, Fibra MTY deberá realizar una tercera oferta pública de adquisición voluntaria a efecto de adquirir los CBFIs FMQ en circulación, de manera previa a que Fibra MQ solicite 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.
Opinión del Comité Técnico de Fibra MQ:	El comité técnico de Fibra MQ, actuando exclusivamente a través de sus miembros independientes, emitió su opinión respecto del precio de la Oferta dirigida a los Tenedores Fibra MQ, por medio de un evento relevante publicado por Fibra MQ el 13 de octubre de 2026. Dicho evento relevante puede 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.
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 cualquier emisión adicional en términos de la Oferta.
Aprobación CNA:	En sesión celebrada el 1° de octubre de 2026, el Pleno de la CNA emitió dentro del expediente CNT-125-2026 una resolución por virtud de la cual autorizó la concentración consistente en la adquisición, por parte de Fibra MTY de hasta el 100% de los CBFIs FMQ en circulación que no sean propiedad de Fibra MTY a la Fecha de Inicio de la Oferta, 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 tuvo 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 *"2.7. 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.

No obstante lo anterior, en cumplimiento de las obligaciones de divulgación del Oferente y simetría de la información disponible para el público inversionista, el Oferente hace del conocimiento del público inversionista la existencia de la Contraprestación por Internalización pagadera a MAM en los términos del Contrato de Internalización, cuyo monto no constituye, ni se considerará, una indemnización o una pena convencional.



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 colocados, 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 promedio diario (número CBFIs)
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	$41.44	$43.96	$32.96	1,821,226
2T26	$44.54	$44.54	$41.20	2,025,856

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 pudieron 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 el 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 debió ampliarse por un plazo no inferior a 5 Días Hábiles.

Fibra MTY no aceptó para su canje, ni canjeó ningún CBFI FMQ ofrecido, a menos que las condiciones descritas a continuación hubieren sido 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 las Operaciones previstas en el Contrato de Internalización o afecte de manera adversa cualesquiera términos y condiciones de la Oferta o las Operaciones previstas en el Contrato de Internalización (Para mayor información al respecto, véase la sección *"2.5. Acuerdos Previos a la Oferta"* del presente Prospecto y Folleto Informativo);

(ii) Que la CNBV y la BMV hayan emitido las autorizaciones correspondientes respecto del registro y listado de los CBFIs de Intercambio;

(iii) 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; y

(iv) Que no tenga lugar la suspensión o limitación significativa de la intermediación de valores, en forma general, en la Bolsa.

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

Las condiciones a que se encontró sujeta la Oferta también pudieron 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. El no ejercicio por parte del Oferente de cualquiera de estos derechos respecto a hechos o circunstancias particulares o concretas, no debió significar, ni se debió considerar como, una renuncia respecto de hechos o circunstancias distintas. Cada uno de estos derechos se consideró un derecho continuo e independiente que pudo ser ejercido o invocado en cualquier tiempo y periódicamente.

El Oferente tuvo 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 estuvo sujeta la Oferta, en cuyo caso, lo habría hecho del conocimiento público. El Oferente también pudo 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 fueron válidamente ofrecidos, no debió 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 encontraba 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 aceptó 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 encontraba 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 quedó 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 haberse cumplido las condiciones a las cuales estuvo sujeta la Oferta en los términos antes descritos, no se habrían producido efectos legales algunos en virtud de que del cumplimiento de dichas condiciones, al ser suspensivas, dependía la existencia de las obligaciones relacionadas con la Oferta. En tal caso, el Oferente habría anunciado al público inversionista, a través de los mismos medios en los que se divulgó el presente Prospecto y Folleto Informativo, que las condiciones no se hubiesen cumplido y que, por lo tanto, no se llevaría a cabo la Oferta.



2.5. Acuerdos Previos a la Oferta.

Con anterioridad a la presente Oferta, el Oferente celebró, con fecha 26 de junio de 2026, cierto contrato denominado "*Internalization Agreement*" (el "**Contrato de Internalización**") con (i) Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. ("**MAM**"), quien es titular de los derechos de administrador externo de Fibra MQ al amparo del Contrato de Administración Existente de Fibra MQ y titular de los Derechos del Fideicomitente de Fibra MQ, con el propósito de acordar los términos para la internalización de la administración de Fibra Macquarie, y (ii) Macquarie Infrastructure and Real Assets Holdings Pty Limited ("**Tenedor Macquarie**"), quien es tenedor de CBFIs FMQ. El Contrato de Internalización regula, entre otras, las siguientes obligaciones y compromisos de las partes:

(a) Obligaciones del Tenedor Macquarie.

Sujeto a las condiciones del Contrato de Internalización, incluyendo que se haya obtenido la aprobación de la CNA, en la medida requerida por la legislación aplicable, el Tenedor Macquarie se obligó a aceptar la Oferta por hasta la totalidad (pero no menos que la totalidad) de los 38,597,476 CBFIs FMQ de su propiedad en la presente Oferta, a un precio en efectivo por un monto equivalente a, al menos, $44.00 Pesos por cada CBFI de Fibra Macquarie, o cualquier precio superior por cada CBFI de Fibra Macquarie que pudiera ofrecer el Oferente en la Oferta, en los términos y condiciones establecidos en el presente Prospecto y Folleto Informativo y en el propio Contrato de Internalización, *en el entendido que* el Tenedor Macquarie optará por ejercer única y exclusivamente la Opción de Efectivo por la venta de la totalidad de sus CBFIs FMQ en la presente Oferta.

(b) Obligaciones de MAM.

Sujeto a las condiciones del Contrato de Internalización, MAM se obligó a, entre otras, (i) renunciar a su cargo como administrador externo de Fibra MQ al amparo del Contrato de Administración Existente de Fibra MQ, con efectos a partir del cierre conforme al Contrato de Internalización, y se nombrará a Administrador Fibra MTY, S.C. como administrador sustituto de Fibra MQ; (ii) renunciar irrevocablemente a la titularidad de los Derechos del Fideicomitente de Fibra MQ, con efecto a partir del cierre conforme al Contrato de Internalización, tras la firma y entrada en vigor de la modificación y reexpresión del Contrato de Fideicomiso Fibra MQ; (iii) cooperar con el Oferente y con el administrador sustituto en la transición ordenada de la administración de Fibra MQ, incluyendo la entrega de información, registros, contratos y demás documentación relacionada con la administración del portafolio de Fibra MQ en los términos acordados en el Contrato de Internalización; y (iv) prestar ciertos servicios de planificación de la transición entre la fecha de firma del Contrato de Internalización y el cierre, y en caso de ser aplicable, celebrar un contrato de servicios de transición e integración al cierre, en los términos del propio Contrato de Internalización.

(c) Obligaciones del Oferente.

Sujeto a las condiciones del Contrato de Internalización, el Oferente se obligó a, entre otras, (i) designar a Administrador Fibra Mty, S.C. como administrador sustituto de Fibra MQ, extendiendo así el modelo de administración internalizada de Fibra MTY al portafolio de Fibra MQ; (ii) pagar a MAM una contraprestación por la internalización equivalente a US$172,400,000.00 Dólares,

más el impuesto al valor agregado correspondiente (la "**Contraprestación por Internalización**"), pagadera en efectivo mediante transferencia bancaria en la fecha de cierre conforme al Contrato de Internalización, la cual constituye la contraprestación total y completa pagadera a MAM en relación con la renuncia como administrador y la renuncia a los Derechos del Fideicomitente así como los servicios de planificación de la transición entre la fecha de firma del Contrato de Internalización y el cierre; (iii) llevar a cabo los actos corporativos y jurídicos necesarios para implementar la transición de la administración de Fibra MQ conforme a los términos del Contrato de Internalización; (iv) llevar a cabo la Oferta; y (v) en caso de ser aplicable, celebrar un contrato de servicios de transición e integración al cierre, en los términos del propio Contrato de Internalización.

El Contrato de Internalización constituye el único contrato, acto o acuerdo previo relevante relacionado con los CBFIs FMQ o con la Oferta con los tenedores y miembros del comité técnico de Fibra MQ. 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.

No obstante lo anterior, en cumplimiento de las obligaciones de divulgación del Oferente y simetría de la información disponible para el público inversionista, el Oferente hace del conocimiento del público inversionista la existencia de la Contraprestación por Internalización pagadera a MAM en los términos del Contrato de Internalización, cuyo monto no constituye, ni se considerará, una indemnización o una pena convencional.



2.6. Intención y Justificación de la Operación.

La intención del Oferente es adquirir, a través de la Oferta, todos los CBFIs FMQ que a la fecha de la misma, no sean de su propiedad 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 19% 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. En virtud de la posición mayoritaria que el Oferente ya mantiene en Fibra MQ, 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 1,149,757 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—, dando lugar a un área bruta rentable combinada superior a 4.6 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 que no son de su propiedad, 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 consistió en la entrega de 279,723,574 (doscientos setenta y nueve millones setecientos veintitrés mil quinientos setenta y cuatro) CBFIs de Intercambio de Fibra MTY, los cuales fueron emitidos el 29 de mayo de 2026, 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 15 de abril de 2026.

(b) Opción de Efectivo.

La Opción de Efectivo de la Oferta ascendió a un monto total de $2,027,677,124.00 Pesos 00/100 M.N. (US$107.9 millones de dólares), 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, y (ii) la disposición de líneas de crédito existentes denominadas en dólares. 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 de la Oferta, considerando el componente en CBFIs de Intercambio (valuado a $15.36 por CBFI, precio de mercado de Fibra MTY al 30 de octubre de 2026) y la Opción de Efectivo, es de $6,324,231,220.64 Pesos.

(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) se encuentran en circulación, de los cuales 148,479,249 (ciento cuarenta y ocho millones cuatrocientos setenta y nueve mil doscientos cuarenta y nueve) no son propiedad de Fibra MTY 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.

A la Fecha de Inicio de la Oferta, el Oferente contaba con una tenencia de 648,832,148 (seiscientos cuarenta y ocho millones ochocientos treinta y dos mil ciento cuarenta y ocho) CBFIs FMQ, equivalentes al 81.4% de los CBFIs FMQ en circulación. Como resultado de la Oferta, Fibra MTY adquirió 133,497,285 (ciento treinta y tres millones cuatrocientos noventa y siete mil doscientos ochenta y cinco) CBFIs FMQ, equivalentes al 16.74% de los CBFIs FMQ en circulación, por lo que su tenencia total asciende a 782,329,433 (setecientos ochenta y dos millones trescientos veintinueve mil cuatrocientos treinta y tres) CBFIs FMQ, equivalentes al 98.12% de los CBFIs FMQ en circulación.



2.10. Consecuencias de la Oferta

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

(a) Los participantes en la Oferta dependieron 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 estuvo sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones que, de no haberse actualizado, le habrían impedido llevarse a cabo. Asimismo, conforme a los términos de la Oferta, el Oferente tuvo ciertos derechos a dar por terminada la Oferta y decidir algunas otras cuestiones relacionadas con la Oferta si se llegaban 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 tuvo derecho el Oferente, pudo haber sido en detrimento de los Tenedores FMQ participantes, sin que en esos casos tales participantes tuvieran derecho alguno en contra del Oferente o del Intermediario, salvo por lo previsto en la legislación aplicable.

La Oferta quedó expuesta (más no estuvo 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 los Tenedores FMQ que tenga como resultado, la titularidad de Fibra MTY de, 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 de 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 que Fibra MQ lleve a cabo la cancelación de la inscripción de los CBFIs FMQ en el RNV, Fibra MTY deberá realizar una tercera 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 decidieron participar en la Oferta debieron 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, requería 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 fueron responsables de verificar o confirmar si dicha autorización era necesaria o, en caso de serlo, si ésta había sido obtenida con anterioridad a la Fecha de Vencimiento. En caso de que dicha autorización fuera necesaria y ésta no hubiere sido obtenida a la Fecha de Liquidación, ni el Oferente ni el Intermediario asumieron responsabilidad alguna que derivara 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 entrega 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 considerando que los CBFIs FMQ que no participaron fueran liquidados mediante CBFIs de Intercambio, los CBFIs de Intercambio representarán aproximadamente el 6.38% (seis punto treinta y ocho por ciento) de los CBFIs Fibra MTY en circulación después de la Oferta. Considerando la aceptación del 16.74% (dieciséis punto setenta y cuatro por ciento) de los CBFIs FMQ en la Oferta, los CBFIs de Intercambio representarán aproximadamente el 5.50% (cinco punto cincuenta 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 CBFI disponible para distribución.

(e) Dependencia de Financiamiento.

La realización de la Oferta no estuvo 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

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 tenga como resultado, la titularidad de Fibra MTY de 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 MQ 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 MQ 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 que Fibra MQ lleve a cabo la cancelación de la inscripción de los CBFIs FMQ en el RNV, Fibra MTY deberá realizar una tercera oferta pública de adquisición voluntaria a efecto de adquirir los CBFIs FMQ en circulación, de manera previa a que Fibra MQ solicite 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 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

El comité técnico de Fibra MQ, actuando exclusivamente a través de sus miembros independientes, emitió su opinión respecto del precio de la Oferta dirigida a los Tenedores Fibra MQ, por medio de un evento relevante publicado por Fibra MQ el 13 de octubre de 2026. Dicho evento relevante puede 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, 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, Fibra MQ constituiría un fideicomiso de pago al cual se aportarán 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 Oferta y suscripción recíproca contempló la participación de Casa de Bolsa Finamex, S.A.B. de C.V. como Intermediario. El Intermediario ofreció 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 firmó contrato de subcolocación alguno con otras casas de bolsa ni formó un sindicato colocador.

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 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.	279,723,574	87,413,714

La siguiente tabla muestra el monto de la Opción de 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.	$2,027,677,124.00	46,083,571

La totalidad de los CBFIs de Intercambio y/o la Opción de Efectivo fueron intercambiados por Casa de Bolsa Finamex, S.A.B. de C.V. entre los participantes en la Oferta, que eran tenedores de CBFIs FMQ, quienes recíprocamente entregaron 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 actuaron en su nombre en el marco de la Oferta, participaron 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 ofreció 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 ejercieron la Opción de Efectivo fue hasta por el Monto Máximo de la Oferta en Efectivo.

Cabe señalar que aquellos tenedores de CBFIs FMQ que eligieron CBFIs de Intercambio recibirán su postura completa en CBFIs de Intercambio.

El Intermediario tomó las medidas necesarias para garantizar que las prácticas de suscripción se llevaran 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 participó en la Oferta tuvo 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 permitiera.

Para la asignación de los CBFIs de Intercambio no existieron montos mínimos ni máximos por inversionista, ni se utilizó 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 reconocieron y aceptaron ser beneficiados o sufrir dicho redondeo a la baja, renunciando por el



hecho de haber participado 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 participaron en esta Oferta. Asimismo, con excepción de las actividades de intermediación relacionadas con la 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 ascendieron a $12,920,964.00 (doce millones novecientos veinte mil novecientos sesenta y cuatro) 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*	$32,528.00	N/A
Derechos por inscripción RNV CBFIs de Intercambio*	$3,866,899.00	N/A
Comisión por intermediación	$1,000,000.00	$1,160,000.00
Honorarios asesor legal externo	$7,236,537.00	$8,394,383.00
Honorarios y gastos del auditor externo	$500,000.00	$580,000.00
Honorarios del Asesor Fiscal Externo	$285,000.00	$330,600.00
Total	**$12,920,964.00**	**$14,364,410.00**
*** 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
	OFERENTE	
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, así como del Informe Trimestral de Fibra MTY correspondiente al segundo trimestre de 2026, de fecha 31 de julio de 2026, los cuales están 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

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, así como del Informe Trimestral de Fibra MTY correspondiente al segundo trimestre de 2026, de fecha 31 de julio de 2026, los cuales están 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



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, así como del Informe Trimestral de Fibra MTY correspondiente al segundo trimestre de 2026, de fecha 31 de julio de 2026, los cuales están 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

(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, así como del Informe Trimestral de Fibra MTY correspondiente al segundo trimestre de 2026, de fecha 31 de julio de 2026, los cuales están 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, así como del Informe Trimestral de Fibra MTY correspondiente al segundo trimestre de 2026, de fecha 31 de julio de 2026, los cuales están 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

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, así como del Informe Trimestral de Fibra MTY correspondiente al segundo trimestre de 2026, de fecha 31 de julio de 2026, los cuales están 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



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, así como del Informe Trimestral de Fibra MTY correspondiente al segundo trimestre de 2026, de fecha 31 de julio de 2026, los cuales están 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 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, así como del Informe Trimestral de Fibra MTY correspondiente al segundo trimestre de 2026, de fecha 31 de julio de 2026, los cuales están 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 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, así como del Informe Trimestral de Fibra MTY correspondiente al segundo trimestre de 2026, de fecha 31 de julio de 2026, los cuales están 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 http://www.fibramty.com.



VII. 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."

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 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, los estados financieros consolidados condensados intermedios del Fideicomiso correspondientes al y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2026 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, objeto del Informe de Revisión emitido con fecha 31 de julio de 2026, de conformidad con la Norma Internacional sobre Encargos de Revisión 2410, 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, revisión 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, de los estados financieros consolidados condensados intermedios con informe de revisión 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, de los estados financieros consolidados condensados intermedios con informe de revisión o de los estados financieros consolidados condensados proforma con informe de aseguramiento.

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

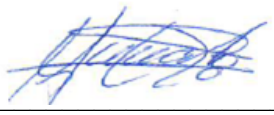


C.P.C. Aitor Egaña González
Auditor Externo
Socio y Apoderado Legal

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

VIII. ANEXOS.

Anexo A	Carta de Aceptación
Anexo B	Acuerdos Corporativos de Fibra MTY
Anexo C	Estados Financieros Proforma
Anexo D	Estados Financieros Consolidados Condensados
Anexo E	Estados Financieros Dictaminados
Anexo F	Opinión legal
Anexo G	Título que ampara los CBFIs de Intercambio
Anexo H	Contrato de Fideicomiso de Fibra MTY
Anexo I	Opinión Fiscal
Anexo J	Oficio de Autorización de Concentración de la Comisión Nacional Antimonopolio



Anexo A Carta de Aceptación

Casa de Bolsa Finamex, S.A.B. de C.V.
Torre Park Plaza III
Av. Javier Barros Sierra No. 495
Piso 16
Santa Fe, Álvaro Obregón
México, CDMX. C.P. 01376

Estimados señores:

En relación con, y en los términos establecidos en, la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por 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" ("**Fibra MQ**") que realiza 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" ("**Fibra MTY**"), la cual ha sido debidamente autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio número 153/5299/2026 de fecha 29 de septiembre de 2026 (la "**Oferta**"), por medio de la presente y a nombre y por cuenta de los tenedores respectivos de Fibra MQ, de quienes contamos con todas las instrucciones y/o autorizaciones correspondientes, aceptamos todos y cada uno de los términos y condiciones de la Oferta por lo que, conforme a lo establecido en el Prospecto y Folleto Informativo de la Oferta, en este acto nos obligamos a vender a Fibra MTY los siguientes CBFIs FMQ: [●].

Como contraprestación de la venta de CBFIs FMQ antes descrita corresponderían: [*Favor de elegir el tipo de contraprestación aplicable*] ☐ (A) Componente en Especie: Solicito recibir CBFIs de Intercambio de Fibra MTY al Factor de Intercambio de 3.20 (tres punto veinte) CBFIs de Intercambio por cada CBFI FMQ, por la totalidad de mis CBFIs FMQ indicados anteriormente. ☐ (B) Opción de Efectivo: Solicito recibir efectivo al Precio de la Opción de Efectivo de $44.00 pesos por cada CBFI FMQ, por la totalidad de mis CBFIs FMQ indicados anteriormente, sujeto al Monto Máximo de la Oferta en Efectivo. [☐ (C) Combinación: Solicito recibir: - [●] CBFIs FMQ a cambio de CBFIs de Intercambio (componente en especie), y - [●] CBFIs FMQ a cambio de efectivo (Opción de Efectivo), sujeto al Monto Máximo de la Oferta en Efectivo] En caso de no marcar ninguna opción, se entenderá que el tenedor elige el componente en especie (opción A)

Asimismo, les confirmamos que, a efecto de que dichos CBFIs FMQ sean adquiridos por Fibra MTY a través de la Oferta, los mismos han sido traspasados a la cuenta No. 01028 3301 que Casa de Bolsa Finamex, S.A.B. de C.V., mantiene en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., en los términos establecidos en el Prospecto y Folleto Informativo de la Oferta.

Los CBFIs de Intercambio que correspondan, considerando el Factor de Intercambio, y/o el efectivo correspondiente a la Opción de Efectivo, deberán ser traspasados/transferidos a la siguiente cuenta en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.:

[Custodio (para CBFIs de Intercambio): [●] Cuenta en Indeval: [●]

y/o

Institución de Depósito (para Opción de Efectivo): [●] Cuenta: [●]]

Los términos con mayúscula inicial no definidos en la presente tendrán el significado que se les atribuyen en el Prospecto y Folleto Informativo de la Oferta.

Adicionalmente, los clientes a considerar en la presente Carta de Aceptación son los siguientes:

Nombre cliente	Persona Física o Moral	Mexicano o Extranjero	CBFIs a entregar	CBFIs a recibir (N/A si intercambio es en efectivo)

Para que así conste, suscribimos al calce esta carta el día [●] del mes de [●] de 2026.

Nombre del Apoderado:_____

Nombre del Custodio:_____

Firma del Apoderado:_____

El apoderado certifica a nombre del Custodio que la información referente a sus clientes o a su posición propia es cierta, que conoce y acepta los términos de la Oferta y que cuenta con las facultades legales otorgadas por el Custodio para representarlo, aceptar la Oferta, suscribir y aceptar los términos de esta Carta de Aceptación.

Anexo - Copia del Poder otorgado por el Custodio al Apoderado

Por favor incluir los siguientes datos:

Nombre del Contacto:_____

Teléfono del Contacto:_____

Correo electrónico del Contacto:_____

Anexo B Acuerdos Corporativos de Fibra MTY

[*Adjunto*]

MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, EN MI CARÁCTER DE PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA ORDINARIA DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "FMTY 14", CELEBRADA EL 15 DE ABRIL DE 2026 (LA "**ASAMBLEA**"), EMITIDOS POR BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 2157 DE FECHA 25 DE JULIO DE 2014 (SEGÚN EL MISMO HA SIDO MODIFICADO Y/O REEXPRESADO A ESTA FECHA), AUTENTIFICO QUE EL EJEMPLAR QUE SE ACOMPAÑA A LA PRESENTE ES COPIA FIEL DEL ACTA QUE SE LEVANTÓ CON MOTIVO DE LA REFERIDA ASAMBLEA, LA CUAL CONSTA DE 8 (OCHO) HOJAS TAMAÑO CARTA CON TEXTO EN EL ANVERSO Y SIN TEXTO EN EL REVERSO. LOS ANEXOS CORRESPONDIENTES, QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL ACTA Y QUE DE IGUAL MANERA SE ACOMPAÑAN, SE DETALLAN A CONTINUACIÓN:

ANEXO I – LISTA DE ASISTENCIA.
1 (UNA) HOJA TAMAÑO CARTA CON TEXTO EN EL ANVERSO Y SIN TEXTO EN EL REVERSO.

ANEXO II – PRESENTACIÓN DEL ADMINISTRADOR.
28 (VEINTIOCHO) HOJAS TAMAÑO CARTA CON TEXTO EN EL ANVERSO Y SIN TEXTO EN EL REVERSO.

LA PRESENTE AUTENTIFICACIÓN SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 34, NUMERAL III, INCISO B) DE LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO DE VALORES.

CIUDAD DE MÉXICO, A 17 DE ABRIL DE 2026.
PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA EN CARÁCTER DE REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES

MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V.,
MONEX GRUPO FINANCIERO.
LIC. LAURA ANGÉLICA ARTEAGA CÁZARES.

ACTA DE LA ASAMBLEA ORDINARIA DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FMTY 14", EMITIDOS POR BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO F/2157 DE FECHA 25 DE JULIO DE 2014 (SEGÚN EL MISMO HA SIDO MODIFICADO Y/O REEXPRESADO A ESTA FECHA), EN DONDE FIBRA MTY, S.A.P.I. DE C.V. ACTÚA COMO FIDEICOMITENTE Y MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, ACTÚA EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, CELEBRADA EL 15 DE ABRIL DE 2026.

En la Ciudad de México, siendo las 11:00 horas del 15 de abril de 2026, en el domicilio ubicado en Av. Paseo de la Reforma núm. 284, piso 9, colonia Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600, mismo que corresponde a las oficinas de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, quien actúa como representante común (el "**Representante Común**") de los tenedores (los "**Tenedores**") de los certificados bursátiles fiduciarios de los denominados certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con la clave de pizarra "FMTY 14" (los "**CBFIs**"), emitidos por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de fiduciario (el "**Fiduciario**") en el contrato de fideicomiso irrevocable número F/2157 de fecha 25 de julio de 2014 (según el mismo ha sido modificado y/o re expresado a esta fecha, el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso" o "Fibra Mty", según el contexto lo requiera), en donde Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V., actúa como fideicomitente, se reunieron las personas que se identificaron como Tenedores y que se indican en la lista de asistencia que debidamente firmada se agrega a la presente acta como **Anexo I**, con el objeto de celebrar una asamblea ordinaria de Tenedores de los CBFIs (la "**Asamblea**"), a la cual fueron previa y debidamente citados mediante convocatoria publicada en el periódico "El Financiero" el 30 de marzo de 2026 y a través del Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información denominado "Emisnet" a cargo de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., en la misma fecha y, de conformidad con lo establecido en el artículo 68 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 218 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, así como lo establecido en el título que ampara la emisión de dichos CBFIs (el "**Título**") y en la Cláusula 4.1 y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso. Los términos utilizados con mayúscula o mayúscula inicial que no sean definidos en la presente acta, distintos de nombres propios o vocablos de inicio de oración, tendrán el significado que a los mismos se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso y/o en el Título.

Presidió la Asamblea el Representante Común de los Tenedores, representado por la licenciada Laura Angélica Arteaga Cázares (el "**Presidente**") y, por designación del Presidente, actuó como secretario de la misma Andrea Berenice Hinojosa Garcés (el "**Secretario**"), quien se encontraba participando como invitada del Representante Común. Asimismo, por parte de Administrador Fibra Mty, S.C. ("**Administrador**"), se contó con la presencia de los señores Jorge Aválos Carpinteyro, Jaime Martínez Trigueros, Javier Llaca García, Eduardo Elizondo Santos y César Rubalcava Plascencia y las licenciadas Alejandra Tapia Jiménez y Erika López Calderón como invitadas del Representante Común. Adicionalmente se permitió con el consentimiento de la Asamblea, la participación vía remota a través de la plataforma *Microsoft Teams,* de: (i) el licenciado Diego Bracamonte Uzal por parte del Administrador, (ii) el licenciado Jorge Humberto Escalante Zollino por parte del despacho White & Case, S.C. como asesor legal del Administrador, (iii) Beatriz Sáenz González y Jennifer Casasola Sánchez por parte del Fiduciario, y (iv) Daniela Nava Sánchez por parte del Representante Común.

El Presidente designó como escrutadores a Andrea Berenice Hinojosa Garcés y Erika López Calderón (los "**Escrutadores**"), quienes después de aceptar su cargo y de examinar las constancias entregadas por los asistentes y demás documentos exhibidos por los mismos para acreditar su personalidad, hicieron constar que se encontraban debidamente representados **2,549,866,578 (dos mil quinientos cuarenta y nueve millones ochocientos sesenta y seis mil quinientos setenta y ocho)** CBFIs de un total de 3,083,551,286 (tres mil ochenta y tres millones quinientos cincuenta y un mil doscientos ochenta y seis) CBFIs que se encuentran actualmente en circulación, los cuales representan el **82.69% (ochenta y dos punto sesenta y nueve por ciento)** de los referidos CBFIs.

Acto seguido, el Presidente manifestó a los presentes que de la lista de asistencia y de la certificación de los Escrutadores se desprende la existencia del *quorum* necesario para la instalación y celebración de la presente Asamblea, de conformidad con lo establecido en la Sección IV del Contrato de Fideicomiso y en el Título.

En virtud de lo anterior, el Presidente declaró legalmente instalada la presente Asamblea y, en consecuencia, válidos los acuerdos que en la misma se adopten, con lo cual estuvieron de acuerdo todos los presentes. Asimismo, se sometió a consideración de la Asamblea, la participación de los invitados tanto del Administrador, el Fiduciario y el Representante Común, con lo cual estuvieron de acuerdo todos los presentes.

A continuación, y a solicitud del Presidente, el Secretario procedió a dar lectura al orden del día incluido en la publicación de la convocatoria correspondiente y que a la letra dice:

ORDEN DEL DÍA

I. **Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para (1) realizar una o varias ofertas públicas de adquisición y suscripción recíproca para adquirir hasta el 100% (cien por ciento) de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con clave de pizarra "FIBRAMQ 12" (los "CBFIs MQ") emitidos por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, actuando como fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/1622, e identificado como "FIBRA Macquarie México" o "FIBRA MQ" (la "Oferta"), mediante la suscripción recíproca de CBFIs adicionales emitidos por el Fideicomiso y/o efectivo y/o una combinación de ambos, (2) delegar y autorizar al Administrador la facultad de establecer los términos y condiciones de la Oferta, incluyendo, entre otros aspectos, el factor de intercambio correspondiente y/o el precio en efectivo por CBFI MQ, (3) delegar y autorizar al Administrador y/o al Fiduciario, según corresponda, para llevar a cabo todos los actos y/o acciones que resulten necesarias y/o convenientes para realizar y ejecutar la Oferta, considerando, entre otros, la preparación, negociación, celebración o ratificación de todos los actos, convenios, certificaciones y demás documentos que sean o resulten necesarios, así como la presentación o ratificación de solicitudes, autorizaciones, notificaciones y demás que resulten necesarias y/o convenientes, ante la CNBV, la BMV, la Comisión Nacional Antimonopolio, el Indeval y demás autoridades o entidades que se requiera y/o resulte conveniente para la realización de la Oferta y actos relacionados; y (4) delegar al Administrador la facultad para que, en nombre y representación del Fideicomiso, ejerza o instruya el voto correspondiente a los CBFIs MQ que el Fideicomiso adquiera como resultado de la Oferta, incluyendo, sin limitación, para aprobar la cancelación de la inscripción de los CBFIs MQ en el RNV y del listado de estos en la BMV. Acciones y resoluciones al respecto.**

II. **Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para (1) realizar una Emisión Adicional de CBFIs de conformidad con la Cláusula 3.2 del Fideicomiso para ser utilizados en la Oferta, y (2) la delegación de facultades al Administrador para determinar los términos y condiciones de dicha Emisión Adicional y llevar a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para su realización y ejecución, incluyendo, sin limitación, la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV, así como la preparación, negociación y celebración y/o ratificación de todos los actos, convenios, certificaciones y demás documentos que sean o resulten necesarios, así como la presentación y/o ratificación de solicitudes, autorizaciones, notificaciones y demás que resulten necesarias y/o convenientes, ante la CNBV, la BMV, el Indeval y demás autoridades o entidades que se requiera y/o resulte necesario para la Emisión Adicional y actos relacionados. Acciones y resoluciones al respecto.**

III. **Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación (1) para que los CBFIs que la asamblea ordinaria de Tenedores celebrada el 29 de enero de 2026 (la "Asamblea de Enero") aprobó que fueran emitidos para el incremento del monto total autorizado del programa vigente de colocación de CBFIs y de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo con carácter revolvente del Fideicomiso, autorizado por la CNBV mediante oficio No. 153/3258/2022 de fecha 12 de septiembre de 2022 (el "Programa", y al referido incremento del monto, la "Ampliación del Programa"), puedan ser utilizados, en todo o en parte, como contraprestación para el pago del precio de la Oferta a que se refiere el punto I del presente orden del día, independientemente de que dichos CBFIs hayan sido aprobados en el contexto de la Ampliación del Programa y/o que se emitan o hayan sido emitidos al amparo**

de dicho Programa y (2) para la delegación de facultades al Administrador para determinar los términos y condiciones de la Emisión Adicional que se requiera para tales efectos y llevar a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para su realización y ejecución, incluyendo, sin limitación, la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV, así como la preparación, negociación y celebración y/o ratificación de todos los actos, convenios, certificaciones y demás documentos que sean o resulten necesarios, así como la presentación y/o ratificación de solicitudes, autorizaciones, notificaciones y demás que resulten necesarias y/o convenientes, ante la CNBV, la BMV, el Indeval y demás autoridades o entidades que se requiera y/o resulte necesario para la misma y actos relacionados. Acciones y resoluciones al respecto.

IV. **Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.**

Una vez realizado lo anterior, los Tenedores presentes, aprobaron por unanimidad el orden del día transcrito con anterioridad y se procedió a su desahogo en los términos descritos a continuación:

I. **Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para (1) realizar una o varias ofertas públicas de adquisición y suscripción recíproca para adquirir hasta el 100% (cien por ciento) de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con clave de pizarra "FIBRAMQ 12" (los "CBFIs MQ") emitidos por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, actuando como fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/1622, e identificado como "FIBRA Macquarie México" o "FIBRA MQ" (la "Oferta"), mediante la suscripción recíproca de CBFIs adicionales emitidos por el Fideicomiso y/o efectivo y/o una combinación de ambos, (2) delegar y autorizar al Administrador la facultad de establecer los términos y condiciones de la Oferta, incluyendo, entre otros aspectos, el factor de intercambio correspondiente y/o el precio en efectivo por CBFI MQ, (3) delegar y autorizar al Administrador y/o al Fiduciario, según corresponda, para llevar a cabo todos los actos y/o acciones que resulten necesarias y/o convenientes para realizar y ejecutar la Oferta, considerando, entre otros, la preparación, negociación, celebración o ratificación de todos los actos, convenios, certificaciones y demás documentos que sean o resulten necesarios, así como la presentación o ratificación de solicitudes, autorizaciones, notificaciones y demás que resulten necesarias y/o convenientes, ante la CNBV, la BMV, la Comisión Nacional Antimonopolio, el Indeval y demás autoridades o entidades que se requiera y/o resulte conveniente para la realización de la Oferta y actos relacionados; y (4) delegar al Administrador la facultad para que, en nombre y representación del Fideicomiso, ejerza o instruya el voto correspondiente a los CBFIs MQ que el Fideicomiso adquiera como resultado de la Oferta, incluyendo, sin limitación, para aprobar la cancelación de la inscripción de los CBFIs MQ en el RNV y del listado de estos en la BMV. Acciones y resoluciones al respecto.**

En desahogo del primer punto del orden del día, el Presidente cedió la palabra al señor Eduardo Elizondo Santos, quien en representación del Administrador y, en uso de la palabra, con el apoyo de una presentación que fue proyectada en el recinto en que tuvo lugar la Asamblea y a través de la plataforma de *"Microsoft Teams"* para las personas que se encontraban participando vía remota, misma que se adjunta a la presente acta como **Anexo II**, mencionó que la información soporte para la celebración de la Asamblea fue publicada el pasado 30 de marzo de 2026, y que el folleto informativo por restructura societaria, junto con los estados financieros proforma correspondientes, fueron publicados el 31 de marzo de 2026 en las páginas electrónicas de la BMV y de la CNBV por lo que la información ha estado debidamente a disposición del público inversionista, asimismo indicó que respecto a este punto del orden del día, se solicita la autorización de la Asamblea para:

(1) realizar una o varias ofertas públicas de adquisición y suscripción recíproca para adquirir hasta el 100% (cien por ciento) de los CBFIs MQ, que al 30 de marzo de 2026, ascienden a 797,311,397 (setecientos noventa y siete millones trescientos once mil trescientos noventa y siete) CBFIs MQ, emitidos por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, actuando como

fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable número F/1622 de fecha 14 de noviembre de 2012, identificado como "FIBRA Macquarie México"; mediante:

(i) la entrega y suscripción recíproca de hasta 2,391,934,191 (dos mil trescientos noventa y un millones novecientos treinta y cuatro mil ciento noventa y un) CBFIs de Fibra Mty, según la proporción de tenedores de CBFIs MQ que ejerzan la opción de efectivo, considerando un factor de intercambio de 3 (tres) CBFIs de Intercambio por cada 1 (un) CBFI MQ, para lo cual Fibra Mty podría utilizar, (y) los CBFIs que se mantengan en la tesorería del Fideicomiso (los "**CBFIs de Tesorería**") y/o (z) CBFIs Adicionales de una nueva emisión (incluyendo los CBFIs que se emitan o que hayan sido emitidos al amparo del Programa, conjuntamente con los CBFIS de Tesorería, los "**CBFIs de Intercambio**"); o

(ii) el pago de un componente de efectivo por un monto de hasta $41.00 (cuarenta y un Pesos 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos) por CBFI MQ (el "**Precio de la Opción de Efectivo**") hasta un máximo de $8,294,194,000.00 (ocho mil doscientos noventa y cuatro millones ciento noventa y cuatro mil Pesos 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos); y/o

(iii) una combinación de CBFIs de Intercambio y el Precio de la Opción de Efectivo.

(2) delegar y autorizar al Administrador la facultad de determinar, negociar y acordar los términos y condiciones finales de la Oferta, así como cualesquier modificaciones a los términos de la misma que, en su caso, convengan o se requieran, incluyendo sin limitar, entre otros aspectos, el monto del factor de intercambio, la proporción y/o distribución de los CBFIs de Intercambio a ser utilizados, y el monto final del Precio de la Opción de Efectivo (incluyendo su monto máximo);

(3) delegar y autorizar al Administrador y/o al Fiduciario, según corresponda, la facultad para llevar a cabo todos los actos y/o acciones que resulten necesarias y/o convenientes para realizar y ejecutar la Oferta, incluyendo, entre otros, la preparación, negociación, celebración o ratificación de todos los actos, convenios, certificaciones, constancias, folletos informativos, prospectos y demás documentos que sean o resulten necesarios, así como la presentación o ratificación de solicitudes, autorizaciones, permisos, notificaciones y demás que resulten necesarias y/o convenientes ante la CNBV, la BMV, la Comisión Nacional Antimonopolio ("**CNA**"), el Indeval y demás autoridades o entidades que se requiera y/o resulte necesario para la realización de la Oferta y actos relacionados; y

(4) en caso de ser exitosa la Oferta, que el Administrador, o de conformidad con las instrucciones de éste, el Fiduciario, como tenedor de los CBFIs MQ adquiridos, adopte las resoluciones que resulten necesarias y/o convenientes, ejerza el voto de los CBFIs MQ, y realice cualquier acto necesario y/o conveniente, incluyendo sin limitar, para solicitar la cancelación de (i) la inscripción de los CBFIs MQ en el Registro Nacional de Valores ("**RNV**"), y (ii) el listado de los mismos en la BMV.

Acto seguido, tomando el uso de la voz, el licenciado César Rubalcava Plascencia expuso el racional de la transacción, entre otros, (i) los beneficios esperados: escala y liquidez, (ii) la complementariedad geográfica y por tipo de activo, (iii) los márgenes operativos y beneficios para tenedores de los CBFIs MQ, y (iv) el incremento en la bursatilidad de la entidad combinada; precisando que el racional expuesto se desarrolla de manera detallada en el folleto informativo por restructura societaria publicado con anterioridad.

Posteriormente, el Secretario preguntó a los Tenedores si con antelación tuvieron a la vista el material presentado; lo cual fue confirmado por los Tenedores.

Finalmente, el Presidente preguntó a los participantes si existían dudas y/o comentarios en relación con el presente punto del orden del día, a lo que ninguno de los Tenedores manifestó tener dudas y/o comentarios.

Una vez desahogado el presente punto del orden del día, la Asamblea, con el voto favorable de los Tenedores que representan el 92.60% (noventa y dos punto sesenta por ciento) de los CBFIs representados, adoptó los siguientes:

ACUERDOS

PRIMERO. Se aprueba realizar una o varias Oferta(s) en la forma y términos que fueron presentados por el Administrador a la Asamblea, la(s) cual(es) podrá(n) ser liquidada(s) mediante **(i)** la entrega y suscripción recíproca de CBFIs de Intercambio, quedando expresamente autorizado (y) el uso de CBFIs de Tesorería

incluyendo sin limitar, aquellos emitidos y no colocados en relación con el Programa, considerando la Ampliación del Programa, o aquellos recomprados por el Fideicomiso, y (z) la emisión de nuevos CBFIs (incluyendo los CBFIs que se emitan al amparo del Programa o una Emisión Adicional de CBFIs bajo la cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso), según sea necesario y/o conveniente para cubrir la totalidad de la contraprestación en CBFIs de la(s) Oferta(s) de conformidad con los acuerdos que se adopten en los siguientes puntos del orden del día, **(ii)** el pago del Precio de la Opción de Efectivo, y/o **(iii)** una combinación de CBFIs de Intercambio y el Precio de la Opción de Efectivo.

SEGUNDO. Se aprueba delegar y autorizar al Administrador la facultad de determinar, negociar y acordar los términos y condiciones finales de la(s) Oferta(s) referida(s) en el acuerdo anterior, así como cualesquier modificaciones a los términos de la(s) misma(s) que, en su caso, convengan o se requieran en cualquier momento, incluyendo sin limitar, entre otros aspectos, el monto del factor de intercambio de CBFIs, la proporción y/o distribución de los CBFIs de Intercambio a ser utilizados y el monto final del Precio de la Opción de Efectivo (incluyendo su monto máximo).

TERCERO. Se aprueba delegar y autorizar al Administrador y/o al Fiduciario, según corresponda, la facultad para llevar a cabo todos los actos y/o acciones que resulten necesarias y/o convenientes para realizar y ejecutar la Oferta, incluyendo sin limitar, entre otros, la preparación, negociación, celebración y/o ratificación de todos los actos, convenios, certificaciones, constancias, folletos informativos, prospectos y demás documentos que sean o resulten necesarios y/o convenientes, así como la presentación y/o ratificación de solicitudes, autorizaciones, permisos, notificaciones y demás que resulten necesarias y/o convenientes ante la CNBV, la BMV, la CNA, el Indeval, el RNV y demás autoridades o entidades que se requiera y/o resulte necesario para la realización de la Oferta y actos relacionados.

CUARTO. Se aprueba delegar y autorizar, en caso de ser exitosa la Oferta, que el Administrador, o de conformidad con las instrucciones de éste, el Fiduciario de Fibra Mty, como tenedor de los CBFIs MQ adquiridos, adopte las resoluciones que resulten necesarias y/o convenientes, ejerza el voto de los CBFIs MQ, y realice cualquier acto necesario y/o conveniente, incluyendo sin limitar, para solicitar la cancelación de (i) la inscripción de los CBFIs MQ en el RNV, y (ii) el listado de los mismos en la BMV.

No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del orden del día.

II. **Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para (1) realizar una Emisión Adicional de CBFIs de conformidad con la Cláusula 3.2 del Fideicomiso para ser utilizados en la Oferta, y (2) la delegación de facultades al Administrador para determinar los términos y condiciones de dicha Emisión Adicional y llevar a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para su realización y ejecución, incluyendo, sin limitación, la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV, así como la preparación, negociación y celebración y/o ratificación de todos los actos, convenios, certificaciones y demás documentos que sean o resulten necesarios, así como la presentación y/o ratificación de solicitudes, autorizaciones, notificaciones y demás que resulten necesarias y/o convenientes, ante la CNBV, la BMV, el Indeval y demás autoridades o entidades que se requiera y/o resulte necesario para la Emisión Adicional y actos relacionados. Acciones y resoluciones al respecto.**

En desahogo del segundo punto del orden del día, el Presidente cedió la palabra a Eduardo Elizondo Santos, quien expuso a los presentes que resulta necesario y conveniente realizar (i) una o más Emisiones Adicionales en términos del Contrato de Fideicomiso, a efecto de utilizar los CBFIs Adicionales para el intercambio y suscripción recíproca contemplados dentro de la Oferta; (ii) la actualización de la inscripción en el RNV de los CBFIs con clave de pizarra "FMTY 14" emitidos por el Fideicomiso; y (iii) demás actos y/o solicitudes necesarias para tales efectos.

Asimismo, continuando con el uso de la voz, Eduardo Elizondo Santos señaló que resultaba necesario y conveniente delegar facultades al Administrador para determinar los términos y condiciones de dichas Emisiones Adicionales y llevar a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para su realización y ejecución, incluyendo, sin limitación, la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV, así como la preparación, negociación y celebración y/o ratificación de todos los actos, convenios, certificaciones, constancias, prospectos, suplementos y demás documentos que sean o resulten necesarios y/o convenientes, así como la presentación y/o ratificación de solicitudes, autorizaciones, notificaciones y demás que resulten

necesarias y/o convenientes, ante la CNBV, la BMV, el Indeval y demás autoridades o entidades que se requiera y/o resulte necesario para las Emisiones Adicionales y actos relacionados.

Acto seguido, el Presidente preguntó a los participantes si existían dudas y/o comentarios en relación con el presente punto del orden del día, a lo que ninguno de los Tenedores manifestó tener dudas y/o comentarios.

Una vez desahogado el presente punto del orden del día, la Asamblea, con el voto favorable de los Tenedores que representan el 92.60% (noventa y dos punto sesenta por ciento) de los CBFIs representados, adoptó los siguientes:

ACUERDOS

QUINTO. Se aprueba realizar una o varias Emisiones Adicionales de CBFIs de conformidad con la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso, para ser empleados en la Oferta, de conformidad con sus términos y condiciones.

SEXTO. Se aprueba delegar al Administrador las facultades que sean necesarias y/o convenientes para determinar los términos y condiciones de las Emisiones Adicionales, incluyendo sin limitación, la facultad para determinar el número total de CBFIs objeto de las Emisiones Adicionales.

SÉPTIMO. Se aprueba delegar al Administrador la facultad para llevar a cabo todos los actos y/o acciones que resulten necesarias y/o convenientes para realizar y ejecutar las Emisiones Adicionales, incluyendo, sin limitación, la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV, así como la preparación, negociación y celebración y/o ratificación de todos los actos, convenios, certificaciones, constancias, prospectos, suplementos y demás documentos que sean o resulten necesarios y/o convenientes. Asimismo, se autoriza e instruye al Representante Común y al Fiduciario para que, de conformidad con las instrucciones del Administrador, en la medida que a cada uno de ellos corresponda y en el ámbito de sus respectivas facultades lleven a cabo la presentación y/o ratificación de solicitudes, autorizaciones, notificaciones y demás actos que resulten necesarias y/o convenientes, ante la CNBV, la BMV, el Indeval, el RNV y demás autoridades o entidades que se requiera y/o resulte necesario para llevar a cabo las Emisiones Adicionales y actos relacionados.

No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del orden del día.

III. **Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación (1) para que los CBFIs que la asamblea ordinaria de Tenedores celebrada el 29 de enero de 2026 (la "Asamblea de Enero") aprobó que fueran emitidos para el incremento del monto total autorizado del programa vigente de colocación de CBFIs y de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo con carácter revolvente del Fideicomiso, autorizado por la CNBV mediante oficio No. 153/3258/2022 de fecha 12 de septiembre de 2022 (el "Programa", y al referido incremento del monto, la "Ampliación del Programa"), puedan ser utilizados, en todo o en parte, como contraprestación para el pago del precio de la Oferta a que se refiere el punto I del presente orden del día, independientemente de que dichos CBFIs hayan sido aprobados en el contexto de la Ampliación del Programa y/o que se emitan o hayan sido emitidos al amparo de dicho Programa y (2) para la delegación de facultades al Administrador para determinar los términos y condiciones de la Emisión Adicional que se requiera para tales efectos y llevar a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para su realización y ejecución, incluyendo, sin limitación, la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV, así como la preparación, negociación y celebración y/o ratificación de todos los actos, convenios, certificaciones y demás documentos que sean o resulten necesarios, así como la presentación y/o ratificación de solicitudes, autorizaciones, notificaciones y demás que resulten necesarias y/o convenientes, ante la CNBV, la BMV, el Indeval y demás autoridades o entidades que se requiera y/o resulte necesario para la misma y actos relacionados. Acciones y resoluciones al respecto.**

En desahogo del tercer punto del orden del día, el Presidente cedió la palabra al licenciado Eduardo Elizondo Santos, quien recordó a los presentes que la Asamblea de Enero, aprobó el incremento al monto máximo del Programa así como la emisión de Certificados al amparo de dicho Programa, por lo que manifestó a los

presentes que resulta necesario y conveniente que (i) la Asamblea apruebe expresamente que los CBFIs objeto de la Ampliación del Programa que la Asamblea de Enero aprobó, puedan ser utilizados, en todo o en parte, como contraprestación para el pago del precio de la Oferta, independientemente de que dichos CBFIs hayan sido aprobados en el contexto de la Ampliación del Programa y/o que se emitan o hayan sido emitidos al amparo de dicho Programa; y (ii) delegar y autorizar al Administrador para determinar los términos y condiciones de la Emisión Adicional que se requiera para tales efectos y llevar a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para su realización y ejecución, incluyendo, sin limitación, la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV, así como la preparación, negociación y celebración y/o ratificación de todos los actos, convenios, certificaciones, constancias, prospectos, suplementos y demás documentos que sean o resulten necesarios y/o convenientes, así como la presentación y/o ratificación de solicitudes, autorizaciones, notificaciones y demás que resulten necesarias y/o convenientes, ante la CNBV, la BMV, el Indeval y demás autoridades o entidades que se requiera y/o resulte necesario para la misma y actos relacionados.

Acto seguido, el Presidente preguntó a los participantes si existían dudas y/o comentarios en relación con el presente punto del orden del día, a lo que ninguno de los Tenedores manifestó tener dudas y/o comentarios.

Una vez desahogado el presente punto del orden del día, la Asamblea, con el voto favorable de los Tenedores que representan el 92.60% (noventa y dos punto sesenta por ciento) de los CBFIs representados, adoptó los siguientes:

ACUERDOS

OCTAVO. Se aprueba que los CBFIs objeto de la Ampliación del Programa cuya emisión se aprobó por la Asamblea de Enero, puedan ser utilizados, en todo o en parte, como contraprestación para el pago del precio de la Oferta, independientemente de que dichos CBFIs hayan sido aprobados en el contexto de la Ampliación del Programa y/o que se emitan o hayan sido emitidos al amparo de dicho Programa.

NOVENO. Se aprueba delegar al Administrador las facultades que sean necesarias y/o convenientes para determinar los términos y condiciones de la Emisión Adicional de CBFIs autorizados en el contexto de la Ampliación del Programa y/o que se emitan al amparo de dicho Programa para efecto de ser utilizados como contraprestación en la Oferta y sin que resulte necesaria la aprobación del Comité Técnico en términos de lo aprobado en la Asamblea de Enero para tales efectos; y se autoriza e instruye al Administrador, al Representante Común y al Fiduciario, de conformidad con las instrucciones del Administrador, en la medida que a cada uno de ellos corresponda y en el ámbito de sus respectivas facultades llevar a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para su realización y ejecución, incluyendo, sin limitación, la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV, así como la preparación, negociación y celebración y/o ratificación de todos los actos, convenios, certificaciones, constancias, prospectos, suplementos y demás documentos que sean o resulten necesarios y/o convenientes, así como la presentación y/o ratificación de solicitudes, autorizaciones, notificaciones y demás que resulten necesarias y/o convenientes, ante la CNBV, la BMV, el Indeval y demás autoridades o entidades que se requiera y/o resulte necesario para la misma y actos relacionados.

No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del orden del día.

IV. **Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.**

En desahogo del cuarto y último punto del orden del día, el Presidente comentó a los presentes la conveniencia de designar delegados especiales para que den cumplimiento y formalicen los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, así como comparezcan ante el fedatario público de su elección para protocolizar el acta de la Asamblea, en la medida que resulte necesario o conveniente.

Una vez desahogado el presente punto del orden del día, la Asamblea, con el voto favorable de los Tenedores que representan el 92.49% (noventa y dos punto cuarenta y nueve por ciento) de los CBFIs representados, adoptó el siguiente:

ACUERDO

DÉCIMO. Se aprueba designar como delegados especiales de la Asamblea a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Sauceda, José Daniel Hernández Torres, Laura Angélica Arteaga Cázares, Erick Alberto Contreras Castillo, Gabriel Omar González Andrade, César David Hernández Sánchez,

Andrea Berenice Hinojosa Garcés, Erika López Calderón, Daniela Nava Sánchez y/o cualquier apoderado del Representante Común para que, dentro del ámbito de sus respectivas facultades, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes que, en su caso, se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la Asamblea; incluyendo sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario o conveniente, para llevar a cabo la protocolización del acta en su totalidad o en lo conducente, de requerirse, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como para realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval y demás autoridades correspondientes.

No habiendo otro asunto que tratar en el orden del día, se dio por terminada la Asamblea siendo las 11:44 horas, levantándose la presente acta para constancia, la cual fue leída, aprobada y firmada por el Presidente y el Secretario de la Asamblea.

Se hace constar que durante el tiempo en que se desarrolló la presente Asamblea, desde su inicio hasta su terminación, estuvieron presentes todos y cada uno de los Tenedores que intervinieron en ella, reuniéndose en todo momento el *quorum* de asistencia y de votación requerido para la celebración de la misma.

Presidente	Secretario
El Representante Común	
Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.	Lic. Andrea Berenice Hinojosa Garcés.
Lic. Laura Angélica Arteaga Cázares	
Apoderado	

La presente hoja de firmas corresponde al acta levantada en virtud de la asamblea de tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, identificados con la clave de pizarra “FMTY 14”, celebrada el 15 de abril de 2026, la cual consta de 8 (ocho) páginas incluyendo la presente y sin considerar los anexos.

Anexo I

LISTA DE ASISTENCIA

Anexo II

Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs con clave de pizarra FMTY14

15 de abril de 2026

FIBRAMTY

Orden del Día:

I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para (1) realizar una o varias ofertas públicas de adquisición y suscripción recíproca para adquirir hasta el 100% (cien por ciento) de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con clave de pizarra "FIBRAMQ 12" (los "CBFIs MQ") emitidos por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, actuando como fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/1622, e identificado como "FIBRA Macquarie México" o "FIBRA MQ" (la "Oferta"), mediante la suscripción recíproca de CBFIs adicionales emitidos por el Fideicomiso y/o efectivo y/o una combinación de ambos, (2) delegar y autorizar al Administrador la facultad de establecer los términos y condiciones de la Oferta, incluyendo, entre otros aspectos, el factor de intercambio correspondiente y/o el precio en efectivo por CBFI MQ, (3) delegar y autorizar al Administrador y/o al Fiduciario, según corresponda, para llevar a cabo todos los actos y/o acciones que resulten necesarias y/o convenientes para realizar y ejecutar la Oferta, considerando, entre otros, la preparación, negociación, celebración o ratificación de todos los actos, convenios, certificaciones y demás documentos que sean o resulten necesarios, así como la presentación o ratificación de solicitudes, autorizaciones, notificaciones y demás que resulten necesarias y/o convenientes, ante la CNBV, la BMV, la Comisión Nacional Antimonopolio, el Indeval y demás autoridades o entidades que se requiera y/o resulte conveniente para la realización de la Oferta y actos relacionados; y (4) delegar al Administrador la facultad para que, en nombre y representación del Fideicomiso, ejerza o instruya el voto correspondiente a los CBFIs MQ que el Fideicomiso adquiera como resultado de la Oferta, incluyendo, sin limitación, para aprobar la cancelación de la inscripción de los CBFIs MQ en el RNV y del listado de estos en la BMV. Acciones y resoluciones al respecto.

Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400

Orden del Día:

II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para (1) realizar una Emisión Adicional de CBFIs de conformidad con la Cláusula 3.2 del Fideicomiso para ser utilizados en la Oferta, y (2) la delegación de facultades al Administrador para determinar los términos y condiciones de dicha Emisión Adicional y llevar a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para su realización y ejecución, incluyendo, sin limitación, la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV, así como la preparación, negociación y celebración y/o ratificación de todos los actos, convenios, certificaciones y demás documentos que sean o resulten necesarios, así como la presentación y/o ratificación de solicitudes, autorizaciones, notificaciones y demás que resulten necesarias y/o convenientes, ante la CNBV, la BMV, el Indeval y demás autoridades o entidades que se requiera y/o resulte necesario para la Emisión Adicional y actos relacionados. Acciones y resoluciones al respecto.

III. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación (1) para que los CBFIs que la asamblea ordinaria de Tenedores celebrada el 29 de enero de 2026 (la "Asamblea de Enero") aprobó que fueran emitidos para el incremento del monto total autorizado del programa vigente de colocación de CBFIs y de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo con carácter revolvente del Fideicomiso, autorizado por la CNBV mediante oficio No. 153/3258/2022 de fecha 12 de septiembre de 2022 (el "Programa", y al referido incremento del monto, la "Ampliación del Programa"), puedan ser utilizados, en todo o en parte, como contraprestación para el pago del precio de la Oferta a que se refiere el punto I del presente orden del día, independientemente de que dichos CBFIs hayan sido aprobados en el contexto de la Ampliación del Programa y/o que se emitan o hayan sido emitidos al amparo de dicho Programa y (2) para la delegación de facultades al Administrador para determinar los términos y condiciones de la Emisión Adicional que se requiera pata tales efectos y llevar a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para su realización y ejecución, incluyendo, sin limitación, la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV, así como la preparación, negociación y celebración y/o ratificación de todos los actos, convenios, certificaciones y demás documentos que sean o resulten necesarios, así como la presentación y/o ratificación de solicitudes, autorizaciones, notificaciones y demás que resulten necesarias y/o convenientes, ante la CNBV, la BMV, el Indeval y demás autoridades o entidades que se requiera y/o resulte necesario para la misma y actos relacionados. . Resoluciones al respecto.

Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400

Orden del Día:

IV. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.

Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400



I. Oferta pública de adquisición de los CBFIs con clave de pizarra “FIBRAMQ 12”

Se solicita autorización de la Asamblea para:

1. realizar una o varias ofertas públicas de adquisición y suscripción recíproca para adquirir hasta el 100% (cien por ciento) de los CBFIs MQ, que al 30 de marzo de 2026, ascienden a 797,311,397 (setecientos noventa y siete millones trescientos once mil trescientos noventa y siete) CBFIs MQ, emitidos por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, actuando como fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable número F/1622 de fecha 14 de noviembre de 2012, identificado como “FIBRA Macquarie México”; mediante:
    I. la entrega y suscripción recíproca de hasta 2,391,934,191 (dos mil trescientos noventa y un millones novecientos treinta y cuatro mil ciento noventa y un) CBFIs de Fibra Mty, según la proporción de tenedores de CBFIs MQ que ejerzan la opción de efectivo, considerando un factor de intercambio de 3 (tres) CBFIs de Intercambio por cada 1 (un) CBFI MQ, para lo cual Fibra Mty podría utilizar, (y) los CBFIs que se mantengan en la tesorería del Fideicomiso (los “CBFIs de Tesorería”) y/o (z) CBFIs Adicionales de nueva emisión (incluyendo los CBFIs que se emitan o que hayan sido emitidos al amparo del Programa, conjuntamente con los CBFIS de Tesorería, los “CBFIs de Intercambio”); o
    II. el pago de un componente de efectivo por un monto de hasta $41.00 Pesos por CBFI MQ (el “Precio de la Opción de Efectivo”) hasta un máximo de $8,294,194,000.00 (ocho mil doscientos noventa y cuatro millones ciento noventa y cuatro mil Pesos 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos); o
    III. una combinación de CBFIs de Intercambio y el Precio de la Opción de Efectivo.

2. delegar y autorizar al Administrador la facultad de determinar, negociar y acordar los términos y condiciones finales de la Oferta, así como cualesquier modificaciones a los términos de la misma que, en su caso, convengan o se requieran, incluyendo sin limitar, entre otros aspectos, el monto del factor de intercambio, la proporción y/o distribución de los CBFIs de Intercambio a ser utilizados, y el monto final del Precio de la Opción de Efectivo (incluyendo su monto máximo);

Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400

I. Oferta pública de adquisición de los CBFIs con clave de pizarra “FIBRA MQ12”

Se solicita autorización de la Asamblea para:

3. Delegar y autorizar al Administrador y/o al Fiduciario, según corresponda la facultad para llevar a cabo todos los actos y/o acciones que resulten necesarias y/o convenientes para realizar y ejecutar la Oferta, incluyendo, entre otros, la preparación, negociación, celebración o ratificación de todos los actos, convenios, certificaciones, constancias, folletos informativos, prospectos y demás documentos que sean o resulten necesarios, así como la presentación o ratificación de solicitudes, autorizaciones, permisos notificaciones y demás que resulten necesarias y/o convenientes ante la CNBV, la BMV, la Comisión Nacional Antimonopolio (“CNA”), el Indeval y demás autoridades o entidades que se requiera y/o resulte necesario para la realización de la Oferta y actos relacionados; y

4. Que en caso de ser exitosa la Oferta, el Fiduciario como tenedor de los CBFIs MQ adquiridos, adopte las resoluciones que resulten necesarias y/o convenientes, ejerza el voto de los CBFIs MQ y realice cualquier acto necesario y/o conveniente, de conformidad con las instrucciones del Administrador, incluyendo sin limitar, para solicitar la cancelación de (i) la inscripción de los CBFIs MQ en el Registro Nacional de Valores (“RNV”), y (ii) el listado de los mismos en la BMV.

Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400

Aviso Legal

Esta presentación fue elaborada 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", únicamente para efectos informativos. Esta presentación: (i) no es ni debe considerarse como una oferta de compra o intercambio de valores o una oferta por los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs") de 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 ("Fibra Macquarie"); y (ii) no es vinculante y está sujeta a los procesos habituales de evaluación, incluyendo la negociación y/o formalización de la documentación definitiva, la realización de la revisión integral y a que prevalezcan condiciones de mercado satisfactorias y la obtención de las aprobaciones corporativas y regulatorias correspondientes, incluyendo por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Comisión Nacional Antimonopolio.

La información contenida en esta presentación fue elaborada en su totalidad con información pública obtenida de (i) los Reportes Anuales y/o trimestrales de Fibra Mty y de Fibra Macquarie, a través del sitio de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (www.bmv.com.mx); y (ii) de otras fuentes públicas que consideramos como confiables tales como el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Bloomberg, entre otros. Todas las cifras agregadas contenidas en esta presentación son el resultado de la suma aritmética de la información pública obtenida por Fibra Mty.

Esta presentación no debe ser considerada como asesoría o recomendaciones de inversión, legal, fiscal o de cualquier otra naturaleza. Cada inversionista deberá consultar a sus propios asesores en relación con cualquier posible oferta u operación de intercambio.

Los términos definitivos de cualquier posible oferta por los CBFIs de Fibra Macquarie serán aquellos que se establezcan en el prospecto y folleto informativo de la posible oferta pública de adquisición y suscripción recíproca que sea aprobado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, por lo que cualquier término preliminar incluido en esta presentación está sujeto en su totalidad a lo que, en su momento, se indique en dicho prospecto y folleto informativo.

Esta presentación puede contener declaraciones sobre eventos futuros u otro tipo de estimaciones relacionados con Fibra Mty que incluyen expectativas o consideraciones de Fibra Mty respecto a su funcionamiento, negocio y futuros eventos. Las declaraciones sobre eventos futuros incluyen, sin limitaciones, cualquier declaración que pueda predecir, pronosticar, indicar o implicar los resultados futuros, funcionamiento o logros y puede contener palabras como "anticipar", "creer", "estimar", "esperar", "planear" y otras expresiones similares, relacionadas con Fibra Mty. Tales declaraciones reflejan la visión actual de la gerencia y están sujetas a factores que pueden provocar que los resultados actuales difieran de los expresados en esta presentación. No hay garantía que los eventos esperados, tendencias o resultados ocurrirán realmente. Las declaraciones están basadas en varias suposiciones y factores, inclusive las condiciones generales económicas y de mercado, condiciones de la industria y los factores de operación. Cualquier cambio en tales suposiciones o factores podrían causar que los resultados reales difieran materialmente de las expectativas actuales.

Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400

Una Oferta Diferenciada, Construida Sobre Alineación de Intereses y Creación de Valor

FIBRA MTY

MACQUARIE

Razón de Intercambio:
3.0x CBFIs de FMTY, equivalente a un precio de Ps. 43.92 por CBFI

CBFIs pagados en efectivo
25% a un precio de Ps. 41.00 por CBFI

Precio implícito por CBFI total
Ps. $43.18 (1)

Plataforma internalizada, sin grupo de control y alineada con nuestra estrategia de inversión

1. **Incremento en AFFO por certificado** derivado de estrategias claras y sinergias alcanzables.
2. Una **mejor plataforma** para **crecer** y **crear valor.**
3. Presencia sólida en **mercados clave.**
4. Entidad combinada mantiene **grado de inversión con flexibilidad en el balance.**
5. **Impulsar estándares de Gobierno Corporativo, un distintivo de Fibra Mty.**

(1) Combinación de CBFIs, y efectivo, sujeto a estructura final de la transacción. Considera precio de Fibra Mty al 18 de marzo de 2026 de Ps.14.64 por CBFI

Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400

Revisar Aviso Legal disponible en lámina 2

Racional Estratégico de la Transacción

Incremento en AFFO por Certificado Derivado de Estrategias Claras

Potenciales sinergias operativas por la integración del ***Property Manager*** de Fibra Macquarie

Sinergias esperadas principalmente por la **adopción de lineamientos de Gobierno Corporativo de Fibra Mty**

Se espera que la **transacción** sea **acretiva** para ambos grupos de inversionistas en una base de **AFFO por CBFI**

Una Mejor Plataforma para Crecer y Crear Valor

Se espera que ambos grupos de inversionistas se beneficien de:

- Mayor escala y **mayor liquidez**
- **Potencial de desarrollo** de la entidad combinada podría ser **superior**
- **Potencial expansión de márgenes operativo y administrativos**

Presencia Sólida en los Mercados Industriales Clave

El portafolio combinado representaría un **ABR destacado en mercados del Norte** con más de 3.4 millones de m^2

Similitud y complementariedad entre portafolios

- Activos **estabilizados**, principalmente manufactura ligera
- Ingresos denominados en **dólares**
- Fuerte presencia en la región Norte y del Bajío

Permite un **manejo de recursos más eficiente**, y una mayor variedad de servicios prestados a inquilinos

Entidad Combinada Mantiene Grado de Inversión

Perfil de deuda combinado se mantiene denominado **100% en USD**, con nivel de endeudamiento debajo del 35% y sin vencimientos materiales hasta 2027

Se espera que la **mayor escala** y diversificación apoyen el perfil crediticio, con **una reducción potencial en el costo de la deuda**

Un menor costo de capital y deuda ampliaría el universo de inversión y permitiría realizar **inversiones más acretivas**

Impulsar estándares de Gobierno Corporativo, un distintivo de Fibra Mty

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

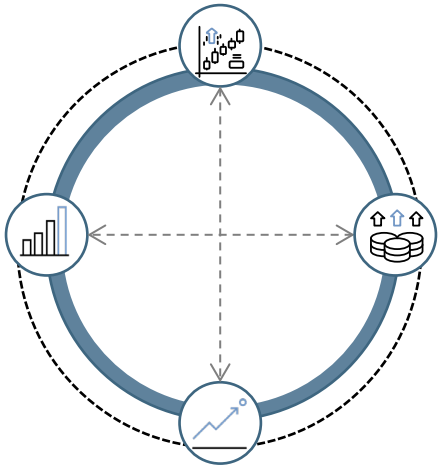
Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400
Revisar Aviso Legal disponible en lámina 2

Entidad Combinada Crea Una Mejor Plataforma Para Crecer y Crear Valor

AFFO / CBFI

Potenciales Sinergias Operativas, Administrativas y Financieras

Incremento en la Rentabilidad



Tamaño y Escala

~US$4bn(1)

Capitalización de Mercado

Mayor Escala

Costo de Capital

La combinación de Escala e Incremento de Liquidez podría reducir el Costo de Deuda y Capital

Universo de Inversión más amplio y acreciente

Potencial de Liquidez

+US$5.6mm

ADTV

Mayor Bursatilidad

(1) Considera capitalización de mercado de Fibra Mty y Fibra Macquarie de US$2,021 millones y US$1,828 millones respectivamente; considerando el precio por CBFI de Fibra Mty y Fibra Macquarie al 18 de Marzo del 2026 (MXN$14.64 y MXN$40.51, respectivamente) y los CBFIs en circulación al cuarto trimestre del 2025 (2,438,674,664 y 797,311,397, respectivamente)"

Nota: ADTV: Volumen Promedio Diario Operado.

Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400

Revisar Aviso Legal disponible en lámina 2

La Única Fibra Industrial Completamente Internalizada Sin Grupo de Control

FIBRAMTY

FIBRA **MTY**

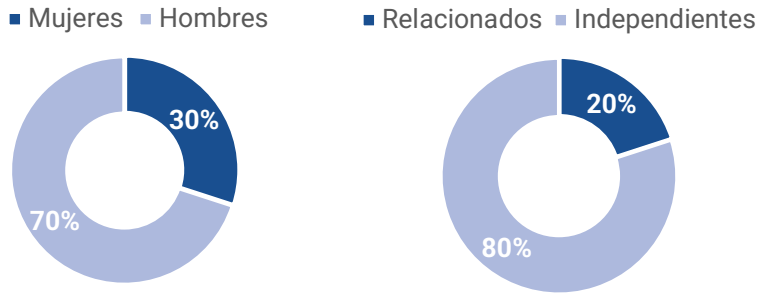
FIBRA Mexicana con el **puntaje más alto** en el criterio de **Gobierno Corporativo** de S&P Global CSA para **2021**, **2022** y **2023** y en el top decil global en **2024**

#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



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

		FIBRA MTY	MACQUARIE FIBRA Macquarie México	FIBRA MTY + MACQUARIE FIBRA Macquarie México	FIBRA PROLOGIS	FUNO	NEXT
	Internalizada	✓	✗	✓	✗	✓ Desde 2025	✓
Comisión (Admin. Externo)	Comisión por Admin.	Ninguno	1.0% capitalización de mercado	Ninguno	0.70%-0.40% valor de activos[1]	Ninguno	Ninguno
	Comisión por Rendimiento	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Comité Técnico	Mayoría Independiente	✓	✓	✓	✗	✗	✓
Ausencia de Grupo de Control		✓	✗	✓	✗	✗	✗

Fuente: Información Pública de las Compañías.
(1) Si el valor de los activo 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%

Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400
Revisar Aviso Legal disponible en lámina 2

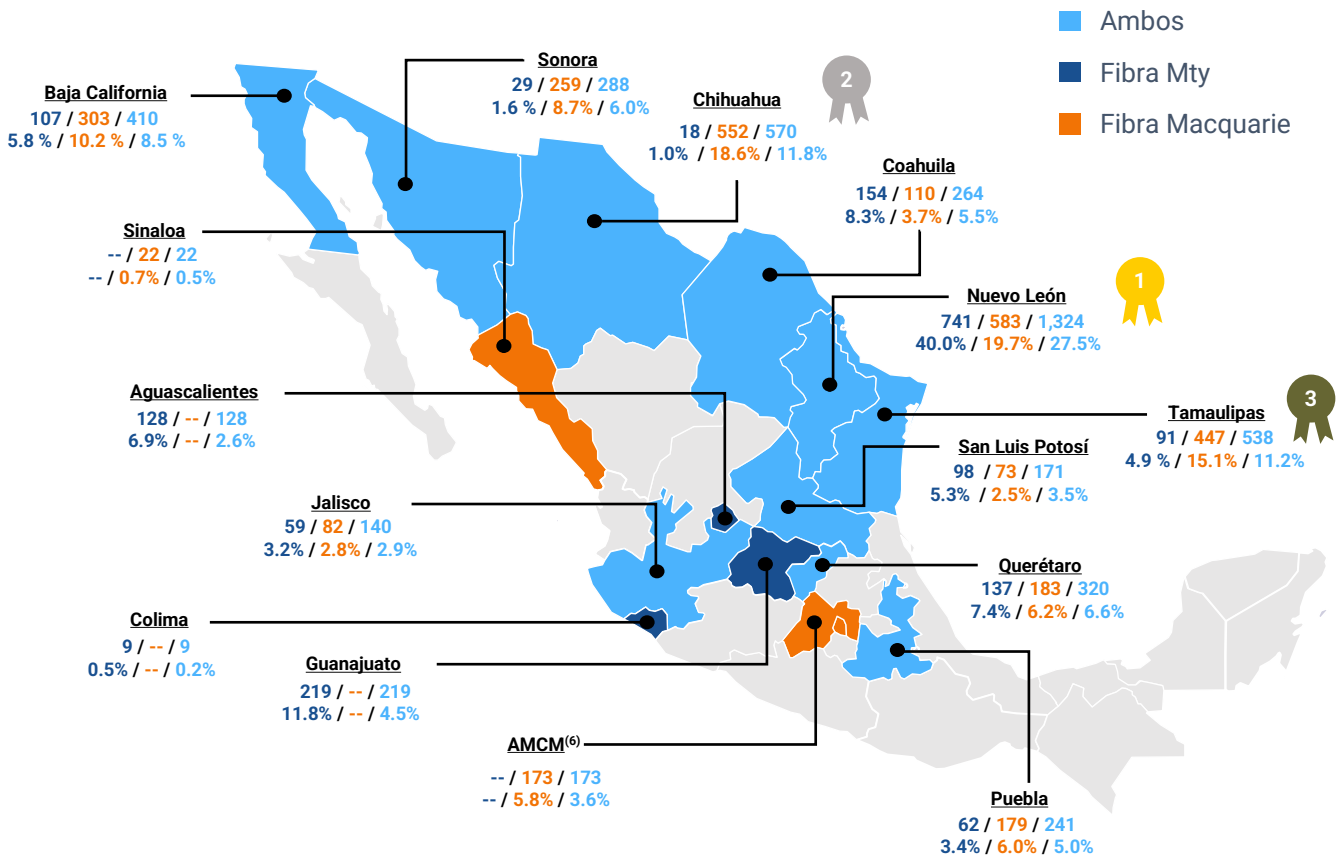
Presencia Sólida en los Mercados Industriales Clave…

Portafolio industrial agregado de Fibra Mty y Fibra MQ

FIBRAMTY

Área Bruta Rentable Industrial

(ABR) en miles de m² y% de ABR Total



15(4)
Estados

340
Propiedades

4,819,464
ABR Industrial (m²)

96.5%
Ocupación (ABR)

2,698,546(5)
Reserva Territorial (m2)

Portafolio por Región

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%

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 Mexico, 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.

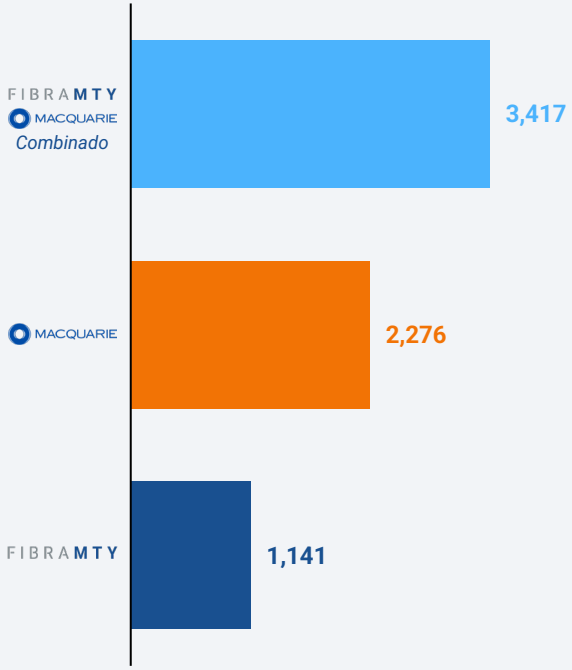
Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400
Revisar Aviso Legal disponible en lámina 2

…Con Una Presencia Destacable en los Mercados del Norte

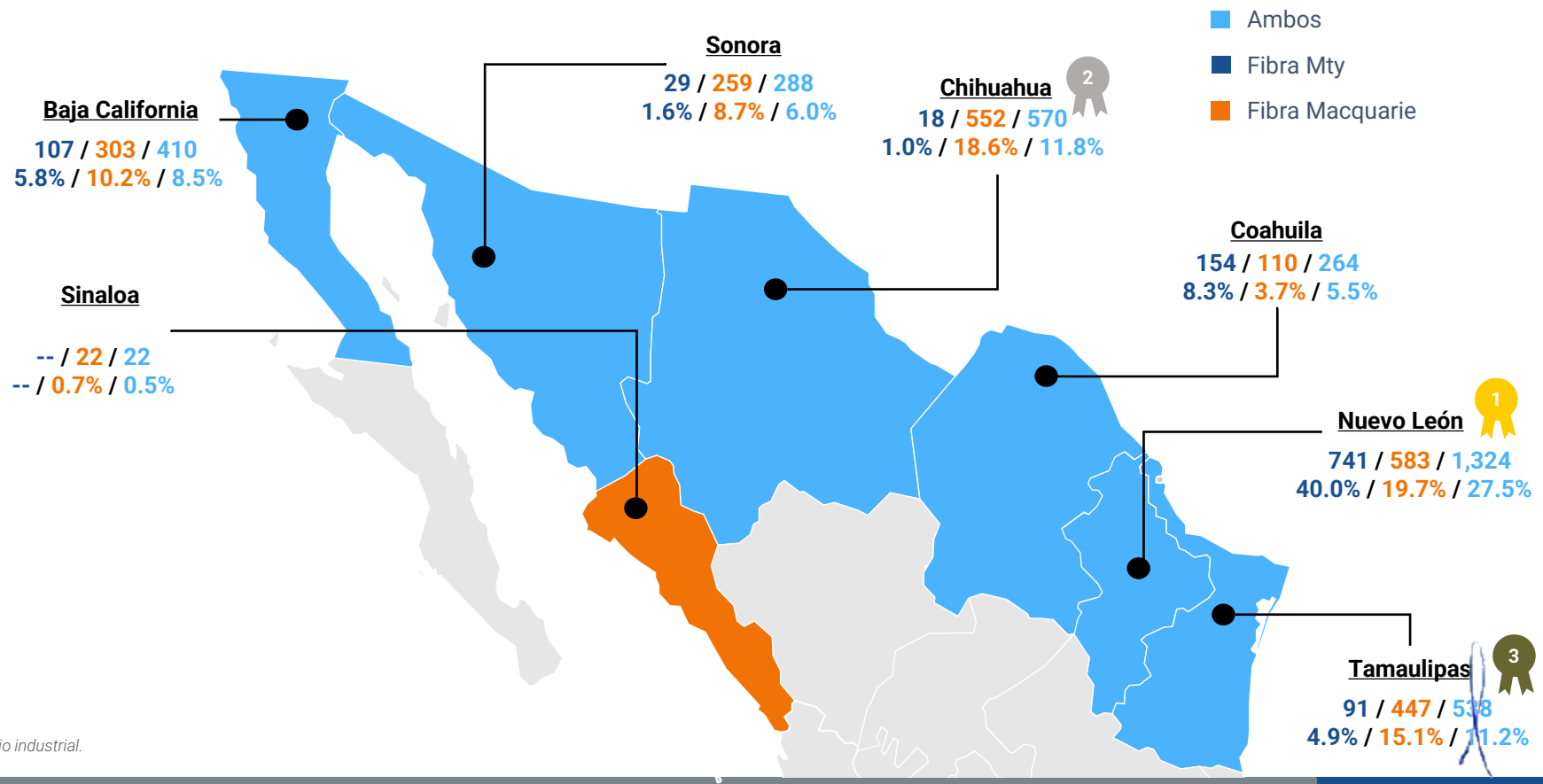
FIBRAMTY

7	96.2%	3,416,948	70.9%
Estados	Ocupación (ABR)	ABR (m^2)	ABR (m^2) en mercados del norte

ABR Industrial de Entidad Combinada en el Norte
(miles de m^2)



Área Bruta Rentable Industrial
(ABR) en miles de m^2 y% de ABR Total



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

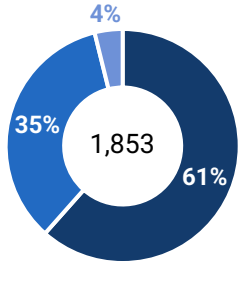
Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400
Revisar Aviso Legal disponible en lámina 2

Similitud y Complementariedad entre los Portafolios de Fibra Mty y Fibra MQ

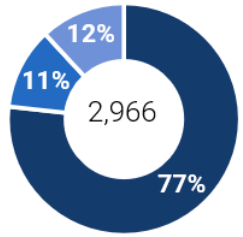
FIBRAMTY

■ Norte ■ Bajio ■ Centro (#) ABR Industrial m^2 (millones)

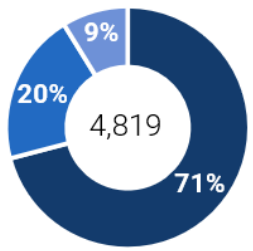
FIBRAMTY



MACQUARIE



FIBRAMTY + MACQUARIE



	Ubicación		FIBRAMTY ABR		MACQUARIE ABR		FIBRAMTY MACQUARIE Combinado ABR	
No.	Estado	Región	(m^2 000's)	% Total	(m^2 000's)	% Total	(m^2 000's)	% Total
1	Nuevo Leon	Norte	741	36.2%	583	17.2%	1,324	24.3%
2	Coahuila	Norte	154	7.5%	110	3.2%	264	4.9%
3	Guanajuato	Bajio	219	10.7%	-	0.0%	219	4.0%
4	Queretaro	Bajio	137	6.7%	183	5.4%	320	5.9%
5	Jalisco	Bajio	59	2.9%	82	2.4%	141	2.6%
6	Baja California	Norte	107	5.2%	303	8.9%	410	7.5%
7	Aguascalientes	Bajio	128	6.2%	-	0.0%	128	2.3%
8	San Luis Potosi	Bajio	98	4.8%	73	2.1%	171	3.1%
9	Tamaulipas	Norte	91	4.4%	447	13.2%	538	9.9%
10	Puebla	Centro	62	3.0%	179	5.3%	241	4.4%
11	Chihuahua	Norte	18	0.9%	552	16.2%	570	10.5%
12	Sonora	Norte	29	1.4%	259	7.6%	288	5.3%
13	AMCM[1]	Centro	-	0.0%	173	5.1%	173	3.2%
14	Colima	Centro	9	0.5%	-	0.0%	9	0.2%
15	Sinaloa	Norte	-	-	22	0.6%	22	0.4%
	Total Industrial		**1,853**	**90.4 %**	**2,966**	**87.3 %**	**4,819**	**88.5 %**
	Otros	Varios	197	9.6%	432	12.7%	629	11.5%
	Total		**2,050**	**100.0 %**	**3,398**	**100.0 %**	**5,448**	**100.0 %**

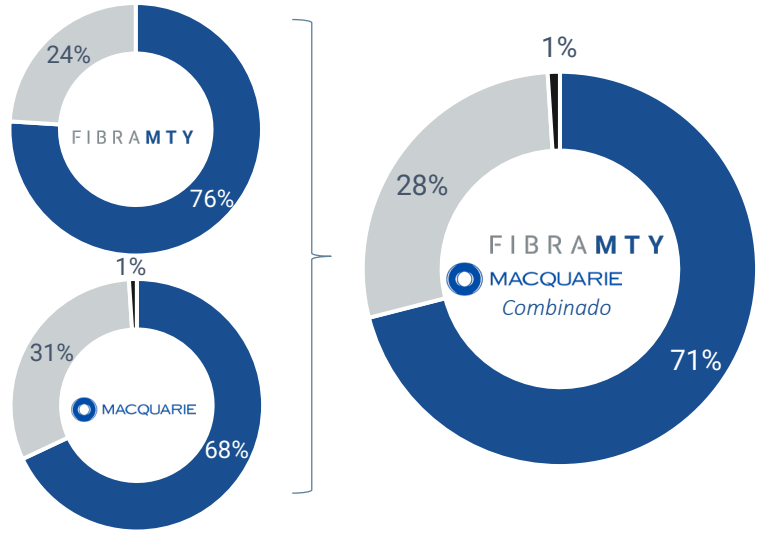
Fuente: Información pública de las Compañías al cuarto trimestre del 2025.
Notas: Considera únicamente cifras del portafolio industrial. (1) Área Metropolitana de la Ciudad de México. (2) Cifras pueden variar por redondeo

Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400
Revisar Aviso Legal disponible en lámina 2

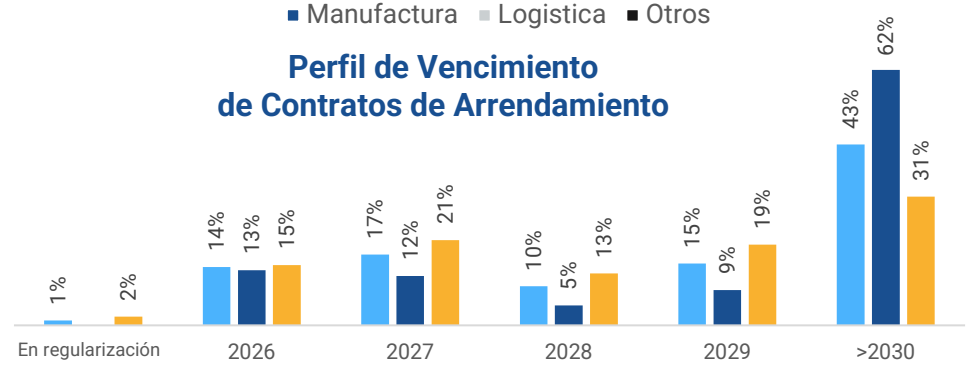
Los Indicadores Operativos Entre Ambos Portafolios Muestran Consistencias Claras - *Como porcentaje de ingresos*

FIBRAMTY

Diversificación por Uso de Propiedad

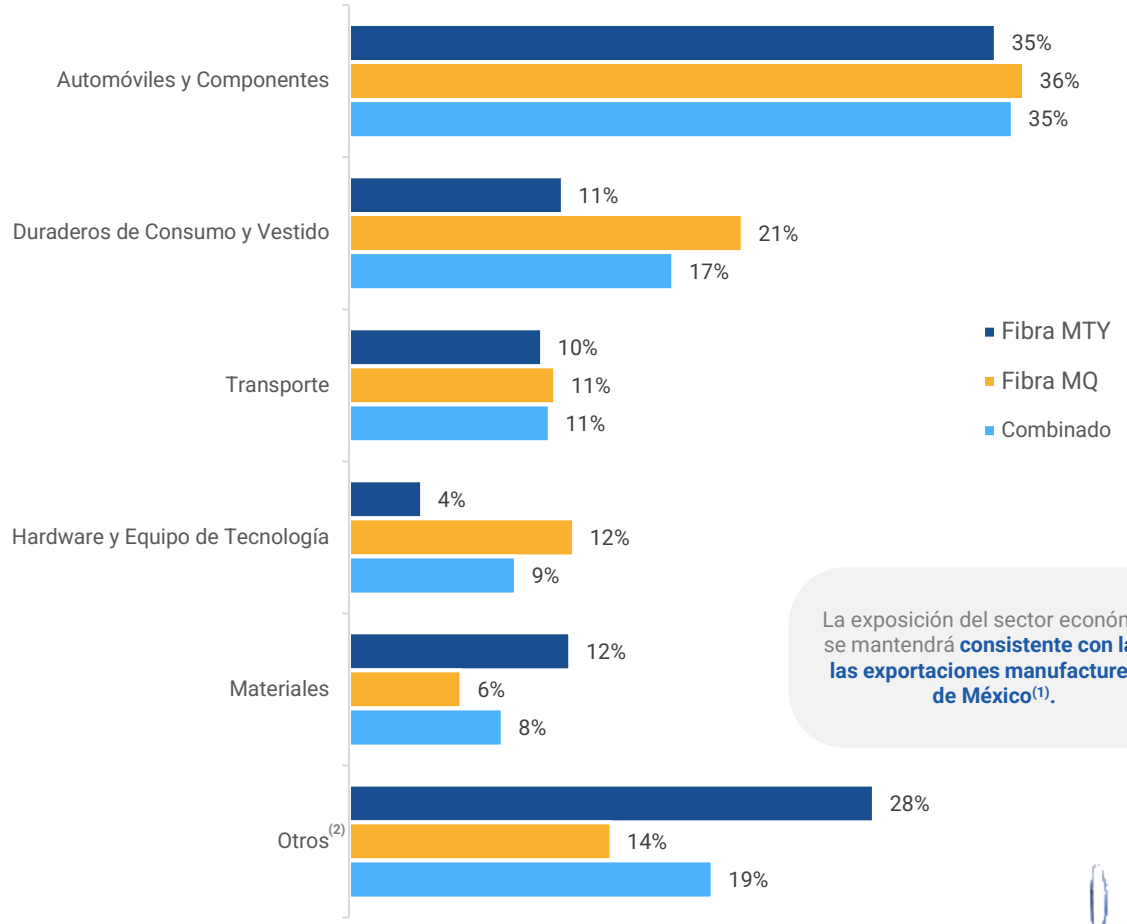


Perfil de Vencimiento de Contratos de Arrendamiento



Perfil de vencimientos distribuido de forma homogénea en los siguientes 5 años **mientras que mejora el WALT de Fibra Macquarie**

Diversificación por Sector Económico



La exposición del sector económico se mantendrá **consistente con la de las exportaciones manufactureras de México(1).**

Fuente: Información pública de Fibra Mty, Fibra Macquarie al cuarto trimestre del 2025. WALT: Plazo promedio ponderado al ingreso.

(1) Fuente: INEGI.

(2) Incluye comercio de menudeo, bienes de capital, servicios y equipo de salud, comercio de alimentos, servicios al consumidor y bienes raíces.

Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400

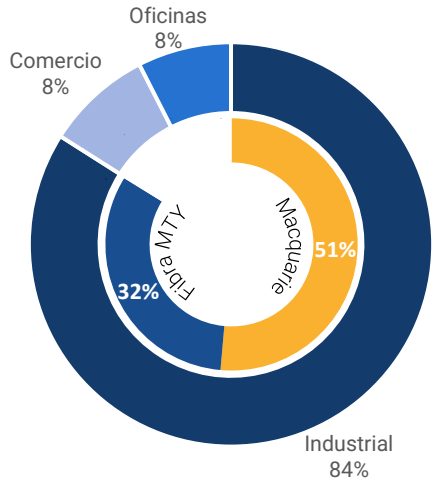
Revisar Aviso Legal disponible en lámina 2

Indicadores Operativos del Portafolio Combinado

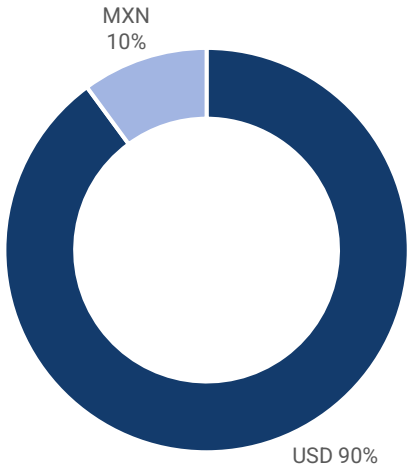
Como porcentaje de ingresos – Incluye componente no-industrial de Fibra MTY

FIBRA MTY

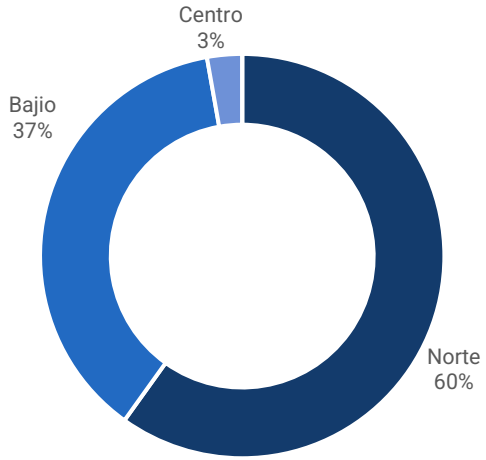
Clase de Activos(1)



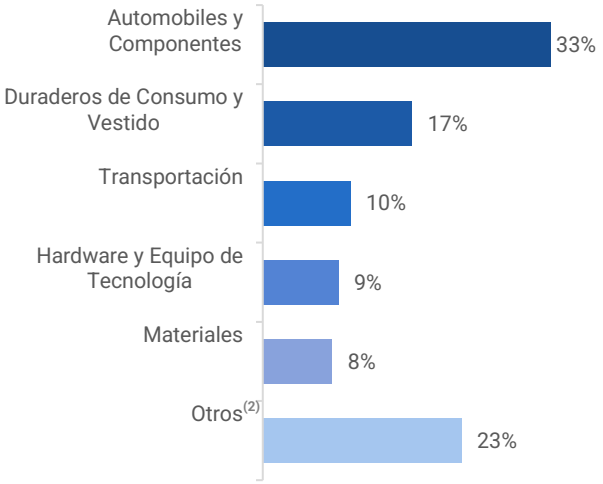
Moneda



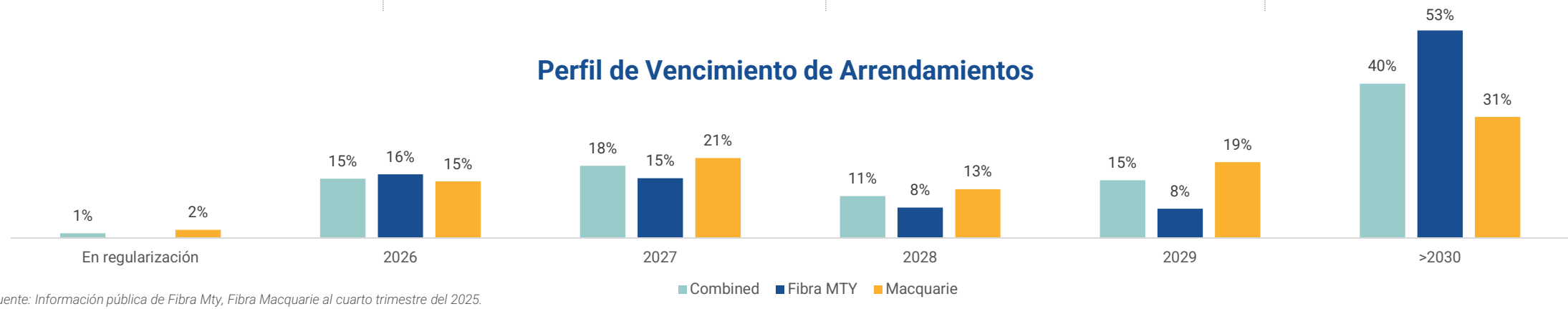
Ubicación Geográfica



Sector Económico



Perfil de Vencimiento de Arrendamientos



Fuente: Información pública de Fibra Mty, Fibra Macquarie al cuarto trimestre del 2025.

(1) Desglose del portafolio de Fibra Macquarie por clase de activos como porcentaje de NOI.

(2) Incluye bienes de capital, comercio, software y servicios, servicios médicos y otros.

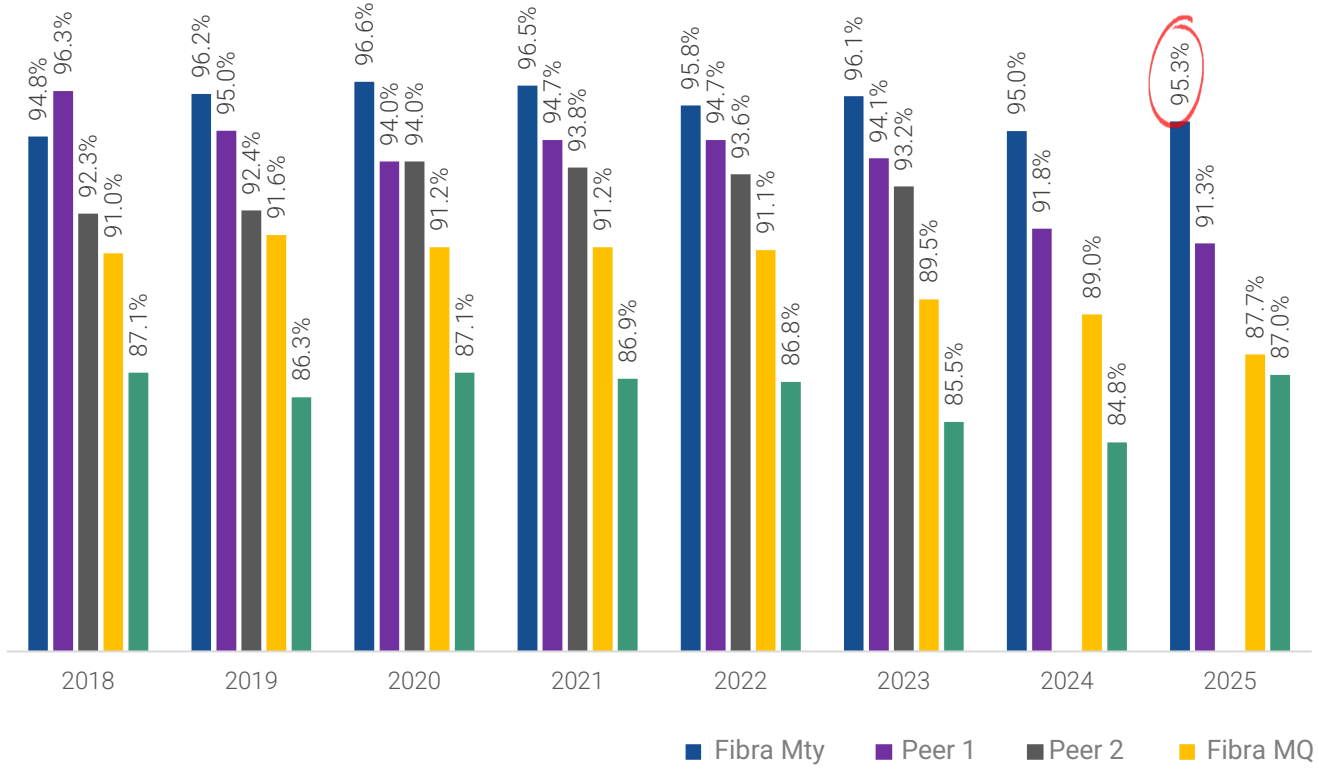
Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400

Revisar Aviso Legal disponible en lámina 2

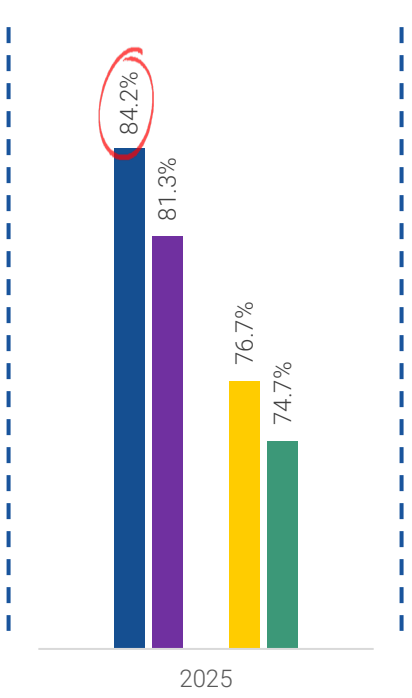
Líder en Márgenes ION y UAFIDA con una Potencial Mejora Considerando las Sinergias

FIBRAMTY

Márgenes anuales ION (sector industrial)



Margen UAFIDA 2025(1)



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

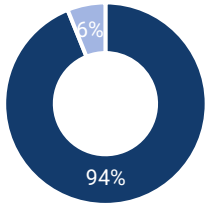
Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400
Revisar Aviso Legal disponible en lámina 2

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

FIBRAMTY

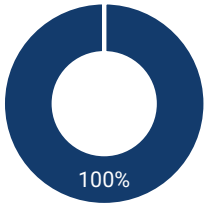
Fibra MTY 4Q25

Tipo de Tasa



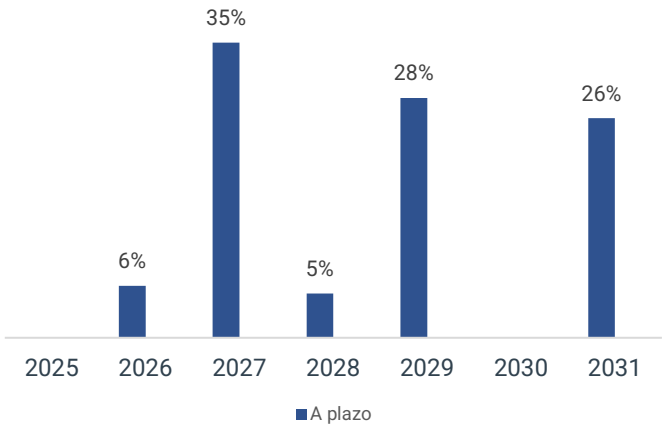
■ Tasa Fija ■ Tasa Variable

Tipo de Deuda



■ Garantizada ■ No Garantizada

Perfil de vencimiento de deuda(1)

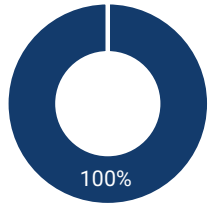


S&P Global FitchRatings — **BBB- / BBB+** Global Rating — HR Ratings — Credit Rating Agency

26.4% Nivel de endeudamiento	
4.8% Tasa de interés promedio ponderada	
2.7x Deuda Neta a UAFIDA(2)	
7.9% Efectivo / Activos	
3.2 y Plazo promedio de la deuda	
19.1% Líneas disponibles / Activos	

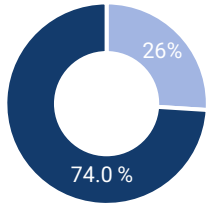
Fibra MQ 4Q25

Tipo de Tasa



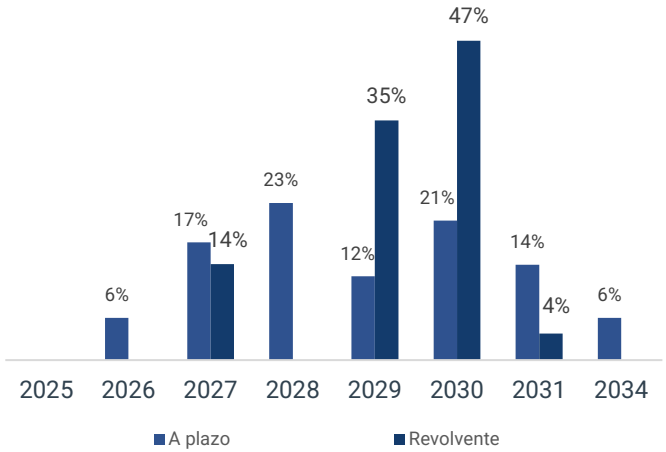
■ Tasa Fija ■ Tasa Variable

Tipo de Deuda



■ Garantizada ■ No Garantizada

Perfil de vencimiento de deuda(3)



Sin Calificaciones Públicas

36.8% Nivel de endeudamiento*	
5.5% Tasa de interés promedio ponderada	
5.3x Deuda Neta a UAFIDA	
3.3% Efectivo / Activos	
3.7 y Plazo promedio de la deuda	
20.7% Líneas disponibles / Activos	

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 MeLi.*

(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.*

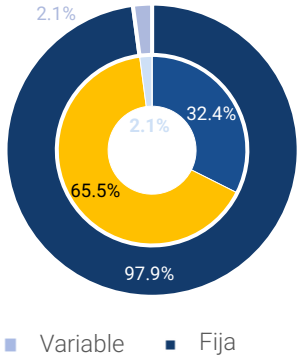
Cifras pueden variar por redondeo

Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400
Revisar Aviso Legal disponible en lámina 2

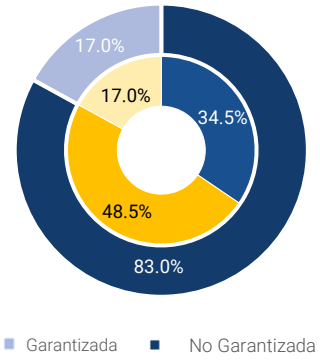
Entidad Combinada Mantiene Grado de Inversión

Fibra MTY + Fibra MQ – 4Q25

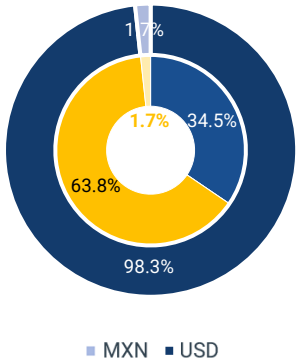
Tipo de Tasa



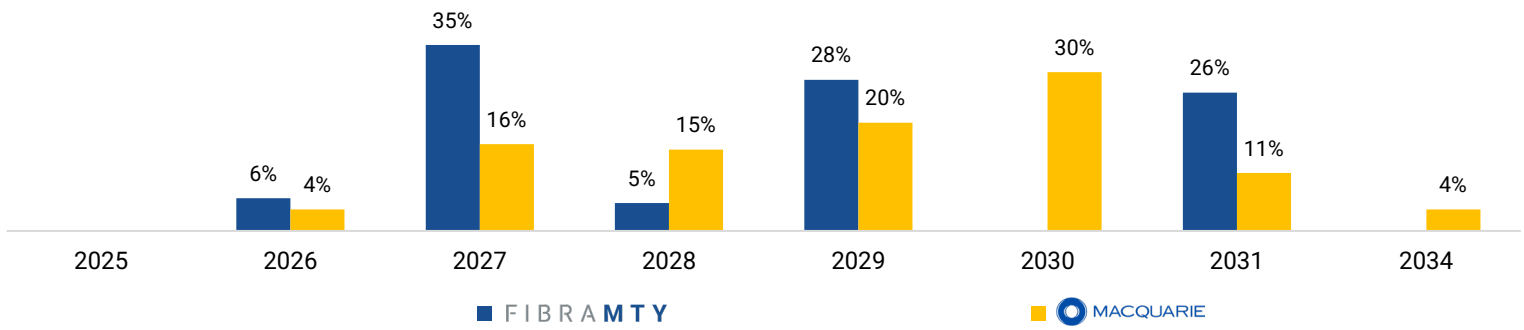
Garantía



Tipo de Moneda



Perfil de vencimiento de deuda(2,3)



30.2%
Nivel de endeudamiento*

5.3%
Tasa de interés promedio ponderada

4.0x
Deuda Neta a UAFIDA(1)

5.1%
Efectivo / Activos

3.5 y
Plazo promedio de la deuda(3)

19.9%
Líneas disponibles / Activos

Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400

Revisar Aviso Legal disponible en lámina 2

Fuente: Información pública de las compañías al cuarto trimestre del 2025.

(1) Incluye el NOI anualizado del portafolio de Batach y la propiedad de MeLi.

(2) 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.

(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.

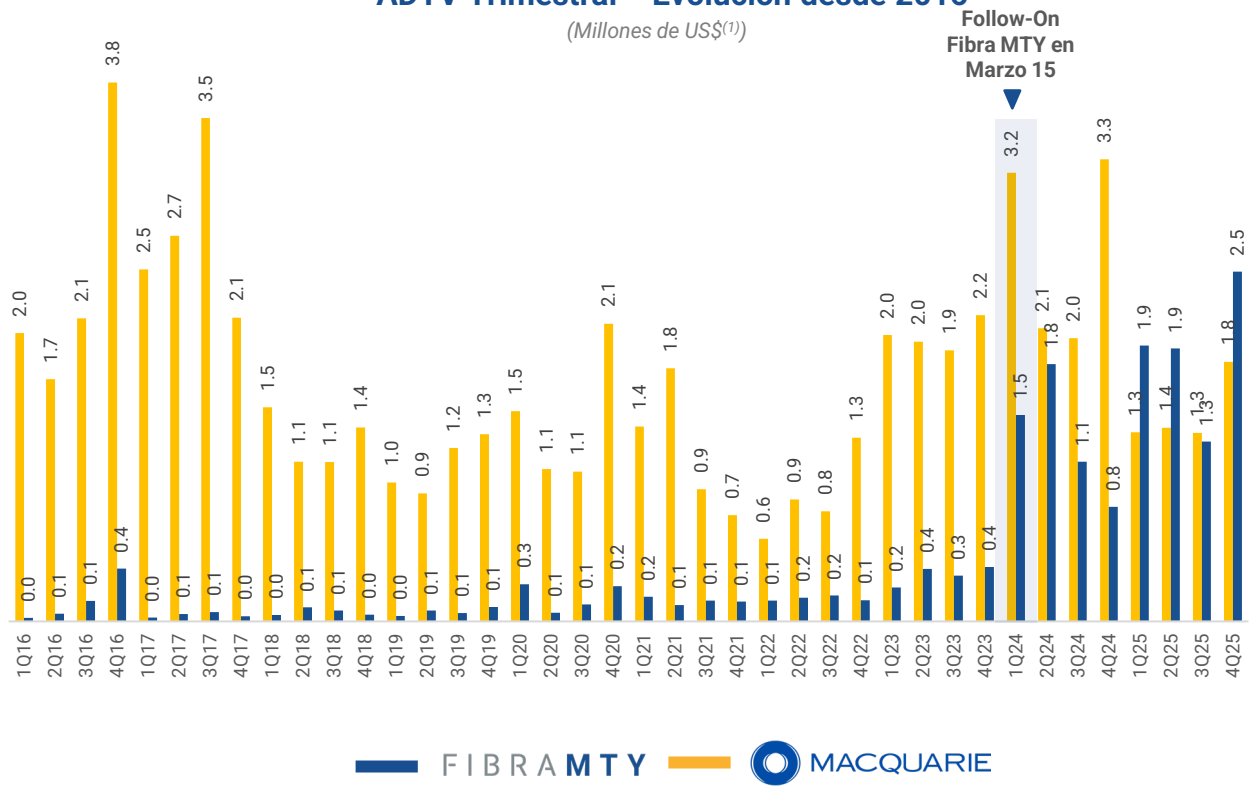
Potencial Incremento en la Bursatilidad de la Entidad Combinada

FIBRAMTY

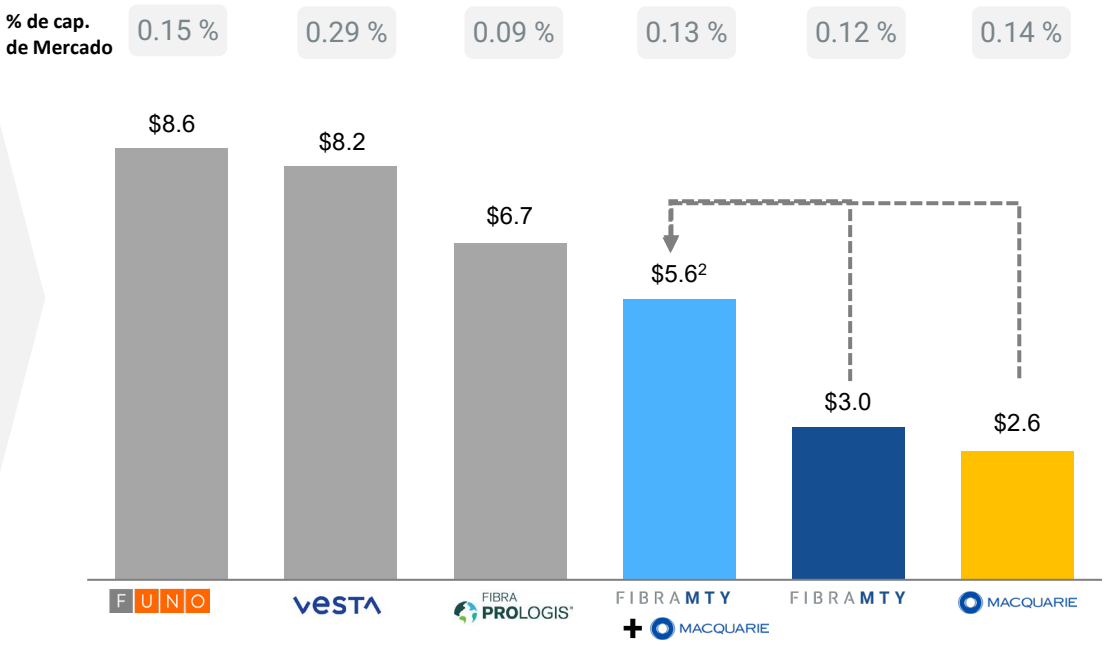
Un **incremento de liquidez** en el mercado secundario, derivado de una mayor escala y capitalización bursátil, podría **ampliar el acceso a una base de inversionistas más diversificada** y podría contribuir a una **reducción en el costo de capital**.

ADTV Trimestral – Evolución desde 2016

(Millones de US$(1))



ADTV 6 meses



El éxito de la oferta subsecuente de Fibra Mty en 2026 se evidencia por el incremento en la **media del volumen normalizado de Fibra Mty** desde el *Pricing*[3], resultando en **4.7mm CBFIs (~US$3.7mm)**

Fuente: Bloomberg incluyendo volumen operado en BMV y BIVA; tipo de cambio promedio corresponde al de cada periodo.
Nota: ADTV: Volumen Promedio Diario Operado. Las cifras pueden variar por redondeo
(1) Tipo de cambio: 17.6690
(2) ADTV de Fibra Mty y Fibra Macquarie en compañía combinada ajustado por su contribución a la capitalización de mercado total de la compañía combinada
(3) Información de mercado al 23 de marzo; excluye el día de pricing (11 de marzo) y el día 20 de marzo debido al aumento extraordinario en volumen.

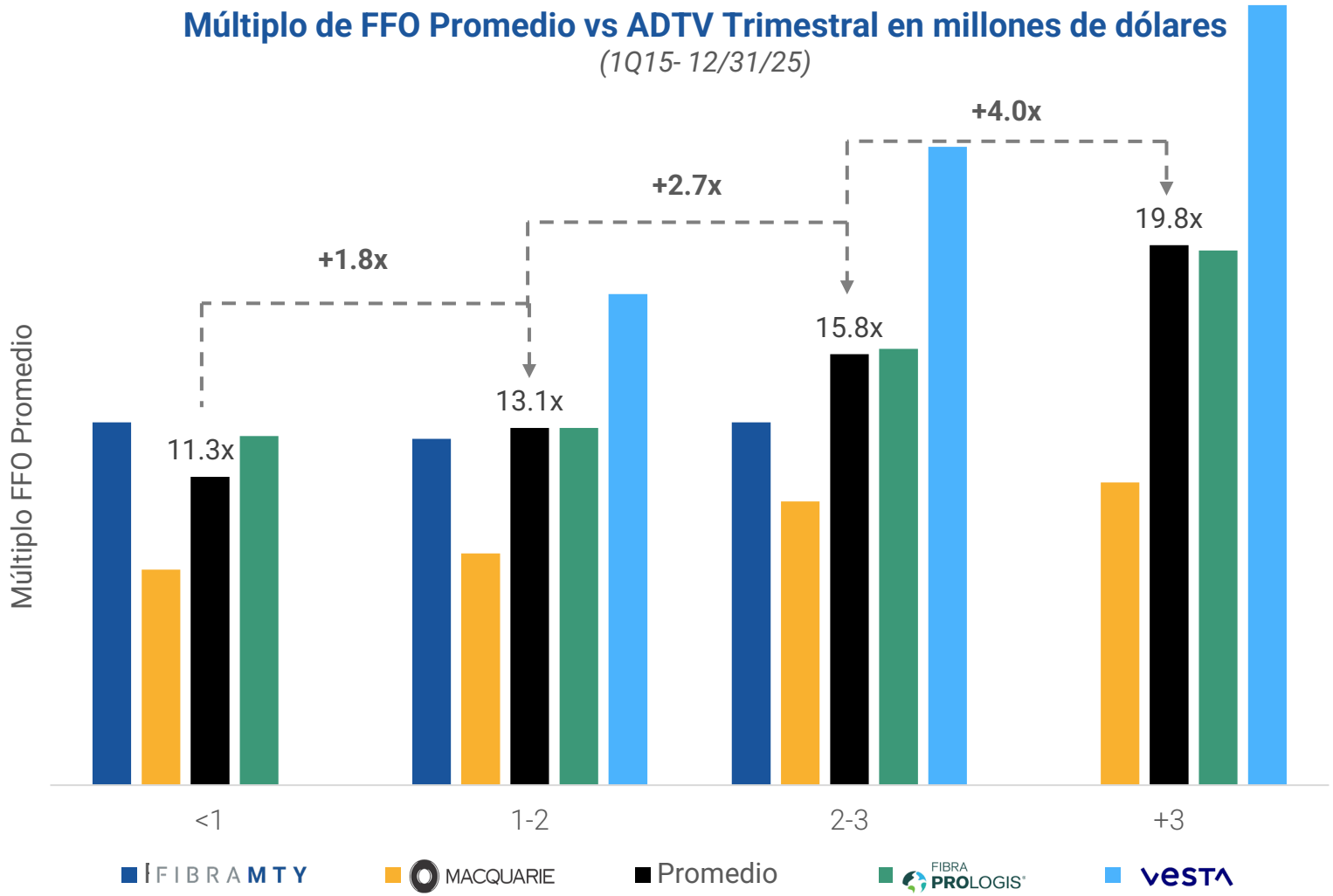
Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400
Revisar Aviso Legal disponible en lámina 2

Un Incremento en la Liquidez Pudiera Mejorar los Múltiplos de Valuación

FIBRAMTY

Múltiplo de FFO Promedio vs ADTV Trimestral en millones de dólares

(1Q15- 12/31/25)



Desde 1T15, los datos históricos muestran una **relación positiva entre el volumen promedio diario operado y los múltiplos de flujo.**

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.

Esta tendencia demuestra que **una mayor liquidez conduce a múltiplos de flujo más altos**.

ADTV: Volumen Promedio Diario Operado (Average Daily Trading Volume)
Fuente: Bloomberg incluyendo volumen operado en BMV y BIVA; tipo de cambio promedio correspondiente a cada periodo . Compañías operando por encima de $4 millones fueron excluidas del análisis para mejor comparación.

Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400

Revisar Aviso Legal disponible en lámina 2

I. Oferta pública de adquisición de los CBFIs con clave de pizarra “FIBRA MQ12”

Propuesta de Resolutivos:

PRIMERO. Se aprueba realizar la Oferta, la cual podrá ser liquidada mediante (i) la entrega y suscripción recíproca de CBFIs de Intercambio, quedando expresamente autorizado (y) el uso de CBFIs de Tesorería, incluyendo sin limitar, aquellos emitidos y no colocados en relación con el Programa, o aquellos recomprados por el Fideicomiso, y (z) la emisión de nuevos CBFIs (incluyendo los CBFIs que se emitan al amparo del Programa), según sea necesario y/o conveniente para cubrir la totalidad de la contraprestación en CBFIs de la Oferta, (ii) el pago del Precio de la Opción de Efectivo, y/o (iii) una combinación de CBFIs de Intercambio y el Precio de la Opción de Efectivo.

SEGUNDO. Se aprueba delegar y autorizar al Administrador la facultad de determinar, negociar y acordar los términos y condiciones finales de la Oferta referida en el acuerdo anterior, así como cualesquier modificaciones a los términos de la misma que, en su caso, convengan o se requieran en cualquier momento, incluyendo sin limitar, entre otros aspectos, el monto del factor de intercambio de CBFIs, la proporción y/o distribución de los CBFIs de Intercambio a ser utilizados, y el monto final del Precio de la Opción de Efectivo (incluyendo su monto máximo).

TERCERO. Se aprueba delegar y autorizar al Administrador y/o al Fiduciario, según corresponda, la facultad para llevar a cabo todos los actos y/o acciones que resulten necesarias y/o convenientes para realizar y ejecutar la Oferta, incluyendo sin limitar, entre otros, la preparación, negociación, celebración y/o ratificación de todos los actos, convenios, certificaciones, constancias, folletos informativos, prospectos y demás documentos que sean o resulten necesarios y/o convenientes, así como la presentación y/o ratificación de solicitudes, autorizaciones, permisos, notificaciones y demás que resulten necesarias y/o convenientes ante la CNBV, la BMV, la CNA, el Indeval, el RNV y demás autoridades o entidades que se requiera y/o resulte necesario para la realización de la Oferta y actos relacionados.

Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400

I. Oferta pública de adquisición de los CBFIs con clave de pizarra “FIBRA MQ12”

Propuesta de Resolutivos:

CUARTO. Se aprueba, en caso de ser exitosa la Oferta, que el Fiduciario, como tenedor de los CBFIs MQ adquiridos, adopte las resoluciones que resulten necesarias y/o convenientes, ejerza el voto de los CBFIs MQ, y realice cualquier acto necesario y/o conveniente, de conformidad con las instrucciones del Administrador, incluyendo sin limitar, para solicitar la cancelación de (i) la inscripción de los CBFIs MQ en el RNV, y (ii) el listado de los mismos en la BMV.

Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400

II. Emisión Adicional de CBFIs

Se propone a los Tenedores aprobar que Fibra Mty realice:

1. Una o más Emisiones Adicionales en términos del Contrato de Fideicomiso, a efecto de utilizar los CBFIs Adicionales para el intercambio y suscripción recíproca contemplados dentro de la Oferta;

2. La actualización de la inscripción en el RNV de los CBFIs con clave de pizarra "FMTY 14" emitidos por el Fideicomiso; y

3. Demás actos y/o solicitudes necesarias para tales efectos.

Asimismo, resulta necesario y conveniente delegar facultades al Administrador para determinar los términos y condiciones de dichas Emisiones Adicionales y llevar a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para su realización y ejecución, incluyendo, sin limitación, la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV, así como la preparación, negociación y celebración y/o ratificación de todos los actos, convenios, certificaciones, constancias, prospectos, suplementos y demás documentos que sean o resulten necesarios y/o convenientes, así como la presentación y/o ratificación de solicitudes, autorizaciones, notificaciones y demás que resulten necesarias y/o convenientes, ante la CNBV, la BMV, el Indeval y demás autoridades o entidades que se requiera y/o resulte necesario para las Emisiones Adicionales y actos relacionados.

Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400

II. Emisión Adicional de CBFIs

Propuesta de Resolutivos:

QUINTO. Se aprueba realizar una o varias Emisiones Adicionales de CBFIs de conformidad con la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso, para ser empleados en la Oferta, de conformidad con sus términos y condiciones.

SEXTO. Se aprueba delegar al Administrador las facultades que sean necesarias y/o convenientes para determinar los términos y condiciones de las Emisiones Adicionales, incluyendo sin limitación, la facultad para determinar el número total de CBFIs objeto de las Emisiones Adicionales.

SÉPTIMO. También, se aprueba delegar y autorizar al Administrador y al Fiduciario, de conformidad con las instrucciones del Administrador, la facultad para llevar a cabo todos los actos y/o acciones que resulten necesarias y/o convenientes para realizar y ejecutar las Emisiones Adicionales, incluyendo, sin limitación, la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV, así como la preparación, negociación y celebración y/o ratificación de todos los actos, convenios, certificaciones, constancias, prospectos, suplementos y demás documentos que sean o resulten necesarios y/o convenientes, así como la presentación y/o ratificación de solicitudes, autorizaciones, notificaciones y demás que resulten necesarias y/o convenientes, ante la CNBV, la BMV, el Indeval, el RNV y demás autoridades o entidades que se requiera y/o resulte necesario para las Emisiones Adicionales y actos relacionados.

Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400

III. Uso de CBFIs del Programa Multivalor

Se propone a los Tenedores aprobar que:

1. Los CBFIs objeto de la Ampliación del Programa que la Asamblea de Enero aprobó, puedan ser utilizados, en todo o en parte, como contraprestación para el pago del precio de la Oferta, independientemente de que dichos CBFIs hayan sido aprobados en el contexto de la Ampliación del Programa y/o que se emitan o hayan sido emitidos al amparo de dicho Programa; y

2. Delegar y autorizar al Administrador para determinar los términos y condiciones de la Emisión Adicional que se requiera para tales efectos y llevar a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para su realización y ejecución, incluyendo, sin limitación, la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV, así como la preparación, negociación y celebración y/o ratificación de todos los actos, convenios, certificaciones, constancias, prospectos, suplementos y demás documentos que sean o resulten necesarios y/o convenientes, así como la presentación y/o ratificación de solicitudes, autorizaciones, notificaciones y demás que resulten necesarias y/o convenientes, ante la CNBV, la BMV, el Indeval y demás autoridades o entidades que se requiera y/o resulte necesario para la misma y actos relacionados

Propuesta de Resolutivos:

OCTAVO. Se aprueba que los CBFIs objeto de la Ampliación del Programa que la Asamblea de Enero aprobó, puedan ser utilizados, en todo o en parte, como contraprestación para el pago del precio de la Oferta, independientemente de que dichos CBFIs hayan sido aprobados en el contexto de la Ampliación del Programa y/o que se emitan o hayan sido emitidos al amparo de dicho Programa.

Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400

III. Uso de CBFIs del Programa Multivalor

Propuesta de Resolutivos:

NOVENO. Se aprueba delegar al Administrador las facultades que sean necesarias y/o convenientes para determinar los términos y condiciones de la Emisión Adicional de CBFIs autorizados en el contexto de la Ampliación del Programa y/o que se emitan al amparo de dicho Programa que se requiera para tales efectos y se autoriza al Administrador y al Fiduciario, de conformidad con las instrucciones del Administrador, llevar a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para su realización y ejecución, incluyendo, sin limitación, la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV, así como la preparación, negociación y celebración y/o ratificación de todos los actos, convenios, certificaciones, constancias, prospectos, suplementos y demás documentos que sean o resulten necesarios y/o convenientes, así como la presentación y/o ratificación de solicitudes, autorizaciones, notificaciones y demás que resulten necesarias y/o convenientes, ante la CNBV, la BMV, el Indeval y demás autoridades o entidades que se requiera y/o resulte necesario para la misma y actos relacionados.

Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400

IV. Designación de Delegados

Propuesta de Resolutivos :

DÉCIMO. Se aprueba designar como delegados especiales de la Asamblea a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Sauceda, José Daniel Hernández Torres, Laura Angélica Arteaga Cázares, Erick Alberto Contreras Castillo, Gabriel Omar González Andrade, César David Hernández Sánchez, Andrea Berenice Hinojosa Garcés, Erika López Calderón, Daniela Nava Sánchez y/o cualquier apoderado del Representante Común para que, dentro del ámbito de sus respectivas facultades, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes que, en su caso, se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la Asamblea; incluyendo sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario o conveniente, para llevar a cabo la protocolización del acta en su totalidad o en lo conducente, de requerirse, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como para realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval y demás autoridades correspondientes.

Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400

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**

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 consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 y por el periodo de 6 meses del 1 de enero al 30 de junio de 2026**

Se incorpora por referencia la información y sección de "Anexos" del Reporte de Resultados al segundo trimestre del 2026 de Fibra MTY que a su vez incluye los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 y por el periodo de 6 meses del 1 de enero al 30 de junio de 2026, los cuales fueron sujetos a revisión limitada por Mancera, S.C., integrante de Ernst & Young Global Limited, en su carácter de auditor externo del Oferente, incluyendo el correspondiente informe de revisión de fecha 31 de julio de 2026, presentado ante la CNBV y la BMV el 31 de julio 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.

Anexo E Estados Financieros Dictaminados

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



Anexo F Opinión legal

[*Adjunto*]

WHITE & CASE

25 de septiembre de 2026

White & Case, s.c.
Torre del Bosque – PH
Blvd. Manuel Avila Camacho #24
Col. Lomas de Chapultepec
11000 Mexico City
Mexico
T +52 55 5540 9600

whitecase.com

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil
Dirección General de Emisoras
Av. Insurgentes Sur No. 1971, Torre Norte, Piso 7
Guadalupe Inn, Álvaro Obregón,
01021, Ciudad de México, México.

Estimados señores:

Hago referencia a la solicitud presentada ante esa Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "**Comisión**"), mediante la cual Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario (la "**Emisora**"), en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable No. 2157 de fecha 25 de julio de 2014 (según el mismo haya sido o sea modificado de tiempo en tiempo, el "**Contrato de Fideicomiso**"), celebrado entre Fibra MTY, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de fideicomitente (el "**Fideicomitente**"), Administrador Fibra MTY, S.C., en su carácter de administrador (el "**Administrador**") y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común (el "**Representante Común**"), solicita autorización para, entre otros actos: llevar a cabo la difusión y publicación del prospecto y folleto informativo y del documento con información clave para la inversión correspondientes a la colocación adicional de hasta 475,133,596 (cuatrocientos setenta y cinco millones ciento treinta y tres mil quinientos noventa y seis) certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los "**CBFIs**") identificados con clave de pizarra "FMTY 14" (la "**Colocación Adicional**") al amparo de la cuarta emisión del programa de colocación con carácter revolvente de CBFIs establecido por la Emisora, autorizado por la Comisión mediante oficio número 153/3258/2022, de fecha 12 de septiembre de 2022 (el "**Programa**"), para que los mismos puedan ser utilizados en una segunda oferta pública de adquisición y suscripción recíproca por hasta el 100% (cien por ciento) de los CBFIs identificados con clave de pizarra "FIBRAMQ 12" en circulación que, a la fecha de inicio de la Oferta (según dicho término se define más adelante) no sean propiedad de la Emisora, emitidos por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, actuando como fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable número F/1622 de fecha 14 de noviembre de 2012, identificado como "Fibra Macquarie" (la "**Oferta**"), de conformidad con los acuerdos adoptados en la asamblea ordinaria de tenedores de fecha 15 de abril de 2026 (la "**Asamblea de Tenedores**").

Los términos utilizados con mayúscula inicial en la presente y no definidos expresamente en la misma serán utilizados tal y como se les define en el Contrato de Fideicomiso.

La presente opinión se expide para efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 87, fracción II de la Ley del Mercado de Valores ("**LMV**"), así como en el artículo 13, de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas a esta fecha (las "**Disposiciones**").

Para efectos de la presente opinión, he revisado originales o copias exclusivamente de los siguientes documentos:

(a) Escritura pública número 157,391 de fecha 23 de febrero de 1994, otorgada ante la fe del licenciado José Antonio Manzanero Escutia, titular de la notaría pública número 138 de la Ciudad de México,

e inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 187201, en la cual consta la constitución de la Emisora;

(b) Escritura pública número 46,288 de fecha 25 de mayo de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Miguel Ángel Espíndola Bustillos, titular de la notaría pública número 120 de la Ciudad de México, e inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 187201*, en la cual constan los estatutos sociales vigentes de la Emisora;

(c) Escritura pública número 57,218 de fecha 11 de julio de 2023, otorgada ante la fe del licenciado Miguel Ángel Espíndola Bustillos, titular de la notaría pública número 120 de la Ciudad de México, en la cual consta, entre otros, la ratificación de Mario Rafael Esquivel Perpuli y María Beatriz Sáenz González, entre otros, como delegados fiduciarios y sus respectivas facultades para actos de dominio, administración y títulos de crédito, para ser ejercidas conjuntamente con un delegado fiduciario con las mismas facultades, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 187201, el 18 de septiembre de 2023 (conjuntamente, los "**Apoderados de la Emisora**");

(d) Escritura pública número 11,735, de fecha 29 de septiembre de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Francisco Javier Lozano Medina, titular de la notaría pública número 19 de Nuevo León, inscrita en el Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, oficina de Monterrey, bajo el número 2001, Vl. 53, Libro 41, Sección III Asociaciones Civiles, en la cual consta la constitución del Administrador;

(e) Escritura pública número 22,682, de fecha 18 de agosto de 2021, otorgada ante la fe del licenciado Carlos Montaño Pedraza, titular de la notaría pública 130 de Nuevo León, inscrita en el Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1641, Volumen 60, Libro 33, Sección III Asociaciones Civiles, en la cual constan los estatutos sociales vigentes del Administrador;

(f) Escritura pública número 16,992 de fecha 22 de junio de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Carlos Montaño Pedraza, titular de la notaría pública número 130 de Nuevo León, en la cual consta el otorgamiento de poderes por parte del Administrador en favor de los señores Eduardo Elizondo Santos y Víctor Manuel Treviño Herrera, con facultades de administración para ser ejercidas conjunta o separadamente, inscrita en el Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, oficina de Monterrey, bajo el número 1265, Vl. 55, Libro 26, Sección III Asociaciones Civiles con fecha 29 de junio de 2016 (los "**Apoderados del Administrador**");

(g) Escritura pública número 5,940, de fecha 27 de noviembre de 1978, otorgada ante la fe del licenciado Jorge Alfredo Domínguez Martínez, titular de la notaría pública número 140 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 686 en la cual consta la constitución del Representante Común;

(h) Escritura pública número 47,933, de fecha 24 de septiembre de 2024, otorgada ante la fe del licenciado Alberto T. Sánchez Colín, titular de la notaría pública número 83 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en la cual consta la última compulsa de los estatutos sociales del Representante Común;

(i) Escritura pública número 48,161 de fecha 18 de febrero de 2025, otorgada ante la fe del licenciado Alberto T. Sánchez Colín, titular de la notaría pública número 83 de la Ciudad de México, en la cual consta el otorgamiento de poderes por parte del Representante Común en favor de los señores Laura Angélica Arteaga Cazares, Erick Alberto Contreras Castillo, Gabriel Omar González Andrade, Gidalthy Jazbeth Garduño Albores, Marisol Osuna Hernández, Rafael Chao Corona, Lileni Zarate Ramírez, Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Sauceda, Jesús Abraham Cantú Orozco, José Daniel Hernández Torres, Jacqueline Nayeli Parra Mota, Claudia Alicia García Ramírez, César David Hernández Sánchez, Mayra Karina Bautista Gómez, Paola Alejandra Castellanos García, Esteban Manuel Serrano Hernández, Luis Ángel Severo Trejo, Ivette Hernández Núñez y Araceli Uribe Bárcenas para que cualquiera de ellos pueda suscribir de forma individual, en representación del Representante Común, el título que ampare los CBFIs y los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 686, (los "**Apoderados del Representante Común**");

(j) El acta de la Asamblea de Tenedores, en la cual se aprobó, entre otros asuntos, la Oferta, así como delegar al Administrador las facultades que sean necesarias y/o convenientes para determinar los términos y condiciones de las Emisiones Adicionales de CBFIs para efecto de ser utilizados como contraprestación en la Oferta;

(k) La carta de instrucción suscrita por el Administrador de fecha 25 de septiembre de 2026, mediante la cual el Administrador instruyó a la Emisora llevar a cabo la Oferta y llevar a cabo la Colocación Adicional conforme a los términos y condiciones ahí señalados (la "**Instrucción**"); y

(l) El proyecto de título que amparará los CBFIs correspondientes a la cuarta emisión del Programa (el "**Título**") y que sustituirá al título suscrito por la Emisora y el Representante Común que actualmente se encuentra depositado en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (el "**Indeval**").

He asumido, sin haber realizado investigación independiente alguna o verificación de cualquier tipo:

(i) Que las declaraciones establecidas en los documentos que revisé eran ciertas y correctas a la fecha de su otorgamiento y continúan siendo ciertas y correctas a esta fecha;

(ii) Que las copias de los documentos que revisé son copias fieles de sus respectivos originales, y que dichos originales son auténticos y que han sido debidamente suscritos;

(iii) La legitimidad de todas las firmas y la autenticidad de los documentos que me fueron proporcionados para efectos de llevar a cabo mi revisión y rendir la presente opinión;

(iv) La fidelidad y suficiencia de todos los documentos que me fueron proporcionados;

(v) Que desde la fecha en que me fueron proporcionados y a la fecha en que se suscriba el Título, no se han ni habrán sido modificado los estatutos sociales de la Emisora ni del Representante Común, mismos que se encuentran inscritos en el Registro Público del Comercio, respectivamente;

(vi) Que desde la fecha en que me fueron proporcionados y a la fecha en que se suscriba el Título ni la Emisora ni el Representante Común han, ni habrán revocado, limitado o modificado en forma alguna los poderes otorgados a los Apoderados de la Emisora y a los Apoderados del Representante Común, respectivamente;

(vii) Que desde la fecha en que me fueron proporcionados y a la fecha en que se suscriba la Instrucción el Administrador no ha, ni habrá revocado, limitado o modificado en forma alguna los poderes otorgados a los Apoderados del Administrador y tampoco ha o habrá modificado sus estatutos sociales vigentes;

(viii) Que a la fecha de la presente y a la fecha en que se suscriba el Título, la Emisora es y será solvente y no se encuentra ni se encontrará en concurso o en cualquiera de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles;

(ix) Que los documentos que he revisado como proyectos, se celebrarán en términos sustancialmente similares a los proyectos correspondientes que revisé;

(x) Que las partes que suscribieron los documentos que he revisado, al momento de su celebración, contaban con facultades suficientes para hacerlo; y

(xi) Que los acuerdos de la Asamblea de Tenedores no han sido revocados, limitados o modificados de forma alguna.

Mi opinión se basa en el conocimiento de determinados asuntos en los que he participado con mi asesoría, pero no implica en modo alguno la realización de una investigación independiente, auditoría, examen particular o averiguación sobre el estado actual o potencial de los asuntos en que esté involucrada la Emisora. Mi asesoría se ha limitado a cuestiones particulares y ocasionales, y no ha consistido, en caso alguno, en aspectos contenciosos o de litigio.

Considerando lo anterior y sujeto a las limitaciones y salvedades mencionadas más adelante, manifiesto a esa Comisión que a mi leal saber y entender:

(1) La Emisora es una sociedad anónima que se encuentra constituida y existe legalmente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos;

(2) El Administrador es una sociedad civil que se encuentra constituida y existe legalmente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos;

(3) El Representante Común es una sociedad anónima de capital variable que se encuentra constituida y existe legalmente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos;

(4) Las resoluciones contenidas en la Asamblea de Tenedores son válidas y exigibles de conformidad con sus términos;

(5) La Instrucción es válida y exigible de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y la Asamblea de Tenedores;

(6) Los Apoderados del Administrador, en los términos de los poderes referidos anteriormente, cuentan con facultades para suscribir, en representación del Administrador, la Instrucción;

(7) Los Apoderados de la Emisora, en los términos de los poderes referidos anteriormente, cuentan con facultades para suscribir, en representación de la Emisora, el Título;

(8) Los Apoderados del Representante Común, en los términos de los poderes referidos anteriormente, cuentan con facultades para suscribir, en representación del Representante Común, el Título; y

(9) El Título, una vez que sea suscrito por los Apoderados de la Emisora y los Apoderados del Representante Común y depositado en el Indeval, habrá sido válidamente emitido y será exigible exclusivamente en contra del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con sus términos y con las disposiciones legales aplicables.

Mi opinión está sujeta a las siguientes limitaciones y salvedades:

A. Se basa exclusivamente en documentación que me ha sido proporcionada por la Emisora, el Fideicomitente, el Administrador y el Representante Común para efectos de rendir la presente opinión, por lo que el contenido y veracidad de la misma se encuentra sujeta íntegramente a la veracidad de las declaraciones, información, documentación y entrevistas proporcionadas por dichos funcionarios;

B. Se limita a cuestiones de derecho aplicable en los Estados Unidos Mexicanos respecto a las cuales hace referencia el artículo 87, fracción II de la LMV, y no expreso opinión alguna respecto del tratamiento fiscal o contable de los CBFIs, así como tampoco expreso opinión respecto a cualquier documento relacionado con los CBFIs que se encuentre sujeto a leyes distintas a las leyes aplicables en los Estados Unidos Mexicanos;

C. Únicamente he asesorado a la Emisora en asuntos particulares y ocasionales, por lo cual no acepto responsabilidades genéricas sobre materias distintas a las que hace referencia esta opinión;

D. Las disposiciones de los CBFIs que otorguen facultades discrecionales a los tenedores de los CBFIs, a la Emisora, al Fideicomitente, al Administrador o al Representante Común, no pueden ser ejercidas de una manera inconsistente con los hechos relevantes ni omitir el requisito de estar soportadas por evidencia suficiente en relación con las bases de cualquier determinación que se tome conforme a las mismas; y

E. El cumplimiento de las obligaciones de la Emisora bajo los CBFIs pudiera estar limitado o verse afectado por prelaciones legales o disposiciones establecidas por (*i*) leyes que impongan impuestos federales, locales o municipales, adeudados o susceptibles de ser cobrados por una autoridad gubernamental con la facultad de cobrar contribuciones fiscales; (*ii*) leyes laborales relativas a contraprestaciones de cualquier naturaleza adeudadas por la Emisora a las personas protegidas por dichas leyes, y (*iii*) concurso mercantil, insolvencia, transmisiones en perjuicio de acreedores, quiebra, moratoria y leyes que afecten los derechos de acreedores de forma general.

Esta opinión es emitida en mi calidad de abogado independiente, para efectos de cumplir con lo previsto en el artículo 87, fracción II de la LMV, así como en el artículo 2, fracción I, inciso h), de las Disposiciones.

Las opiniones antes expresadas se emiten en la fecha de la presente y, por lo tanto, están condicionadas y/o sujetas a probables modificaciones por causa de cambios en las leyes, circulares y demás disposiciones aplicables, así como en las condiciones y circunstancias de los actos a que se hace referencia en la presente, además de por el transcurso del tiempo y otras situaciones similares. No expreso opinión alguna respecto de cualesquiera cuestiones surgidas con posterioridad a la fecha de la presente, y no asumo responsabilidad u obligación alguna de informar a ustedes o a cualquier otra persona respecto de cualesquiera cambios en las opiniones antes expresadas que resulten de cuestiones, circunstancias o eventos que pudieran surgir en el futuro o que pudieran ser traídos a mi atención con fecha posterior a la de la presente.

Atentamente,

Eduardo Flores Herrera
Socio (Licenciado en derecho responsable de la presente opinión legal)
Número de cédula profesional: 4382004
White & Case, S.C.

Ccp: Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Anexo G Título que ampara los CBFIs de Intercambio

[*Adjunto*]

S.D. INDEVAL INSTITUCIÓN PARA EL DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. CUSTODIA Y ADMINISTRACIÓN DE VALORES
28 MAYO 2026
RECIBIDO

CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS EMITIDOS POR BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2157

"FMTY14"

El presente título provisional al portador de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (el "**Título**") es suscrito por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario (el "**Fiduciario**" o el "**Fiduciario Emisor**"), actuando en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No F/2157 (el "**Contrato de Fideicomiso**"), y ampara la emisión de 2,710,858,750 (dos mil setecientos diez millones ochocientos cincuenta y ocho mil setecientos cincuenta) certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables (los "**CBFIs**" o "**Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios**"), numerados sucesivamente del No. 1 hasta el No. 2,710,858,750 sin expresión de valor nominal, de conformidad con lo que se establece en los artículos 61, 62, 63, 63 Bis 1, 64, 64 Bis y 64 Bis 1 de la Ley del Mercado de Valores así como el artículo 7 y demás aplicables de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (según las mismas sean modificadas y/o adicionadas de tiempo en tiempo, la "**Circular Única de Emisoras**"), los cuales se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores ("**RNV**") con el número 2362-1.81-2026-058, de conformidad con el oficio de autorización 153/4801/2026 de fecha 23 de abril de 2026. Del número total de CBFIs que a esta fecha han sido emitidos por el Fiduciario Emisor, (*i*) 326,288,711 (trescientos veintiséis millones doscientos ochenta y ocho mil setecientos once) CBFIs fueron inscritos en el RNV con el número 2362-1.81.2014-002 de conformidad con el oficio de autorización número 153/107656/2014 de fecha 8 de diciembre de 2014 expedido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("**CNBV**"), (*ii*) 195,000,000 (ciento noventa y cinco millones) de CBFIs fueron inscritos en el RNV con el número 2362-1.81-2016-004 de conformidad con el oficio de autorización número 153/105212/2016, de fecha 29 de enero de 2016 expedido por la CNBV, (*iii*) 80,000,000 (ochenta millones) de CBFIs fueron inscritos en el RNV con el número 2362-1.81-2017-011 de conformidad con el oficio de autorización 153/10357/2017 de fecha 24 de mayo de 2017, (*iv*) 121,457,489 (ciento veintiún millones cuatrocientos cincuenta y siete mil cuatrocientos ochenta y nueve) CBFIs, se emitieron al amparo del programa de colocación de CBFIs y de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo con carácter revolvente hasta por un monto total autorizado de $10'000,000,000.00 (diez mil millones de Pesos 00/100 M.N) 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, autorizado por la CNBV mediante oficio número 153/10357/2017 de fecha 24 de mayo de 2017 (el "**Primer Programa**"), cuya actualización de inscripción fue autorizada mediante oficio número 153/10599/2017, de fecha 2 de agosto de 2017 y mediante oficio número 153/10720/2017 de fecha 8 de septiembre de 2017, (*v*) 335,416,666 (trescientos treinta y cinco millones cuatrocientos dieciséis mil seiscientos sesenta y seis) CBFIs fueron inscritos en el RNV con el número 2362-1.81-2017-011 de conformidad con el oficio de autorización número 153/12243/2019 de fecha 25 de octubre de 2019 expedido por la CNBV, (*vi*) 10,606,619 (diez millones seiscientos seis mil seiscientos diecinueve) CBFIs fueron cancelados en febrero de 2020, al amparo del Primer Programa, (*vii*) 287,500,000 (doscientos ochenta y siete millones quinientos mil) CBFIs fueron inscritos en el RNV con el número 2362-1.81-2022-039-01, con motivo de la primera emisión al amparo del programa de colocación de CBFIs y de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo con carácter revolvente hasta por un monto total autorizado de $20'000,000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N) o su equivalente en Unidades de Inversión o en Dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, de conformidad con el oficio número 153/3258/2022 de fecha 12 de septiembre de 2022 (el "**Programa Actual**"), cuya actualización de la inscripción fue autorizada mediante oficio número 153/4794/2026 de fecha 21 de abril de 2026, expedido por la CNBV, por virtud de ciertas modificaciones al Contrato de Fideicomiso y

actualizado 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 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 (el "**Monto Total Autorizado del Programa Actual**"); (*viii*) 690,000,000 (seiscientos noventa millones) de CBFIs fueron inscritos en el RNV con el número 2362-1.81.2022-039-02 de conformidad con el oficio de autorización número 153/4795/2023 de fecha 3 de febrero de 2023 expedido por la CNBV; (*ix*) 815,000,000 (ochocientos quince millones) de CBFIs adicionales fueron inscritos en el RNV con el número 2362-1.81-2022-039-03 de fecha 13 de marzo de 2024 de conformidad con el oficio número 153/3241/2024, expedido por la CNBV; (*x*) 690,000,000 (seiscientos noventa millones) de CBFIs adicionales fueron inscritos en el RNV con el número 2362-1.81-2022-039-04 de fecha 10 de marzo de 2026 de conformidad con el oficio número 153/4674/2026 expedido por la CNBV; (*xi*) 5,292,747 (cinco millones doscientos noventa y dos mil setecientos cuarenta y siete) CBFIs fueron cancelados con motivo de la actualización de la inscripción autorizada por la CNBV y, a su vez, quedaron inscritos en el RNV, con el número 2362-1.81-2026-057, para llegar a 3,524,763,500 (tres mil quinientos veinticuatro millones setecientos sesenta y tres mil quinientos) CBFIs, de conformidad con el oficio de autorización 153/4794/2026 de fecha 21 de abril de 2026; y (*xii*) 2,710,858,750 (dos mil setecientos diez millones ochocientos cincuenta y ocho mil setecientos cincuenta) CBFIs fueron inscritos en el RNV con el número 2362-1.81-2026-058, con motivo de la cuarta emisión al amparo del Programa.

Mientras el Programa Actual 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 y realizarse tantas Emisiones de Cebures al amparo del Programa Actual como sean determinadas por el Fiduciario Emisor, sin exceder del Monto Total Autorizado del Programa Actual. No será necesario un número mínimo de inversionistas para su listado o mantenimiento del listado en las bolsas de valores.

Los CBFIs amparados por este título constituyen la cuarta emisión al amparo del Programa, a la que le fue asignada el número de inscripción 2362-1.81-2026-058 en el RNV mediante oficio número 153/4801/2026 de fecha 23 de abril de 2026, expedido por la CNBV (la "**Cuarta Emisión del Programa**").

El presente título se emite de manera provisional en cumplimiento de los acuerdos adoptados en la asamblea ordinaria de tenedores de CBFIs de fecha 15 de abril de 2026, en la que se autorizaron, entre otros asuntos, (1) llevar a cabo una o varias ofertas públicas de adquisición y suscripción recíproca por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación identificados con clave de pizarra "FIBRAMQ 12", emitidos por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, actuando como fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable número F/1622 de fecha 14 de noviembre de 2012, identificado como "Fibra Macquarie", a cambio de CBFIs del Fiduciario Emisor (la "**Oferta**"), así como (2) delegar al Administrador la facultad de determinar los términos y condiciones de la Cuarta Emisión del Programa con la finalidad de que los CBFIs emitidos al amparo de dicha emisión sean utilizados como contraprestación de la Oferta, *en el entendido que,* una vez consumada la Oferta, el último título depositado en el Indeval, será canjeado por décima primera ocasión con la finalidad de considerar únicamente los CBFIs efectivamente colocados como consecuencia de la Oferta, por lo que el presente título provisional será cancelado en dicho momento.

En los términos del artículo 282 de la LMV, el presente Título no lleva cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida Indeval.

LOS CBFIS NO OTORGAN A SUS TENEDORES EL DERECHO A EXIGIR AL FIDUCIARIO EL PAGO DE SUMA ALGUNA DE DINERO POR CONCEPTO DE PRINCIPAL, RENDIMIENTO O

INTERESES. CONFORME A LOS TÉRMINOS DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO, LOS TENEDORES TENDRÁN DERECHO A RECIBIR PAGOS DERIVADOS DE DISTRIBUCIONES, SIEMPRE Y CUANDO EXISTAN RECURSOS EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y SE CUMPLA CON LO ESTABLECIDO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO. EL FIDUCIARIO, EL FIDEICOMITENTE Y EL ADMINISTRADOR NO ESTÁN OBLIGADOS A GENERAR DISTRIBUCIONES.

TÉRMINOS DEFINIDOS

Los términos utilizados con mayúscula inicial y no definidos de otra manera en el presente Título tendrán los significados que a los mismos se les asigna en el Contrato de Fideicomiso. Salvo que el contexto indique lo contrario, los siguientes términos tendrán los siguientes significados siendo igualmente aplicables en su forma singular o plural:

"**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**" significa Administrador Fibra Mty, S.C.

"**Aportación Inicial**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 2.1 del Contrato de Fideicomiso.

"**Asamblea de Tenedores**" significa una Asamblea Ordinaria de Tenedores o una Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

"**Asamblea Extraordinaria de Tenedores**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 4.2(b) del Contrato de Fideicomiso.

"**Asamblea Ordinaria de Tenedores**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 4.2(a) del Contrato de Fideicomiso.

"**Auditor Externo**" significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. u otro auditor externo contratado por el Fideicomiso en cualquier momento de conformidad con las instrucciones previas del Administrador con la aprobación del Comité de Auditoría, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso; *en el entendido*, que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador y del Fiduciario.

"**Autoridad Gubernamental**" significa cualquier país, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al gobierno.

"**BMV**" o "**Bolsa Mexicana de Valores**" significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

"**Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios**" o "**CBFIs**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Título.

"**CBFIs Adicionales**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso.

"**CBFIs Iniciales**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso (a) de la Cláusula 3.1 del Contrato de Fideicomiso.

"**Certificados Bursátiles**" o "**Cebures**" significan los certificados bursátiles de largo plazo emitidos por el Fiduciario al amparo del programa multivalor.

"**Circular Única de Emisoras**" tiene el significado atribuido a dicho término en el proemio del presente Título.

"**Comité de Auditoría**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Apartado de Disposiciones relativas al Comité de Auditoría del presente Título.

"**Comité de Endeudamiento**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Apartado de Disposiciones relativas al Comité de Endeudamiento del presente Título.

"**Comité de Inversiones**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Apartado de Disposiciones relativas al Comité de Inversiones del presente Título.

"**Comité de Nominaciones**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Apartado de Disposiciones relativas al Comité de Nominaciones del presente Título.

"**Comité de Prácticas**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Apartado de Disposiciones relativas al Comité de Prácticas del presente Título.

"**Comité Técnico**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado de Disposiciones relativas al Comité Técnico del presente Título.

"**Contrato de Administración**" significa el Contrato de Administración celebrado entre el Administrador y el Fiduciario, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, y deberá incluir cualquier contrato de prestación de servicios de administración que se celebre con un administrador sustituto, en su caso.

"**Contrato de Fideicomiso**" significa el Contrato Irrevocable de Fideicomiso No. F/2157, según el mismo sea modificado, complementado o actualizado de tiempo en tiempo.

"**Control**" y "**Controlada(o)**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.

"**Cuarta Emisión del Programa**" tiene el significado atribuido a dicho término en la portada del presente Título.

"**Cuenta de Retención**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.2(a) del Contrato de Fideicomiso.

"**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 el Fiduciario de conformidad con lo establecido en la Cláusula 11.1 del Contrato de Fideicomiso.

"**Desinversiones**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 15.1 del Contrato de Fideicomiso.

"**Día Hábil**" significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México estén obligadas o autorizadas por ley, reglamento u orden ejecutiva a cerrar, de acuerdo con el calendario que al

efecto publica la CNBV.

"**Distribuciones**" significa las distribuciones que de tiempo en tiempo realice el Fiduciario a los Tenedores de CBFIs 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 y de conformidad con el Apartado "Distribuciones" de este Título.

"**Documentos de la Operación**" significa, conjuntamente, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, el Prospecto, el Suplemento, el presente Título, el contrato de colocación y cualesquier otros contratos, instrumentos, documentos y títulos relacionados con la misma.

"**Dólares**" o "**EU$**" significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

"**Emisión**" o "**Emisiones**" significa cada emisión de CBFIs por el Fideicomiso, incluyendo la Emisión Inicial, cualquier Emisión Adicional y las Emisiones al Amparo del Programa.

"**Emisión Adicional**" significa cualquier emisión adicional de CBFIs Adicionales, públicas o privadas, dentro o fuera de México de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador con la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, en los términos de la Cláusula 3.2 del Fideicomiso.

"**Emisión al Amparo del Programa**" significa cualquier emisión de CBFIs por el Fideicomiso al amparo del Programa Actual, sin que se requiera llevar a cabo una actualización de inscripción en el RNV.

"**Emisión Inicial**" significa la emisión de los CBFIs Iniciales.

"**Emisnet**" significa el sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de Emisoras de Valores a cargo de la BMV.

"**Endeudamiento**" significa, en relación con cualquier Persona, (i) todo el endeudamiento de dicha Persona por dinero prestado y cualesquier otras obligaciones contingentes u otras de dicha Persona con respecto a fianzas, cartas de crédito y aceptaciones bancarias estén o no vencidas, excluyendo coberturas y otros contratos de derivados e instrumentos financieros similares, (ii) todas las obligaciones de dicha Persona evidenciadas por pagarés, bonos, obligaciones, certificados bursátiles o instrumentos de deuda similares incluyendo los Cebures, (iii) todas las obligaciones de arrendamientos financieros de dicha Persona, (iv) todos los endeudamientos referidos en los numerales (i), (ii) o (iii) anteriores garantizados por (o por los cuales el poseedor de dicho endeudamiento tenga un derecho existente, contingente o de cualquier otra manera, garantizados por) cualquier gravamen sobre los activos (incluyendo cuentas y derechos contractuales) de dicha Persona, a pesar de que dicha Persona no haya asumido ni se haya hecho responsable del pago de dicha deuda, (v) todo el endeudamiento de terceros garantizado por dicha Persona (sin duplicar cualquier endeudamiento referido en los numerales (i), (ii), (iii) o (iv) anteriores) y (vi) todas las cantidades (incluyendo, sin limitación, intereses moratorios y primas de prepago) debidas sobre cualesquier endeudamiento referido en los numerales (i), (ii), (iii), (iv) o (v) anteriores. Endeudamiento no incluirá cantidades disponibles para ser dispuestas o prestadas bajo contratos de crédito u obligaciones similares que no hayan sido dispuestas o desembolsadas salvo que el Administrador espere que dichos montos sean utilizados para fondear, en todo o en parte, cualesquier compromisos obligatorios del Fideicomiso existentes a dicha fecha de determinación, según lo determine el Administrador.

"**Fideicomiso**" significa el fideicomiso establecido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

"**Fideicomiso de Propiedades**" Significa cualquier fideicomiso irrevocable constituido en México a través del cual el Fideicomiso, directa o indirectamente, mantenga una Inversión; *en el entendido*, que los fines de dicho Fideicomiso de Propiedades deberán permitir que el mismo califique como fideicomiso no empresarial para efectos

de la LISR o que de cualquier otra manera no sea considerado como una entidad sujeta al pago de impuestos conforme a la LISR, salvo en los casos en que lo autoricen las Autoridades Gubernamentales competentes.

"**Fideicomitente**" significa Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V. en su carácter de fideicomitente del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

"**Fiduciario**", "**Emisor**", o "**Fiduciario Emisor**" Significa Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario del Contrato de Fideicomiso.

"**Fines del Fideicomiso**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado "Fines del Fideicomiso y Obligaciones del Emisor" de este Título.

"**Gastos de Emisión**" significa, en relación con cada Emisión, todos los gastos, comisiones, honorarios y otros pagos derivados de dicha Emisión, incluyendo, sin limitación, (*i*) todos los honorarios del Representante Común y el Fiduciario en relación con dicha Emisión, (*ii*) el pago de los derechos de inscripción y listado de los respectivos CBFIs en el RNV, cualquier otro registro y la BMV y cualquier otra bolsa o mercado de valores, respectivamente, (*iii*) los pagos a Indeval para el depósito del Título representativo de los respectivos CBFIs, (*iv*) los honorarios del Auditor Externo y el Valuador Independiente incurridos en relación con dicha Emisión, si los hay, (*v*) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a dicha Emisión, (*vi*) las comisiones y gastos pagaderos a cualquier agente colocador en relación con el contrato de colocación o contrato similar relacionado con dicha Emisión, (*vii*) los gastos ordinarios incurridos por el Fideicomiso, el Administrador o el Fideicomitente en relación con dicha Emisión incluyendo, pero no limitando a, gastos de negociación y preparación de los documentos relacionados con dicha Emisión, gastos de viaje y gastos y costos de impresión, (*viii*) gastos relacionados con los esfuerzos de venta de la oferta de CBFIs relacionados con dicha Emisión, (*ix*) todos y cualesquier comisiones, costos y gastos derivados de o relacionados con la estructuración e implementación de las operaciones de adquisición relacionadas con el Portafolio Inicial, y (*x*) cualquier IVA que surja en relación con lo anterior.

"**Gastos de Inversión**" significa, con respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial, todos y cualesquier gastos relacionados con dicha Inversión, que pueden incluir, sin limitación, (*i*) gastos relacionados con la creación del Fideicomiso de Propiedades, si lo hubiera, a través del cual se realice la Inversión, y la emisión de cualesquier valores emitidos por dicho Fideicomiso de Propiedades, según sea el caso, (*ii*) gastos y derechos relacionados con la adquisición de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, corredores públicos, y cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior, (*iii*) gastos relacionados con el desarrollo, construcción, mantenimiento y monitoreo de Activos Inmobiliarios o Inmuebles respectivos, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, corredores públicos, así como cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior, (*iv*) gastos de capital y gastos para llevar a cabo remodelaciones en Inmuebles, (*v*) gastos relacionados con el apalancamiento y/o cobertura de dicha Inversión, incluyendo, sin limitación, honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, (*vi*) gastos incurridos por el Fiduciario, cualquier Fideicomiso de Propiedades y/o el Administrador en relación con dicha Inversión (sea la misma consumada o no) y la evaluación, adquisición, venta, financiamiento o cobertura de la misma, incluyendo, sin limitación, gastos de cierre, gastos de auditoría, honorarios del notario o corredor público, derechos de inscripción, y honorarios y gastos del Fiduciario, (*vii*) gastos derivados del pago de impuestos, derechos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros, (*viii*) cualesquier gastos y costos derivados de la valuación de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios del valuador correspondiente, y (*ix*) gastos de cualquier otra naturaleza relacionados con dicha Inversión o los Activos Inmobiliarios relacionados con dicha Inversión.

"**Gastos del Fideicomiso**" significa los costos, gastos y pasivos incurridos en o derivados de la operación y las actividades del Fideicomiso, según sea determinado por el Administrador y notificado al Fiduciario, incluyendo,

pero no limitado a (a) los costos y gastos en los que incurra el Administrador en el desempeño normal de su encargo, incluyendo aquellos relacionados con la compensación de los funcionarios y empleados del Administrador, renta y otros gastos en los que incurra en el mantenimiento de sus oficinas, costos incurridos por el Administrador en relación con la administración de sus asuntos corporativos, (b) las comisiones y gastos relacionados con la administración de Inmuebles (incluyendo transporte y alojamiento), Endeudamiento, incluyendo la evaluación, adquisición, tenencia y disposición de los mismos (incluyendo cualquier reserva, rompimiento, terminación, y otras comisiones similares pagaderas por el Fideicomiso, depósitos no reembolsables, depósitos o compromiso u otras comisiones), en la medida en que dichas comisiones y gastos no sean reembolsados por un Fideicomiso de Propiedades o un tercero; (c) primas por seguros de protección del Fideicomiso y las Personas Cubiertas de responsabilidad ante terceros en relación con las Inversiones del Fideicomiso y otras actividades, incluyendo los pagos de indemnización pagaderos a terceros (que incluye el agente de colocación); (d) los gastos legales, de custodia, administrativos, de investigación, servicios de registro y de cotización, gastos de auditoría y contabilidad (incluyendo los gastos relacionados con el funcionamiento de las Cuentas del Fideicomiso), incluyendo los gastos relacionados con la preparación de los estados financieros, declaraciones de impuestos del Fideicomiso y la representación del Fideicomiso o de los Tenedores respecto de las cuestiones fiscales, incluyendo los gastos pagados o incurridos en relación con la misma (e) gastos bancarios y de consultoría y (f) los gastos de avalúo y otros honorarios por concepto de asesoría profesional; (g) los Gastos de Inversión, incluyendo, sin limitación, los gastos relacionados con la organización de cualquier Fideicomiso de Propiedades a través de o en los cuales las Inversiones pueden realizarse; (h) gastos y comisiones del Fiduciario, del Comité Técnico, del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Comité de Inversiones, del Comité de Nominaciones, del Comité de Endeudamiento, del Valuador Independiente, del Representante Común, del Auditor Externo, del Asesor Legal, Contable y Fiscal, así como cualquier pago de comisiones y otros gastos necesarios de conformidad con la legislación aplicable para mantener los CBFIs inscritos en el RNV cualquier otro registro, listados en la BMV o cualquier otra bolsa o mercado de valores y depositados en Indeval (incluyendo las comisiones de mantenimiento); (i) los impuestos y otros cargos gubernamentales (como el IVA que no se puede recuperar), comisiones y derechos pagaderos por el Fideicomiso; (j) los Daños; (k) los costos de las reuniones y los reportes con los Tenedores, con la CNBV, con la BMV (y con cualquier otro organismo regulador) y de las reuniones anuales o periódicas (incluyendo sin limitar, gastos por publicaciones relacionadas con dichas reuniones); (l) gastos de cobertura y las comisiones y los costos por intermediación; (m) las comisiones pagaderas a los miembros del Comité Técnico y el reembolso de sus gastos por la asistencia a las reuniones del Comité Técnico de conformidad con la Cláusula 5.3, (n) los costos de terminación y liquidación de cualquier Fideicomiso de Propiedades y del Fideicomiso, incluyendo el pago de las comisiones derivadas de las mismas; (o) cualesquier gastos relacionados con cualquier Asamblea de Tenedores o cualquier sesión del Comité Técnico, y (q) gastos relacionados con la defensa del Patrimonio del Fideicomiso y el otorgamiento de poderes.

"**Grupo de Personas**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.

"**Indeval**" significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

"**Índice de Cobertura de Servicio de Deuda**" significa, con respecto a cualquier fecha de determinación, el índice calculado conforme al Anexo B del Contrato de Fideicomiso.

"**Inversión**" significa cualquier inversión hecha por el Fideicomiso en Activos Inmobiliarios o en cualquier Fideicomiso de Propiedades cuyo patrimonio esté compuesto por Activos Inmobiliarios (incluyendo mediante la adquisición de derechos fideicomisarios, certificados fiduciarios u otros títulos de crédito o valores emitidos por dichos Fideicomisos de Propiedades).

"**Inversiones Permitidas**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.10 del Contrato de Fideicomiso.

"**IVA**" significa el Impuesto al Valor Agregado.

"**LGTOC**" significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

"**LIC**" significa la Ley de Instituciones de Crédito.

"**Lineamientos de Apalancamiento**" significa, los lineamientos de apalancamiento del Fideicomiso que se describen en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo B.

"**Lineamientos de Inversión**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 9.1 del Contrato de Fideicomiso.

"**LIVA**" significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

"**Liquidador**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 15.3(a) del Contrato de Fideicomiso.

"**LISR**" significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

"**LMV**" significa la Ley del Mercado de Valores.

"**México**" significa los Estados Unidos Mexicanos.

"**Monto Total Autorizado del Programa Actual**" tiene el significado atribuido a dicho término en la portada del presente Título.

"**Miembro Independiente**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.

"**Oferta**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Título.

"**Operación con Personas Relacionadas**" significa cualquier operación con Personas Relacionadas respecto del Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador o cualquier Fideicomiso de Propiedades, o que de cualquier otra forma represente un conflicto de interés, en cada caso, en términos de lo establecido en la Circular Única de Emisoras.

"**Patrimonio del Fideicomiso**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 2.5 del Contrato de Fideicomiso.

"**Persona**" significa cualquier persona física o moral, sociedad, asociación, entidad sin personalidad jurídica (incluyendo fideicomisos), Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier otra naturaleza.

"**Persona Independiente**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado Disposiciones relativas al Comité Técnico del presente Título.

"**Pesos**" o "**$**" significa la moneda de curso legal en México.

"**Política de Distribución**" significa la política de distribución del Fideicomiso según sea propuesta por el Administrador y aprobada o modificada por el Comité técnico en cualquier momento.

"**Políticas de Operación**" significan las políticas que de tiempo en tiempo apruebe el Comité Técnico para el mantenimiento y operación del Programa de Recompra.

"**Portafolio**" significa el portafolio de Activos Inmobiliarios aportados al Fideicomiso a la fecha de suscripción del presente Título.

"**Portafolio Inicial**" significa, el portafolio de Activos Inmobiliarios que se aporten al Fideicomiso previo a, o de manera sustancialmente simultánea con la realización de la Emisión Inicial.

"**Primer Programa**" tiene el significado atribuido a dicho término en la portada del presente Título.

"**Programa Actual**" tiene el significado atribuido a dicho término en la portada del presente Título.

"**Programa de Recompra**" significa el programa de recompra de CBFIs del Fideicomiso, ya sea con recursos propios del Fideicomiso; o con recursos obtenidos mediante financiamientos contratados por el Fideicomiso, bajo el cual el Fideicomiso puede adquirir CBFIs propios para posteriormente cancelarlos o recolocarlos en el mercado en términos de las disposiciones legales aplicables y las Políticas de Operación.

"**Prospecto**" significa el prospecto utilizado para la implementación del Programa Actual.

"**Recursos de la Emisión**" significa los recursos que reciba el Fideicomiso derivados de cada Emisión.

"**Reporte Anual**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 14.2(d) del Contrato de Fideicomiso.

"**Representante Común**" significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común de los Tenedores o quien lo sustituya, en su caso, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

"**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.

"**Sesión Inicial**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.4(a) del Contrato de Fideicomiso.

"**Tenedores**" significa cualquier persona que tenga la titularidad de uno o más CBFIs en cualquier momento.

"**Título**" significa el presente título de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios.

"**Valuador Independiente**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso.

CARACTERÍSTICAS

Lugar y fecha de la Emisión Adicional que constituye la Cuarta Emisión del Programa Actual:	Ciudad de México, México, el 29 de mayo de 2026.
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.
Administrador:	Administrador Fibra Mty, S.C., entidad 99.99% propiedad del Fiduciario Emisor.
Fideicomitente:	Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V. y cualquier Fideicomitente Adherente.
Fines del Fideicomiso y Obligaciones del Emisor:	El fin primordial del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con una garantía hipotecaria de los bienes arrendados, en todo caso directamente o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de los Fideicomisos de Propiedades), de conformidad con los Artículos 187, 188 y demás artículos aplicables de la LISR. A efecto de cumplir con dicho propósito general, el Fiduciario deberá, en los términos del Contrato de Fideicomiso, (i) llevar a cabo Emisiones, (ii) recibir y utilizar los Recursos de la Emisión derivados de cada Emisión, (iii) realizar Inversiones, (iv) adquirir, mantener y enajenar los derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo los Activos Inmobiliarios, (v) realizar Distribuciones, (vi) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador considere necesarias, recomendables, convenientes o adicionales a las anteriores, y (vii) realizar cualesquiera otros actos o actividades lícitas consistentes con lo anterior (los "**Fines del Fideicomiso**"). En relación con los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario deberá, en los términos del Contrato de Fideicomiso y conforme a la legislación aplicable: (a) adquirir, ser el único y legítimo propietario, y mantener la titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo los Activos Inmobiliarios y las partes sociales representativas del capital del Administrador, *en el entendido que* el Fiduciario podrá realizar cualesquiera de dichas actividades de manera directa o indirectamente, incluyendo a través de los Fideicomisos de Propiedades; (b) ejercer los derechos de voto de las partes sociales representativas del capital social del Administrador conforme a lo señalado en la Cláusula 7.1(b)(v) del Contrato de Fideicomiso; (c) presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar, firmar y entregar aquellas solicitudes y notificaciones y celebrar cualquier otro convenio, contrato, instrumento o documento necesarios o conveniente para llevar a cabo las Emisiones, registrar los CBFIs en el RNV o cualquier otro registro, local o extranjero, listar los CBFIs en la BMV o cualquier otra bolsa de valores y/o sistema de negociación, nacional o extranjero y depositar (y sustituir, en su caso) el o los Títulos que amparen los CBFIS en el

Indeval y para mantener dicho registro, listado y depósito;

(d) cumplir con todas sus obligaciones como emisora de valores al amparo de la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y demás legislación aplicable en México o en el extranjero;

(e) establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso y aplicar todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso para aquellos propósitos establecidos en el Contrato de Fideicomiso (incluyendo en Inversiones Permitidas), realizando aquellas operaciones monetarias y cambiarias (incluyendo (i) operaciones financieras derivadas de cobertura únicamente con la finalidad de cubrir exposiciones a monedas o tasas (ya sean del propio Fideicomiso o los Fideicomisos de Propiedades) y no con fines especulativos u (ii) operaciones de cambio de divisas con el fin de convertir cualquier cantidad depositada en las Cuentas del Fideicomiso a Dólares o Pesos) según lo instruya el Administrador;

(f) pagar con los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso, cualquier cantidad a pagar por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y los otros Documentos de la Operación, incluyendo, sin limitación, los Gastos de Emisión y los Gastos del Fideicomiso;

(g) realizar Distribuciones u otras formas de distribuciones o pagos a los Tenedores;

(h) celebrar el Contrato de Administración y cualesquiera modificaciones al mismo;

(i) designar y, en caso de ser aplicable, sustituir al Auditor Externo y al Valuador Independiente;

(j) contratar de acuerdo a las instrucciones que por escrito reciba del Administrador y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero prestador de servicios que sea necesario, adecuado o conveniente para llevar a cabo o para cumplir con los Fines del Fideicomiso y, según sea el caso, sustituir a dichos terceros;

(k) preparar y proporcionar toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada por el Fiduciario, de acuerdo con la información que sea entregada para estos efectos por parte del Administrador;

(l) llevar los registros necesarios para el adecuado control del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los formatos institucionales del Fiduciario;

(m) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, con la información proporcionada por éste, preparar y

proporcionar los informes requeridos por, o las solicitudes para, cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica;

(n) preparar y presentar, a través del Administrador, de conformidad con la información proporcionada por el Administrador, las declaraciones fiscales e información relacionada del Fideicomiso y cualesquiera consultas o confirmaciones de criterio, de conformidad con la ley aplicable, así como llevar a cabo todos los actos, tales como retenciones, solicitudes de devoluciones, la emisión de constancias y registros, que sean necesarios para cumplir con las leyes fiscales aplicables durante la vigencia del Fideicomiso; *en el entendido que* el Fiduciario deberá ser informado sobre los actos realizados por el Administrador conforme a este inciso;

(o) de conformidad con las instrucciones previas del Fideicomitente, en términos de la fracción VIII del artículo 187 de la LISR, facultar a las Personas que este le indique para que se realice la inscripción del Fideicomiso en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el Servicio de Administración Tributaria;

(p) otorgar los poderes (incluyendo poderes especiales, en su caso) necesarios para defender el Patrimonio del Fideicomiso, en favor de las Personas designadas por el Administrador o el Representante Común, según sea el caso, así como revocar dichos poderes cuando proceda;

(q) otorgar al Administrador los poderes (incluyendo poderes especiales, en su caso) a los que se refiere el Contrato de Administración, precisamente en los términos establecidos en el Contrato de Administración, así como revocar dichos poderes cuando proceda;

(r) (i) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, incurrir o asumir Endeudamiento de conformidad con los Lineamientos de Apalancamiento; *en el entendido*, que cualesquier incurrimiento o asunción de Endeudamiento que, al tiempo de dicho incurrimiento o asunción, no cumpla con los Lineamientos de Apalancamiento, requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores; y (ii) constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales (incluyendo, sin limitación, la transmisión de activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de Fiduciario y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance; *en el entendido*, que dicho otorgamiento de gravámenes o garantías reales o personales requerirán la aprobación previa del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea aplicable, si dicha aprobación es requerida para la Inversión relacionada con dicho otorgamiento de gravámenes o garantías reales o personales de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso;

(s) celebrar cualesquier convenios, contratos, instrumentos o

documentos que podrían ser necesarios o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso;

(t) establecer, implementar, mantener y operar el Programa de Recompra de CBFIs propios en términos de las disposiciones legales aplicables, conforme a las Políticas de Operación que de tiempo en tiempo apruebe el Comité Técnico del Fideicomiso y conforme a las instrucciones que de tiempo en tiempo emita Administrador para tales efectos, pudiendo el Fiduciario delegar la operación de dicho Programa de Recompra en el Administrador y/o en los terceros asesores que para tales efectos contrate el Administrador;

(u) efectuar la compra de CBFIs para su posterior cancelación o recolocación de conformidad con el Programa de Recompra; y

(v) en general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir los Fines del Fideicomiso, los Documentos de la Operación, o las leyes aplicables.

Obligaciones de dar, hacer y no hacer del Administrador:

El Administrador es designado y acepta cumplir con sus obligaciones como el administrador del Fideicomiso de conformidad con y sujeto a lo establecido en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso. Las funciones del Administrador incluirán servicios relacionados con:

(*i*) asesoría y consultoría especializada en materia inmobiliaria, administrativa, fiscal, financiera, contable y de inversiones respecto del Fideicomiso y cualquier Fideicomiso de Propiedades, incluyendo (A) la asesoría en el manejo de recursos y operación recibidos en las Cuentas del Fideicomiso y en cualquier cuenta abierta en los Fideicomisos de Propiedades, (B) la preparación de reportes, notificaciones, avisos y demás información y documentación que deba prepararse, presentarse ante cualquier Autoridad Gubernamental (incluyendo la CNBV, la Comisión Federal de Competencia Económica, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Servicio de Administración Tributaria, entre otros) o divulgarse al público conforme al Contrato de Administración, al Contrato de Fideicomiso, cualquier contrato que evidencie un Fideicomiso de Propiedades o la legislación aplicable, y (C) la entrega, al Fiduciario de aquellas instrucciones, avisos y notificaciones previstas en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso o cualquier contrato que evidencie un Fideicomiso de Propiedades;

(*ii*) la asesoría y consultoría especializada en Inversiones y Desinversiones, ya sea de manera directa o indirecta a través de Fideicomisos de Propiedades; y

(*iii*) la asesoría y consultoría especializada sobre la gestión de la administración de los Activos Inmobiliarios, incluyendo la supervisión de la administración de propiedades y de cualquier servicio que deba prestarse respecto de dichas propiedades inmobiliarias.

	El Administrador deberá desempeñar sus obligaciones conforme al Contrato de Administración para el beneficio del Fideicomiso y cualesquier Fideicomisos de Propiedades de tiempo en tiempo.
Obligaciones de dar, hacer y no hacer del Fideicomitente:	El Fideicomitente deberá transferir al Fiduciario la Aportación Inicial la cual será depositada en la Cuenta de Retención en Pesos de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso.
Número de Emisión al Amparo del Programa amparada por el presente Título:	Cuarta Emisión.
Número de CBFIs materia de la Cuarta Emisión del Programa:	2,710,858,750 (dos mil setecientos diez millones ochocientos cincuenta y ocho mil setecientos cincuenta) CBFIs.
Número de CBFIs en circulación al completarse la Cuarta Emisión del Programa:	5,794,410,036 (cinco mil setecientos noventa y cuatro millones cuatrocientos diez mil treinta y seis) CBFIs.
Número de CBFIs en tesorería al completarse la Cuarta Emisión del Programa:	441,212,214 (cuatrocientos cuarenta y un millones doscientos doce mil doscientos catorce) CBFIs.
Clave de Pizarra:	"FMTY14"
Valor Nominal:	Sin expresión de valor nominal.
Pago de Capital o de Intereses o Rendimientos:	Conforme al presente Título, no existe obligación de pagar una suma de dinero por concepto de capital o intereses.
Distribuciones:	El Fiduciario deberá realizar Distribuciones a los Tenedores de los CBFIs de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; *en el entendido*, que el Fiduciario distribuirá entre los Tenedores de los CBFIs cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la fracción VI del Artículo 187 de la LISR. Cada Distribución se realizará de conformidad con lo siguiente: (a) El Administrador deberá instruir al Fiduciario por escrito con una copia para el Representante Común, con por lo menos 8 Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo una Distribución, para que realice dicha Distribución; *en el entendido*, que si dicha Distribución no cumple con la Política de Distribución, entonces deberá estar sujeta a la previa aprobación del Comité Técnico. El Fiduciario deberá notificar la realización de la Distribución a través de Emisnet de la BMV, a la CNBV a través del STIV-2 y a Indeval por escrito o por los medios que ésta determine, con por lo menos 6 Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se realice la Distribución respectiva. (b) El Fiduciario deberá de realizar todos aquellos movimientos entre

las Cuentas del Fideicomiso que sean necesarios para realizar la Distribución en los términos de las instrucciones que reciba del Administrador.

(c) El pago de dicha Distribución se realizará de manera proporcional entre los Tenedores sobre la base de CBFIs de los cuales sean titulares cada uno de ellos en la fecha de la Distribución respectiva.

Amortización de los CBFIs: Los CBFIs serán no amortizables y el Fideicomiso no estará obligado a amortizar dichos CBFIs a los Tenedores. Los CBFIs tendrán la misma vigencia que el Contrato de Fideicomiso.

Fuente de Pago: Las Distribuciones y los pagos al amparo de los CBFIs que se emitan al amparo del Primer Programa y el Programa Actual serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

Lugar y forma de pago: Todos los pagos en efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval.

Derechos que Confieren a los Tenedores: Los CBFIs otorgarán a sus Tenedores el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta del Patrimonio del Fideicomiso y a cualesquiera otros derechos que se establezcan en el Contrato de Fideicomiso y en el presente Título. Además de dichos derechos, los Tenedores tendrán los derechos que se describen a continuación:

(a) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 10% o más de los CBFIS en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplace una Asamblea de Tenedores por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), con respecto a una votación sobre cualquier asunto respecto del cual los Tenedores no se consideren suficientemente informados;

(b) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 20% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas en una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a

causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia;

(c) Los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar el nombramiento de 1 miembro propietario del Comité Técnico (y su respectivo suplente), *en el entendido*, que dicha designación o revocación estará sujeta a lo establecido en el inciso (i) inciso (b) de la Cláusula 5.2. del Contrato de Fideicomiso; y

(d) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra de los miembros del Comité Técnico o el Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, *en el entendido*, que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

Restricciones de Adquisición:

Ninguna Persona o Grupo de Personas podrá adquirir, directa o indirectamente, por cualquier medio, dentro o fuera de cualquier mercado de valores o a través de operaciones en el extranjero, la titularidad de 10% o más de los CBFIs en circulación, sin la autorización previa del Comité Técnico; *en el entendido*, que si un Tenedor ya fuese titular de más del 10% de los CBFIs en circulación (según haya sido previamente aprobado por el Comité Técnico) y tiene la intención de incrementar dicha tenencia, la autorización previa del Comité Técnico será requerida por cada incremento en la titularidad que represente lo menor entre el 5% o aquel porcentaje que sea necesario para que dicho Tenedor alcance la titularidad del siguiente múltiplo de 10% más cercano de los CBFIs en circulación de conformidad con lo establecido en la Cláusula 3.8 del Contrato de Fideicomiso. Cualquier Persona o Grupo de Personas (incluyendo cualquier Tenedor) que desee adquirir la titularidad del 10% o más de los CBFIs en circulación o la cantidad adicional descrita anteriormente deberán notificar por escrito al Administrador, al Comité de Prácticas y al Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o su secretario, o sus respectivos suplentes), sobre la intención de dicha Persona o Grupo de Personas de realizar dicha adquisición.

Una vez recibida dicha solicitud, y a más tardar dentro de los 15 Días Hábiles siguientes a la fecha de dicha solicitud, el Comité de Prácticas deberá proporcionar un informe a los miembros del Comité Técnico en el que manifiesta su opinión en cuanto a la solicitud recibida. Lo anterior *en el entendido que* lo establecido en la Cláusula 3.8 del Contrato de Fideicomiso no será aplicable para adquisiciones que se realicen mediante suscripción de CBFIs en ofertas públicas o privadas de suscripción de CBFIs realizadas por el Fideicomiso en México y/o el

extranjero. La notificación a que se refiere el párrafo inmediato anterior deberá incluir, por lo menos, (a) una declaración por parte del posible comprador sobre si la adquisición propuesta será realizada por dicha Persona individualmente o como parte de una adquisición en conjunto con otra Persona o Grupo de Personas, (b) el número de CBFIs de los que dicha Persona o Grupo de Personas , directa o indirectamente, sean propietarios, y el porcentaje de los CBFIs en circulación que dicha propiedad representa a la fecha de la petición, (c) el número de CBFIs que dicha Persona o Grupo de Personas pretenda adquirir, así como el porcentaje de los CBFIs en circulación de los que dicha Persona o Grupo de Personas serán titulares, directa o indirectamente, una vez que la adquisición propuesta se haya completado, (d) una declaración sobre si dicha Persona o Grupo de Personas pretenden adquirir por cualquier medio, directa o indirectamente, un número de CBFIs que le dé a la Persona o Grupo de Personas control sobre el Fideicomiso, (e) la identidad y nacionalidad de la Persona o Grupo de Personas que pretendan adquirir dichos CBFIs, (f) si dicha Persona o Grupo de Personas participan de manera directa o indirecta en el negocio desarrollado por el Fideicomiso y la identidad de cualquier Persona a través de la cual desarrollen o participen en dicho negocio, (g) el precio por CBFI que pagará, y (h) una explicación del origen de los fondos que serán utilizados para dicha adquisición.

El Administrador o cualquiera de los miembros del Comité Técnico, deberá convocar una sesión del Comité Técnico, a fin de resolver respecto de la adquisición notificada en la solicitud recibida en términos del párrafo inmediato anterior, a más tardar dentro de los 15 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador o el Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o su secretario, o sus respectivos suplentes) reciba una notificación completa para ser celebrada dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la convocatoria correspondiente. El criterio que deberá usar el Comité Técnico para determinar si autoriza o no dicha adquisición deberá incluir, sin limitación, (i) si la Persona o el Grupo de Personas pretende directa o indirectamente, adquirir "control", "influencia significativa" o "poder de mando" sobre el Fideicomiso (según dichos términos se definen en la LMV), (ii) si el adquirente, directa o indirectamente, participa en el negocio desarrollado por el Fideicomiso, (iii) la identidad y nacionalidad del adquirente, (iv) la fuente y el origen de los fondos que serán usados para la adquisición de los CBFIs, (v) la recomendación del Comité de Prácticas, y (vi) el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores. Lo anterior *en el entendido*, que, si el Comité Técnico no sesiona o no emite su resolución dentro de los 30 Días Hábiles a partir de la fecha de entrega de la solicitud de adquisición correspondiente, se considerará que el Comité Técnico ha negado dicha solicitud. El Comité Técnico tendrá la facultad en todo momento de requerir cualquier información adicional según considere necesario o conveniente con el fin de emitir su resolución.

En el caso que el Comité Técnico rechace una solicitud de adquisición de CBFIs presentada en los términos anteriores, el Administrador estará

obligado a someter dicha resolución a la Asamblea de Tenedores, la cual deberá ser convocada, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, a más tardar dentro de los 5 Días Hábiles siguientes al rechazo correspondiente, la cual podrá confirmar o revertir dicha aprobación con una mayoría de los CBFIs en circulación, *en el entendido que* el Comité Técnico deberá rendir un informe a la Asamblea de Tenedores en el que manifieste su opinión y recomendación en cuanto a la solicitud recibida, así como los motivos que fundamenten su negativa. Dicho informe podrá estar acompañado de la opinión del Comité de Prácticas o de otra opinión emitida por un experto independiente que contrate el Comité Técnico.

Adicionalmente a las aprobaciones señaladas en los párrafos anteriores, en caso que alguna Persona o Grupo de Personas pretenda adquirir, directa o indirectamente, la titularidad de más del 20% de los CBFIs en circulación, mediante una o varias operaciones de cualquier naturaleza (incluyendo, de manera enunciativa, más no limitativa, la adquisición mediante suscripción de CBFIs en ofertas públicas o privadas de suscripción de CBFIs realizadas por el Fideicomiso en México y/o el extranjero), simultáneas o sucesivas, o bien, alcanzar, por cualquier medio (incluyendo a través de convenios de voto), el derecho de voto de más del 20% de los CBFIs en circulación, deberá de realizar una oferta pública de adquisición por hasta el 100% de los CBFIs en circulación cumpliendo con los requisitos y procedimiento previstos en la legislación aplicable, en cuyo caso el Comité Técnico deberá rendir su opinión en cuanto al precio de los CBFIs que sean objeto de dicha oferta pública y los conflictos de interés que en su caso tenga cada uno de sus miembros. Dicha opinión podrá estar acompañada de otra emitida por un experto independiente que contrate el Comité Técnico. Asimismo, los miembros del Comité Técnico y el Director General del Administrador, junto con la opinión antes referida, deberán manifestar la decisión que tomarán respecto de los valores de su propiedad. Lo anterior *en el entendido* de que, el requisito de realizar una oferta pública de adquisición señalado en este párrafo, no será exigible en la medida que, en relación con la adquisición de CBFIs respectiva, se haya obtenido previamente una dispensa o autorización por parte del Comité Técnico del Fideicomiso contando con la aprobación de la mayoría de sus miembros independientes.

En caso de que cualquier Persona o Grupo de Personas adquiera CBFIs en una cantidad igual o mayor a los porcentajes previstos en la Cláusula 3.8 del Contrato de Fideicomiso, sin haber cumplido con los requisitos anteriores, el adquiriente o Tenedor de dichos CBFIs no tendrá derechos corporativos respecto a dichos CBFIs, incluyendo, sin limitación, el derecho a asistir y votar en cualquiera de las Asambleas de Tenedores (y en consecuencia, no será tomado en cuenta para integrar el quórum necesario para instalar válidamente una Asamblea de Tenedores o para la adopción de resoluciones en la misma), ni el derecho de designar miembros del Comité Técnico, y el adquiriente de dichos CBFIs será responsable frente al Fideicomiso por cualesquier daños y perjuicios derivadas de dicha compra y de cualquier intento por

parte de dicho comprador para hacer valer los derechos mencionados anteriormente.

Lo anterior *en el entendido que* las restricciones contenidas en la Cláusula 3.8 del Contrato de Fideicomiso no resultarán aplicables para transferencias entre sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro que se encuentren bajo el Control de una misma administradora de fondos para el retiro, siempre y cuando dichas transferencias no resulten en un incremento en el porcentaje de titularidad de CBFIs de conformidad con la Cláusula 3.8 del Contrato de Fideicomiso, respecto de una misma administradora de fondos para el retiro.

Disposiciones relativas a la Asamblea de Tenedores:

La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de Tenedores y se regirá por las disposiciones contenidas en el Título y por las disposiciones contenidas en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y otros artículos que resulten aplicables de la LGTOC, de conformidad con lo establecido en los artículos 64 Bis 1, y 68 de la LMV, y cualesquiera resoluciones tomadas en dicha asamblea general serán vinculantes respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

Tanto el Administrador como los Tenedores que en lo individual o colectivamente mantengan por lo menos el 10% (diez por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Fiduciario o al Representante Común, respectivamente, que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos del orden del día que en dicha Asamblea de Tenedores deberá tratarse.

El Fiduciario o, en su caso, el Representante Común deberán expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro de 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliere con esta obligación, el juez competente del domicilio del Fiduciario, a petición del Administrador o de los Tenedores que individualmente o en conjunto posean por lo menos el 10% (diez por ciento) del total de los CBFIs en circulación, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva.

Los Tenedores de los CBFIs se reunirán en una Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Representante Común o el Fiduciario. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común, o en el lugar que se especifique en la convocatoria respectiva.

Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán al menos una vez en cualquier periódico de amplia circulación a nivel nacional y a través de Emisnet, y serán entregadas al Fiduciario y al Administrador por correo electrónico, con al menos 15 (quince) días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la

Asamblea de Tenedores deberán tratarse. Para asistir a una Asamblea de Tenedores, cada Tenedor deberá entregarle al Representante Común las constancias de depósito emitidas por Indeval y las listas de Tenedores emitidas por los intermediarios financieros correspondientes, en su caso, en relación con los CBFIs propiedad de dicho Tenedor, en el lugar especificado por el Representante Común en la convocatoria respectiva, a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que la Asamblea de Tenedores se lleve a cabo. Cada Tenedor podrá ser representado en una Asamblea de Tenedores por un representante debidamente designado, incluyendo mediante carta poder otorgada ante dos testigos o cualquier otro medio autorizado por la legislación aplicable.

La información y documentos relacionados con el orden del día de cada Asamblea de Tenedores estarán disponibles por lo menos con 15 (quince) días naturales previos a la fecha de dicha Asamblea de Tenedores, de forma gratuita, para su revisión por los Tenedores de CBFIs en el domicilio que se indique en la convocatoria para cualquiera de los Tenedores que así lo soliciten por escrito.

Habrá dos tipos de Asambleas de Tenedores: asambleas ordinarias y asambleas extraordinarias:

Asamblea Ordinaria. Una asamblea ordinaria de Tenedores podrá, ser convocada en cualquier momento para resolver cualquier asunto que requiera de la aprobación de la Asamblea de Tenedores que no esté reservado para la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, incluyendo los asuntos establecidos en la Cláusula 4.3 del Contrato de Fideicomiso. La Asamblea Ordinaria tendrá las siguientes facultades:

(a) discutir y, en su caso, aprobar los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso;

(b) elegir a Miembros Independientes y/o confirmar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico, según sea el caso;

(c) aprobar cambios o confirmar los Lineamientos de Apalancamiento;

(d) aprobar cualquier Inversión o Desinversión que pretenda realizarse, directamente por el Fideicomiso o a través de Fideicomisos de Propiedades, que represente el 20% (veinte por ciento) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, según se determine al cierre del trimestre inmediato anterior, incluyendo las que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de la fecha de cierre de la primera operación, pero que pudieren considerarse como una sola operación, conforme a la información y reportes que para tales fines presente el Administrador con copia al Fiduciario y al Representante Común;

(e) aprobar la remoción del Fiduciario y la designación, a recomendación del Administrador, de otra institución de crédito

mexicana para actuar como fiduciario del Fideicomiso;

(f) aprobar Emisiones adicionales de CBFIs y las características de las mismas, conforme a los términos Contrato de Fideicomiso, y aprobar las ampliaciones a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de CBFIs;

(g) aprobar la remuneración a ser pagada a los miembros del Comité Técnico;

(h) aprobar las Inversiones, Desinversiones y otras operaciones que pretendan realizarse, directamente por el Fideicomiso o a través de Fideicomisos de Propiedades, cuando representen el 10% (diez por ciento) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas Inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación (conforme a la información y reportes que para tales fines presente el Administrador con copia al Fiduciario y al Representante Común), y dichas Inversiones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (*i*) aquellas relacionadas con (*x*) los Fideicomisos de Propiedades, o (*y*) el Fideicomitente o bien, (*ii*) que representen un conflicto de interés en términos de la Circular Única de Emisoras; *en el entendido*, que los Tenedores de CBFIs que se ubiquen en alguno de los dos supuestos señalados en los sub-incisos (*i*) y (*ii*) anteriores, deberán de abstenerse de participar y estar presentes en las deliberaciones y votaciones correspondientes de la Asambleas Ordinaria de Tenedores en las que se discuta dicho punto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores;

(i) aprobar los Lineamientos de Apalancamiento y/o cualquier modificación a los mismos (incluyéndose aquellas modificaciones que sean propuestas por el Administrador) o cualquier incurrimiento o asunción de Endeudamiento que no sea conforme a los Lineamientos de Apalancamiento. La facultad de aprobar y modificar los Lineamientos de Apalancamiento incluye la facultad de establecer y modificar el límite máximo de Endeudamiento y el límite del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda, según lo identifique y/o proponga el Administrador;

(j) aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Inversión y cualquier otro cambio en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso que hayan sido aprobados por el Comité Técnico en los términos establecidos en el inciso (iii) inciso (a) de la Cláusula 5.4 del Contrato de Fideicomiso; *en el entendido*, que la Asamblea de Tenedores deberá reunirse y, en su caso, aprobar cualquier inversión que no cumpla con dichos Lineamientos de Inversión;

(k) aprobar la adquisición por cualquier Persona o Grupo de Personas,

de CBFIs en aquellos supuestos previstos en el Contrato de Fideicomiso, considerando la propuesta y recomendación del Comité Técnico; y

(l) realizar cualquier otra acción reservada para la Asamblea de Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y la normatividad aplicable que no se encuentre expresamente reservada para la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Quórum. Para que una Asamblea Ordinaria de Tenedores se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria deberán estar presentes en la misma los Tenedores que representen más del 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs en circulación, *en el entendido*, que si dicho quórum no se cumple y se celebra la Asamblea Ordinaria de Tenedores en virtud de una segunda o ulteriores convocatorias, la asamblea quedará válidamente instalada con cualesquiera Tenedores que se encuentren presentes en dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores. Cada resolución de una Asamblea Ordinaria de Tenedores podrá ser adoptada por los Tenedores que representen más del 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs, representados en dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores.

La Asamblea Extraordinaria de Tenedores tendrá las siguientes facultades:

(a) aprobar la remoción del Representante Común y la designación de otra institución de banca múltiple o casa de bolsa mexicana para actuar como representante común de los Tenedores de conformidad a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Título;

(b) aprobar cualquier modificación (i) al Contrato de Fideicomiso, (ii) al Título, y (iii) al Contrato de Administración; *en el entendido que*, el consentimiento de los Tenedores no será necesario si el propósito de dicha modificación es (1) reflejar un cambio que no afecte adversamente los derechos de cualquier Tenedor conforme a los CBFIs o al Contrato de Fideicomiso o del Fiduciario al amparo del Contrato de Administración, o (2) subsanar cualquier ambigüedad, corrección o complementar cualquier disposición, o hacer cualesquier cambios con respecto a los asuntos que surjan bajo el Contrato de Fideicomiso que no sean inconsistentes con la normatividad o regulación aplicable o con las cláusulas del Contrato de Fideicomiso que no afecten adversamente a cualquier Tenedor, o (3) satisfacer cualquier requerimiento, condición o disposición legal;

(c) aprobar la cancelación del listado de los CBFIs de la BMV y la cancelación del registro de los mismos en el RNV;

(d) aprobar la disolución del Fideicomiso; y

(e) aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico.

Quórum. Para que una Asamblea Extraordinaria encargada de resolver cualquiera de los asuntos descritos en los incisos (a), (b) y (d) inmediatamente anteriores se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes en la misma los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación, y las resoluciones podrán ser adoptadas mediante el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs, representados en dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores; *en el entendido*, que si la Asamblea Extraordinaria de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulteriores convocatorias, la asamblea quedará válidamente instalada con cualesquiera Tenedores que se encuentren presentes en dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Cada resolución de una Asamblea Extraordinaria de Tenedores podrá ser adoptada por los Tenedores que representen más del 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs representados en dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver cualquiera de los asuntos descritos en el inciso (c) inmediatamente anterior se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores que representen el 95% (noventa y cinco por ciento) o más de los CBFIs en circulación, deberán estar presentes en dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores, y cada resolución de dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen el 95% (noventa y cinco por ciento) o más de los CBFIs en circulación. Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver cualesquiera de los asuntos descritos en el inciso (e) inmediatamente anterior se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulterior convocatoria, deberán estar presentes en la misma los Tenedores que representen por lo menos el 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs en circulación, y las resoluciones podrán ser adoptadas mediante el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs en ella representados.

Instalación. Una vez que la Asamblea de Tenedores de CBFIs sea instalada, los Tenedores no pueden retirarse de la asamblea a fin de prevenir que la asamblea sea celebrada. Los Tenedores que se retiren o que no asistan a la Asamblea de Tenedores de CBFIs que haya sido aplazada conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, se considerarán que se han abstenido de votar sobre los temas discutidos.

Derechos de voto. Cada CBFI en circulación confiere a su Tenedor el derecho a un voto sobre todos los asuntos que se sometan a votación por parte de los Tenedores de los CBFIs. Sujeto a lo establecido más adelante, cualquier Tenedor podrá celebrar uno o más convenios en relación con el ejercicio de sus derechos de voto en una asamblea de Tenedores. La celebración de un convenio de ese tipo y sus términos, y cualquier terminación subsecuente de dicho convenio, deberán ser notificadas al Fiduciario (con copia para el Representante Común) dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a su celebración (o terminación) y el Fiduciario deberá revelar dicha información al público

inversionista a través de la BMV y Emisnet. La existencia y los términos de dicho convenio deberán ser revelados en cada Reporte Anual mientras dicho convenio permanezca vigente. Dichos convenios podrán incluir la renuncia de los Tenedores de ejercer su derecho a nombrar miembros del Comité Técnico, para lo cual bastará la notificación a que se refiere el presente párrafo, *en el entendido que*, dichos convenios podrán incluir que la renuncia de los Tenedores de su derecho de nombrar miembros del Comité Técnico podrá ser temporal y podrán ejercer nuevamente su derecho a nombrar a miembros del Comité Técnico en una Asamblea de Tenedores posterior, de conformidad con los términos y condiciones de dichos convenios.

Disposiciones relativas al Comité Técnico:

De conformidad con lo establecido en el Artículo 80 de la LIC, un comité técnico del fideicomiso (el "Comité Técnico") se establecerá conforme a lo establecido en la Sección V del Contrato de Fideicomiso y permanecerá en funciones durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros propietarios (y de sus respectivos suplentes), de los cuáles al menos 45% (cuarenta y cinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes en todo momento. Por "Miembro Independiente" se entenderá aquella Persona que satisfaga los requisitos establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV para calificar como independiente con respecto de cada uno del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y de cualquier Fideicomiso de Propiedades (una "Persona Independiente"), y que sea designado como Miembro Independiente al momento de su designación como miembro del Comité Técnico; *en el entendido*, que la independencia de un miembro del Comité Técnico deberá ser calificada por la Asamblea de Tenedores en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Los miembros del Comité Técnico serán designados de acuerdo con lo siguiente.

Cada miembro del Comité Técnico deberá actuar de buena fe y según lo que dicho miembro considere sea el mejor interés del Fideicomiso. Dichos miembros deberán conducir sus acciones diligentemente, y en cumplimiento con los deberes de lealtad y diligencia establecidos en los Artículos 30 a 37 y 40 de la LMV, aplicables al Fideicomiso.

Previo a la Emisión Inicial, el Comité Técnico deberá celebrar una sesión inicial (la "**Sesión Inicial**") en la cual se deberá discutir, y en su caso, aprobar (*i*) la realización y los términos de la Emisión Inicial, incluyendo, sin limitación, el precio de los CBFIs a ser emitidos en la misma, (*ii*) el registro de los CBFIs en el RNV y su listado en la BMV, (*iii*) los Lineamientos de Inversión iniciales, la Política de Distribuciones inicial y los lineamientos de valuación inicial, (*iv*) la celebración por parte del Fiduciario del Contrato de Administración, (*v*) la delegación de facultades al Administrador de conformidad con las obligaciones del Administrador bajo el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, (vi) el otorgamiento por parte del

Fiduciario al Administrador de los poderes referidos en el Contrato de Administración los cuales deberán cumplir con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y en la Circular Única de Emisoras, (*vii*) los lineamientos que serán observados por el Administrador en el ejercicio de sus poderes para actos de administración y, según sea el caso, para actos de dominio, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso, (*viii*) la inversión por el Fideicomiso en Inversiones Permitidas, (*ix*) la creación de Fideicomisos de Propiedades para la adquisición del Portafolio Inicial y (*x*) instruir al Fiduciario para adquirir el Portafolio Inicial en los términos instruidos por el Administrador.

El Comité Técnico tendrá la facultad para llevar a cabo todas y cada una las acciones relacionadas con el Fideicomiso y los Fideicomisos de Propiedades no reservadas a la Asamblea de Tenedores, *en el entendido*, que el Comité Técnico deberá haber delegado una parte de dicha facultad al Administrador precisamente en los términos establecidos en el inciso (a) de la Cláusula 5.4 del Contrato de Fideicomiso, en el resto del Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, y *en el entendido*, además, que, el Comité Técnico no tendrá derecho a ejercer dicha facultad delegada al Administrador, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración. No obstante lo anterior, las siguientes facultades no podrán ser delegadas por el Comité Técnico:

(*i*) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Inversión o Desinversión por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos de Propiedades) que representen el 5% (cinco por ciento) o más pero menos del 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se celebren de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 (doce) meses contados a partir de la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación;

(*ii*) con la recomendación por escrito del Comité de Prácticas, discutir y, en su caso, aprobar las políticas de operación con personas relacionadas respecto de los Fideicomisos de Propiedades, del Fideicomitente, así como del Administrador; y discutir y, en su caso, aprobar cualesquiera Operaciones con Personas Relacionadas; *en el entendido*, que (1) la mayoría de los votos de los Miembros Independientes del Comité Técnico serán requeridos a votar sobre dicho punto, y (2) cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés no tendrá derecho a votar sobre dicho punto;

(*iii*) discutir y, en su caso, aprobar el nombramiento, remoción y/o sustitución del Valuador Independiente, así como el nombramiento de un Valuador Independiente sustituto;

(*iv*) discutir y, en su caso, aprobar el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Comité de Nominaciones, del Comité de Inversiones y del Comité de

Endeudamiento;

(*v*) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar las políticas contables, control interno y lineamientos de auditoría, aplicables al Fideicomiso y cualesquier cambios a las mismas;

(*vi*) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar la presentación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso a la Asamblea de Tenedores para su aprobación;

(*vii*) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Política de Distribución y/o modificaciones a la misma, propuestas por el Administrador, *en el entendido*, que cualquier Política de Distribución deberá cumplir siempre con lo dispuesto en el Artículo 187 de la LISR;

(*viii*) discutir y, en su caso, aprobar cualesquier Distribución propuesta por el Administrador que no sea conforme con la Política de Distribución;

(*ix*) con la recomendación previa y por escrito del Comité de Prácticas, discutir y, en su caso, aprobar la adquisición por cualquier Persona o Grupo de Personas, de CBFIs en aquellos supuestos previstos en la Cláusula 3.8 del Contrato de Fideicomiso, o, en su caso realizar la propuesta y recomendación correspondiente a la Asamblea de Tenedores;

(*x*) discutir y, en su caso, aprobar la disposición de cualquier Inversión durante los primeros cuatro años a partir de la adquisición de la misma, independientemente de su valor (salvo que dicha disposición deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores en los términos del Contrato de Fideicomiso, en cuyo caso la aprobación del Comité Técnico no será requerida) con la recomendación del Comité de Inversiones;

(*xi*) instruir al Fiduciario a revelar cualquier evento relevante (según dicho término se define en la LMV y en la Circular Única de Emisoras), incluyendo la celebración de cualquier contrato contrario a la opinión del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Comité de Nominaciones, del Comité de Inversiones y del Comité de Endeudamiento;

(*xii*) discutir y en su caso, aprobar otros asuntos presentados ante el Comité Técnico por el Administrador;

(*xiii*) discutir y, en su caso, resolver cualesquiera otros asuntos reservados para el Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, la Circular Única de Emisoras y la ley aplicable;

(*xiv*) (a) monitorear el desempeño del Administrador y de sus funcionarios y empleados conforme al Contrato de Administración, y el

desempeño de cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, (b) mantenerse informado con respecto a todos los aspectos materiales de los Activos Inmobiliarios y consultar con el Administrador en relación con los mismos, y (c) solicitar la información y los reportes que considere necesarios, a su entera discreción, para facilitar su vigilancia sobre el Administrador y cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador;

(*xv*) aprobar (a) la renovación o sustitución de los funcionarios del Administrador en los términos descritos en las Cláusulas 5.11 y 7.1(b)(ii) del Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, (b) el presupuesto anual del Administrador, cualesquiera gastos extraordinarios del Administrador y los consecuentes Gastos del Fideicomiso, y (c) cualquier modificación al Contrato de Administración escuchando, para dichos propósitos, la opinión del Comité de Prácticas.

(*xvi*) discutir y, en su caso, aprobar de tiempo en tiempo las Políticas de Operación del Programa de Recompra del Fideicomiso y las modificaciones a dichas políticas, mismas que deberán cumplir con las disposiciones legales aplicables.

Disposiciones relativas al Comité de Auditoría:

El Comité Técnico nombrará al menos a 3 (tres) Miembros Independientes para que formen un comité de auditoría (el "**Comité de Auditoría**"). Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Auditoría serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Auditoría tendrá las siguientes facultades:

(a) discutir y, en su caso, aprobar la designación, remoción y/o sustitución del Auditor Externo; *en el entendido*, que el Auditor Externo inicial será Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., y *en el entendido*, además, que cualquier Auditor Externo sustituto deberá ser un despacho de contadores públicos reconocido internacionalmente independiente del Administrador y del Fiduciario;

(b) evaluar el desempeño del Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por el Auditor Externo y celebrar por lo menos una sesión por cada ejercicio fiscal con dicho Auditor Externo;

(c) discutir los estados financieros del Fideicomiso preparados de conformidad con la Cláusula 14.2 del Contrato de Fideicomiso con las Personas que prepararon dichos estados financieros y, en caso de ser aplicable, recomendar al Comité Técnico que los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso sean presentados a la Asamblea de Tendedores para su aprobación;

(d) solicitar del Administrador, del Fiduciario o de cualesquier otras Personas con responsabilidades en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, cualesquier reportes relacionados con la preparación de

los estados financieros del Fideicomiso;

(e) investigar cualesquier posibles violaciones de los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso;

(f) recibir cualquier comentario o queja de los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico o cualesquier otros terceros interesados en relación con los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso, en cuyo caso el Comité de Auditoría adoptará las medidas necesarias para investigar y remediar dicha violación;

(g) reunirse, según se considere apropiado, con los funcionarios correspondientes del Administrador, el Representante Común y el Fiduciario;

(h) discutir y, en su caso, recomendar la aprobación de las políticas contables aplicables al Fideicomiso, o cualesquier cambios a las mismas, al Comité Técnico; e

(i) informar al Comité Técnico del estado de su control interno, de los procedimientos de auditoría y cumplimiento, incluyendo cualesquier situaciones irregulares que sean identificadas.

Disposiciones relativas al Comité de Prácticas:

El Comité Técnico designará al menos a 3 (tres) Miembros Independientes para formar un comité de prácticas corporativas. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Prácticas serán determinados por el Comité Técnico.

El Comité de Prácticas tendrá las siguientes facultades:

(a) expresar su opinión al Comité Técnico (i) sobre Operaciones con Personas Relacionadas que estén siendo consideradas por el Comité Técnico, y (ii) sobre la adquisición por cualquier Persona o Grupo de Personas, de CBFIs en aquellos supuestos previstos en la Cláusula 3.8 del Contrato de Fideicomiso;

(b) recomendar que el Comité Técnico requiera del Administrador y/o el Fiduciario cualquier información que pueda ser requerida por el Comité Técnico para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;

(c) revisar el presupuesto anual de gastos del Administrador (incluyendo gastos de nómina) y cualquier cantidad de gastos extraordinarios en exceso del presupuesto anual de gastos del Administrador y su impacto en los Gastos del Fideicomiso y hacer una recomendación de aprobación de dicho presupuesto al Comité Técnico;

(d) recibir del Administrador cualquier solicitud de modificación del Contrato de Administración y hacer una recomendación al Comité Técnico respecto de la aprobación o negativa de aprobación de dicha

solicitud; y

(e) evaluar el desempeño del Administrador y de los funcionarios del Administrador y recomendar al Comité Técnico la renovación o sustitución, cada 3 años (empezando a partir de la fecha del Contrato de Administración) o en cualquier momento (tratándose de aquellos supuestos previstos en el Contrato de Administración) de los funcionarios principales del Administrador.

Disposiciones relativas al Comité de Inversiones:

El Comité Técnico designará al menos a 3 (tres) miembros para formar un comité de inversiones, cuya mayoría deberán ser Miembros Independientes. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Inversiones serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Inversiones sesionara cada vez que sea necesario recomendar una Inversión o Desinversión que deba ser aprobada por el Comité Técnico en términos de lo señalado en el Contrato de Fideicomiso o bien que dicha Inversión o Desinversión sea celebrada con Personas Relacionadas. Las recomendaciones del Comité de Inversión incluirán (*i*) la recomendación sobre cualquier gasto significativo en asesores externos, y (*ii*) la recomendación sobre los términos y condiciones generales para la firma de acuerdos definitivos respecto de Inversiones y Desinversiones. Asimismo y en adición a la autorización del Comité de Prácticas, cualquier Inversión o Desinversión con Personas Relacionadas deberá de ser objeto de recomendación por el Comité de Inversiones. Una vez que se haya hecho una recomendación sobre una Inversión o Desinversión por el Comité de Inversiones, el Administrador buscará, en caso de ser necesario, la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Disposiciones relativas al Comité de Nominaciones:

El Comité Técnico designará al menos a 3 miembros para formar un comité de nominaciones, el cual estará integrado de cuando menos dos Miembros Independientes y el Presidente del Comité Técnico. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Nominaciones serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Nominaciones sesionará cada vez que sea necesario, pero cuando menos una vez al año, con por lo menos 15 (quince) días naturales previos a cada Asamblea Ordinaria de Tenedores, para proponer a la Asamblea Ordinaria de Tenedores una lista que contenga los nombres de los miembros, identificando a los Miembros Independientes propuestos, del Comité Técnico que dicho Comité de Nominaciones proponga para ser elegidos por los Tenedores en dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores, ya sea por renuncia, destitución, terminación de su encargo o por cualquier otra razón.

Disposiciones relativas al Comité de Endeudamiento:

El Comité Técnico designará al menos a 3 (tres) miembros para formar un comité de endeudamiento, cuya mayoría deberán ser Miembros Independientes (el "**Comité de Endeudamiento**"). Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Endeudamiento serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Endeudamiento tendrá las siguientes facultades:

(i) vigilar que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que cualquier Endeudamiento que el Fideicomiso asuma con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apegue a lo previsto en la normatividad aplicable y la Circular Única de Emisoras; e

(ii) informar al Comité Técnico cualquier incumplimiento a lo establecido en la normatividad aplicable.

Emisiones al Amparo del Programa Actual: El Fideicomiso podrá llevar a cabo Emisiones al amparo del Programa Actual, hasta por el Monto Total Autorizado del Programa Actual, a través de ofertas públicas o privadas, dentro o fuera de México, conforme a las características que de tiempo en tiempo determine el Comité Técnico del Fideicomiso, sin que se requiera llevar a cabo una actualización de inscripción en el RNV y sin necesidad de la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.

Disposiciones relativas a las Emisiones Adicionales: El Fideicomiso podrá llevar a cabo Emisiones adicionales de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los "**CBFIs Adicionales**"), a través de ofertas públicas o privadas, dentro o fuera de México, y podrá otorgar, en el contexto de las mismas, derechos a los Tenedores para la suscripción o adquisición de CBFIs Adicionales (cada una, una "**Emisión Adicional**") de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador con la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores. La Asamblea Ordinaria de Tenedores deberá aprobar los términos de dicha Emisión Adicional, incluyendo la forma de determinación del precio de los respectivos CBFIs Adicionales y el monto o número de CBFIs a ser emitidos. Los CBFIs Iniciales emitidos por el Fiduciario en la Emisión Inicial y los CBFIs Adicionales emitidos por el Fiduciario en cualquier Emisión Adicional conforme a la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso estarán sujetos a los mismos términos y condiciones y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos (por lo que dichos Tenedores sesionarán de manera conjunta y serán representados en las mismas Asambleas de Tenedores), y no existirá subordinación alguna entre los CBFIs y los CBFIs Iniciales o Adicionales emitidos por el Fiduciario conforme a otras Emisiones públicas y/o privadas. En virtud de lo anterior, las Distribuciones que se realicen a los Tenedores de CBFIs que hayan sido emitidos en la Emisión Inicial y cualesquiera Emisiones Adicionales se realizarán a prorrata y en la misma prelación, sin que ninguna Emisión tenga preferencia sobre otra. En caso de que se lleve a cabo una Emisión Adicional conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá llevar a cabo una actualización del registro de los CBFIs en el RNV de conformidad con lo previsto en la LMV y la Circular Única de Emisoras.

Disposiciones relativas al Representante Común: Se designa como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, 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:

- Suscribir el Título, en términos de la LMV;
- Verificar la constitución del Fideicomiso;
- Verificar la existencia y el estado que guarde el Patrimonio del Fideicomiso;
- Verificar el cumplimiento del destino de los fondos;
- Verificar, a través de la información que se le proporcione, el cumplimiento del Fiduciario y del Administrador con sus respectivas obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso, el Título y al 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;
- 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 y con los CBFIs, *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;
- Obligación de rendir cuentas del desempeño de sus funciones cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluido su encargo;
- 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;

- Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la legislación aplicable o los términos del Título y/o del Contrato de Fideicomiso así lo requieran, y solicitar al Fiduciario convocar a las Asambleas de Tenedores cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, o la realización de cualesquier asuntos resueltos por una Asamblea de Tenedores;

- Desarrollar todas las actividades necesarias o deseables con el fin de cumplir con cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores;

- Representar a los Tenedores ante el Fiduciario Emisor o ante cualquier autoridad;

- Otorgar y celebrar, en nombre de los Tenedores y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, los documentos o contratos que deban subscribirse o celebrarse con el Fiduciario Emisor;

- Actuar con oportunidad ante eventos que pudieran perjudicar a los Tenedores, y rendir cuentas de su administración, cuando le sean solicitadas o al momento de concluir su encargo;

- 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 para el pago por el Fideicomiso de las cantidades a que tengan derecho de conformidad con el Título 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, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, el Título y los demás documentos de los que sea parte o las disposiciones legales aplicables, serán obligatorios para los Tenedores 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, el Título, y el Contrato de Administración, 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), 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, o con el Patrimonio del Fideicomiso y los mismos estarán obligados a entregar 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 sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna y *en el entendido*, además, que los Tenedores 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, el Título 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 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 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios 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 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 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; *en el entendido que* si la Asamblea de Tenedores 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 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, 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 autoriza la contratación de dichos terceros pero no existen los 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 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.

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 cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente (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 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, en términos del Título o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán aceptados por los Tenedores.

El Representante Común podrá ser destituido removido o sustituido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores en términos de lo dispuesto por el artículo 220 de la LGTOC; *en el entendido* de que dicha 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 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 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, 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.

Lineamientos de Apalancamiento:

(a) El Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Propiedades podrá, de conformidad con las instrucciones previas por escrito del Administrador, incurrir en, o asumir, Endeudamientos de cualquier Persona en cualquier momento y por cualquier motivo de conformidad con los Lineamientos de Apalancamiento y siempre y cuando no se exceda el límite del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda que haya sido determinado por la Asamblea de Tenedores en términos de la Cláusula 4.3 inciso (g) y de conformidad con lo establecido por la Circular Única de Emisoras y su Anexo AA que en su momento se encuentre vigente; *en el entendido*, que cualquier incurrimiento de Endeudamiento que, al momento de dicho incurrimiento, no cumpla con los Lineamientos de Apalancamiento,

requerirá la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores de conformidad con la Cláusula 4.3 inciso (g). En caso de que el Endeudamiento respectivo se destine de manera preponderante a otorgar créditos, préstamos o financiamientos a sociedades mexicanas o a la adquisición de valores de deuda emitidos por estas, el Fideicomiso deberá ajustarse a lo dispuesto por el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 4 de la Circular Única de Emisoras.

(b) En el supuesto de que el Fideicomiso exceda el límite de endeudamiento que haya sido determinado por la Asamblea de Tenedores en términos de la Cláusula 4.3 inciso (g) y de conformidad con lo establecido por la Circular Única de Emisoras y su Anexo AA que en su momento se encuentre vigente, (*i*) no se podrá asumir Endeudamiento adicional con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto el Fideicomiso se ajuste al límite de endeudamiento señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento de la emisora y el Comité Técnico u órgano equivalente documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento; y (*ii*) el Administrador deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por el Comité Técnico u órgano equivalente en un plazo no mayor a 20 Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite, en términos del artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 5, cuarto párrafo de la Circular Única de Emisoras. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el sub inciso (*i*) de este párrafo.

(c) En el supuesto de que el Fideicomiso exceda el límite del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda que haya sido determinado por la Asamblea de Tenedores en términos de la Cláusula 4.3 inciso (g) y de conformidad con lo establecido por la Circular Única de Emisoras y su Anexo AA que en su momento se encuentre vigente, (*i*) el Fideicomiso no podrá asumir, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, Endeudamiento adicional hasta que se cumpla con dicho límite del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda, salvo que dicho Endeudamiento adicional se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del Endeudamiento existente del Fideicomiso, y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación; *en el entendido que*, en ningún caso el resultado de dicho refinanciamiento podrá implicar la disminución en el Índice de Cobertura de Servicio de Deuda registrado antes de dicha operación de refinanciamiento; y (*ii*) el Administrador deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma,

términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda; *en el entendido*, además, que el informe y plan correctivo deberán ser aprobados por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores en un plazo no mayor a 20 Días Hábiles siguientes a la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el sub inciso (*i*) de este párrafo.

Terminación:

El Contrato de Fideicomiso permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que los Fines del Fideicomiso hayan sido satisfechos en su totalidad; *en el entendido*, que el Contrato de Fideicomiso terminará (*i*) cuando se hayan realizado Desinversiones totales de todas las Inversiones que integran el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 15.1 del Contrato de Fideicomiso y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores de conformidad con la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso; (*ii*) a petición del Fideicomitente si el Fiduciario no lleva a cabo la Emisión Inicial dentro de los 90 (noventa) días naturales siguientes a la firma del Contrato de Fideicomiso; o (*iii*) por resolución de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de conformidad con la Cláusula 4.5(b)(iv) del Contrato de Fideicomiso mediante la cual se apruebe la disolución del Fideicomiso. No obstante lo anterior, el Contrato de Fideicomiso no terminará hasta que todas las obligaciones pagaderas con fondos del Patrimonio del Fideicomiso hayan sido pagadas en su totalidad.

No obstante lo anterior, el plazo del Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo de 50 (cincuenta) años contemplado en el Artículo 394 de la LGTOC; *en el entendido*, que en caso de que el plazo del Contrato de Fideicomiso bajo dicho Artículo 394 fuera a expirar, el Administrador deberá instruir al Fiduciario, con la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, ya sea para (a) crear un nuevo fideicomiso al cual se transfieran los Activos Inmobiliarios, en cuyo caso, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo todas las acciones relacionadas con los CBFIs con el fin de definir el tiempo en el que se deberán de tomar las medidas concernientes a los CBFIs emitidos bajo el Fideicomiso terminante, o (b) llevar a cabo la disolución del Fideicomiso y liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en conformidad con el procedimiento descrito en la Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso, o (c) distribuir el Patrimonio del Fideicomiso en especie a los Tenedores en una base a prorrata. Si la Asamblea Ordinaria de Tenedores no aprueba alguna de estas alternativas, entonces el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en conformidad con el procedimiento descrito en la Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso. En caso de terminación del Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito con su debido tiempo a Indeval respecto de dicha situación.

Liquidación:

En caso de que la Asamblea Extraordinaria de Tenedores apruebe la

disolución del Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso deberá ser liquidado conforme a lo siguiente:

(a) Liquidador. El Administrador actuará como liquidador del Fideicomiso (en tal carácter, el "**Liquidador**"), y tendrá las autorizaciones necesarias para llevar a cabo dicha liquidación. El Administrador, actuando en su carácter de Liquidador, continuará recibiendo todos los honorarios, rembolsos de gastos y otras cantidades que le corresponden en virtud del Contrato de Administración.

(b) Acciones del Liquidador. El Liquidador llevará a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y para preservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. El Liquidador deberá llevar a cabo cualesquier acciones que sean necesarias ante cualesquier Autoridades Gubernamentales u organizaciones auto-reguladas para cancelar la inscripción de los CBFIs en el RNV y en cualquier otro registro, y el listado de los CBFIs en la BMV o en cualquier otro mercado de valores, ya sea en México o fuera de México.

(c) Pago de Obligaciones. El Liquidador deberá aplicar el Patrimonio del Fideicomiso al pago de todas las obligaciones del Fideicomiso, y cualquier excedente deberá ser distribuido a los Tenedores de manera proporcional.

(d) Proceso de Liquidación. A fin de liquidar el Patrimonio del Fideicomiso, el Liquidador implementará el siguiente procedimiento:

(i) el Liquidador deberá proponer una estrategia de liquidación para el Patrimonio del Fideicomiso al Comité Técnico para su aprobación;

(ii) el Comité Técnico instruirá al Fiduciario, previa consulta con el Comité de Prácticas, para llevar a cabo cualquier acción necesaria o conveniente para completar el proceso de liquidación, incluyendo la contratación de uno o más asesores financieros o inmobiliarios en la medida que se considere apropiado. Todos los honorarios y gastos que surjan en relación con la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso constituirán Gastos del Fideicomiso; y

(iii) el Comité Técnico y el Representante Común en cualquier momento podrán solicitar información al Liquidador con respecto a sus actividades.

Posibles Adquirentes: Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

Régimen Fiscal: El Fideicomiso se regulará por lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y recibirá el tratamiento fiscal previsto en dichos numerales.

Garantías: Los CBFIs son quirografarios por lo que no cuentan con garantía alguna.

Registro y Depósito: El presente Título se emite para su depósito en administración en el Indeval justificando así la tenencia de los CBFIs por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las instituciones para el depósito de valores y que de conformidad con la legislación aplicable deberán ser ejercidas por las instituciones para el depósito de valores, sin mayor responsabilidad para Indeval que la establecida para dichas instituciones en la LMV.

El Fiduciario, el Representante Común y los Tenedores se someten a la jurisdicción de los tribunales federales con sede en la Ciudad de México, México, para cualquier controversia relacionada con los CBFIs y las Asambleas de Tenedores, renunciado a cualquier otro fuero que pudiere corresponderles por cualquier causa.

El presente Título consta de 40 (cuarenta) páginas, sin contar las hojas de firma y se expidió originalmente en la Ciudad de México, el 9 de diciembre de 2014, fue canjeado por primera ocasión el día 8 de abril de 2016, canjeado por segunda ocasión el 30 de octubre de 2017, en virtud de la Primera Emisión del Primer Programa, canjeado por tercera ocasión el 19 de diciembre de 2017, en virtud de ciertas modificaciones al Contrato de Fideicomiso a fin de prever, entre otros, que el Fiduciario implementara un Programa de Recompra, canjeado por cuarta y quinta ocasión el 25 de octubre de 2019 y 5 de febrero de 2020, en virtud de la primera y segunda emisión, respectivamente, al amparo del Primer Programa, canjeado por sexta ocasión el 14 de septiembre de 2022, en virtud de ciertas modificaciones al Contrato de Fideicomiso a fin de prever, entre otros, ciertas restricciones a la adquisición de CBFIs, canjeado por séptima ocasión el 6 de marzo de 2024, en virtud de la Primera Emisión del Programa Actual y la Segunda Suscripción Preferente, canjeado por octava ocasión el 14 de marzo de 2024, en virtud de la Segunda Emisión del Programa Actual, canjeado por novena ocasión el 11 de marzo de 2026, en virtud de la Tercera Emisión del Programa Actual, canjeado por décima ocasión el 19 de mayo de 2026, en virtud de la actualización de la inscripción en el RNV de los CBFIs, derivado de ciertas modificaciones al Contrato de Fideicomiso y la cancelación de CBFIs.

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO; SIGUEN HOJAS DE FIRMA]

EL FIDUCIARIO

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Invex Grupo Financiero, Fiduciario
en su carácter de Fiduciario del Contrato de Fideicomiso

Nombre: Jesús Miguel Escudero Basurto
Cargo: Delegado Fiduciario

Nombre: Sandra Alicia Sirahí Berrueco Alvarado
Cargo: Delegado Fiduciario

Hoja de firmas correspondiente al título provisional de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra "FMTY14" suscrito por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable no. F/2157, y por Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común.

En aceptación a la designación de Representante Común,
así como de sus obligaciones y facultades.

REPRESENTANTE COMÚN

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

Laura Angélica Arteaga Cázares

Nombre: Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Sauceda, José Daniel Hernández Torres, Laura Angélica Arteaga Cázares, Claudia Alicia García Ramírez, César David Hernández Sánchez o Esteban Manuel Serrano Hernández

Cargo: Apoderado

Hoja de firmas correspondiente al título provisional de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra "FMTY14" suscrito por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable no. F/2157, y por Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común.

Anexo H Contrato de Fideicomiso de Fibra MTY

[*Adjunto*]

CUARTO CONVENIO MODIFICATORIO Y DE REEXPRESIÓN de fecha de 7 de abril de 2026 (el "Cuarto Convenio Modificatorio") al Contrato de Fideicomiso, mismo que se celebra por y entre Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente (el "Fideicomitente"), Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario (el "Fiduciario") y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (el "Representante Común"), de conformidad con los Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas siguientes. Los términos en mayúsculas utilizados en el presente Cuarto Convenio Modificatorio que no se encuentran definidos en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye a dichos términos en el Contrato de Fideicomiso (según dicho término se define más adelante y según el mismo sea modificado y re-expresado conforme a este Cuarto Convenio Modificatorio).

ANTECEDENTES

PRIMERO. Con fecha 25 de julio de 2014, se firmó el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 celebrado por y entre el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común (en lo sucesivo el "Contrato de Fideicomiso Original").

SEGUNDO. Con fecha 1 de diciembre de 2014, se celebró el primer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso Original, mediante el cual se modificó íntegramente y se re-expresó en su totalidad dicho Contrato de Fideicomiso Original (en lo sucesivo el "Primer Convenio Modificatorio").

TERCERO. Con fecha 4 de septiembre de 2017, se celebró el segundo convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso Original (en lo sucesivo el "Segundo Convenio Modificatorio"), mediante el cual se modificó íntegramente y se re-expresó en su totalidad dicho Contrato de Fideicomiso Original.

CUARTO. Con fecha 28 de enero de 2021, se celebró el tercer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso Original (en lo sucesivo el "Tercer Convenio Modificatorio"), mediante el cual se modificó íntegramente y se re-expresó en su totalidad dicho Contrato de Fideicomiso Original.

QUINTO. Con fecha 22 de abril de 2021, los Tenedores celebraron una asamblea ordinaria anual y extraordinaria de Tenedores (la "Asamblea Anual de Tenedores") en la que aprobaron, entre otras cosas, la modificación a ciertos Documentos de la Operación, entre ellos el Contrato de Fideicomiso, que se modifica y reexpresa en virtud del presente Cuarto Convenio Modificatorio (en lo sucesivo al Contrato de Fideicomiso Original modificado y re-expresado mediante el Primer Convenio Modificatorio, el Segundo Convenio Modificatorio y el Tercer Convenio Modificatorio, el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso"), en relación con la facultad de la Asamblea de Tenedores (según dicho término se define más adelante) de determinar el límite máximo de endeudamiento permitido, y el límite del índice de cobertura de servicio de la deuda.

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, con base en los Antecedentes anteriores, los comparecientes otorgan las siguientes:

DECLARACIONES

PRIMERA. El Fideicomitente en este acto declara, a través de sus representantes legales que:

(a) es una sociedad debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de

México, según consta en la escritura pública número 10,437, de fecha 15 de noviembre de 2012, otorgada ante la fe del licenciado Manuel García Garza, Notario Público número 62 con ejercicio en el Primer Distrito Registral de Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, en el folio mercantil electrónico número 135982-1, con fecha 21 de noviembre de 2012;

(b) cuenta con plena capacidad legal y con las autorizaciones suficientes (corporativas y de cualquier naturaleza) para celebrar y cumplir con sus obligaciones conforme al presente Convenio Modificatorio de conformidad con sus términos;

(c) la celebración y cumplimiento de este Cuarto Convenio Modificatorio no viola o constituye (i) un incumplimiento de cualquier disposición de los estatutos sociales, acta constitutiva, o cualquier otro documento constitutivo del Fideicomitente y Administrador, o (ii) un incumplimiento de (y) cualquier otro convenio, contrato, licenciada, resoluciones u orden de la cual el Fideicomitente y Administrador sea parte o cualquiera de sus activos esté sujeto, o (z) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier Autoridad Gubernamental aplicable del Fideicomitente y Administrador.

(d) la persona que celebra el presente Cuarto Convenio Modificatorio en su nombre y representación cuenta, individualmente con poderes y facultades suficientes, así como con las autorizaciones necesarias (corporativas o de cualquier otra naturaleza) para celebrar válidamente el presente Cuarto Convenio Modificatorio en su representación y para obligar válidamente al Fideicomitente y Administrador en los términos del mismo, y que dichos poderes, facultades y autorizaciones o de cualquier otra naturaleza no han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna, tal y como se acredita con la escritura pública número 7,643 de fecha 15 de julio de 2013, otorgada ante la fe del licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público número 19 con ejercicio en el Primer Distrito Registral de Nuevo León , inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, en el folio mercantil electrónico número 135982-1, con fecha 22 de julio de 2013;

(e) el Representante Común puso a su disposición, antes de la celebración del presente Cuarto Convenio Modificatorio e inclusive previo a la entrega de sus datos a este, el aviso de privacidad que se contiene en la página de internet www.monex.com.mx.

SEGUNDA. El Fiduciario en este acto declara, a través de sus delegados fiduciarios que:

(a) es una sociedad debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México, según consta en la escritura pública número 157,391 de fecha 23 de febrero de 1994, otorgada ante la fe del licenciado José Antonio Manzanero Escutia, Notario Público número 138 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil número 187201, con fecha 18 de mayo de 1994; y está debidamente autorizado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar como una institución de banca múltiple y para prestar servicios fiduciarios.

(b) la celebración y cumplimiento de este Cuarto Convenio Modificatorio no viola o constituye (i) un incumplimiento de cualquier disposición de los estatutos sociales, acta constitutiva, o cualquier otro documento constitutivo del Fiduciario, o (ii) un incumplimiento de (y) cualquier otro convenio, contrato, licenciada, resoluciones u orden de la cual el Fiduciario sea parte o cualquiera de sus activos esté sujeto, o (z) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier Autoridad Gubernamental aplicable del Fiduciario.

(c) con excepción de las autorizaciones corporativas que se han obtenido y que se encuentren en pleno vigor y efecto, no requiere autorización o aprobación alguna para celebrar el presente Cuarto Convenio Modificatorio, las cuales son legales, válidas, vinculantes y exigibles en contra del Fiduciario de conformidad con sus respectivos términos;

(d) los delegados fiduciarios que celebran el presente Cuarto Convenio Modificatorio en su nombre y representación cuentan, conjuntamente, con poderes y facultades suficientes, así como con las autorizaciones necesarias (corporativas o de cualquier otra naturaleza) para celebrar válidamente el presente Cuarto Convenio Modificatorio en su representación y para obligar válidamente al Fiduciario en los términos del mismo, y que dichos poderes, facultades y autorizaciones o de cualquier otra naturaleza no han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna, tal y como se acredita con las siguientes escrituras públicas: (a) escritura pública número 16,517, de fecha 21 de febrero de 2007, otorgada ante la fe del licenciado José Antonio Manzanero Escutia, Notario Público número 138 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 187201 el día 28 de marzo de 2007, en la cual se hace constar los poderes otorgados en favor de Mario Rafael Esquivel Perpuli en su carácter de delegado fiduciario; y (b) escritura pública número 13,787, de fecha 8 de febrero de 2019, otorgada ante la fe del licenciado Martín Bernardo Rodríguez Hernández, Notario Público número 171 del Estado de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 187201 el día 4 de marzo de 2019, en la cual se hace constar los poderes otorgados en favor de María Beatriz Saénz González en su carácter de delegado fiduciario; y

(e) el Representante Común puso a su disposición, antes de la celebración del presente Cuarto Convenio Modificatorio e inclusive previo a la entrega de sus datos a este, el aviso de privacidad que se contiene en la página de internet www.monex.com.mx.

TERCERA. El Representante Común en este acto declara, a través de su apoderado que:

(a) es una casa de bolsa debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México, según consta en la escritura pública número 5,490, de fecha 27 de noviembre de 1978, otorgada ante la fe del licenciado Jorge Alfredo Domínguez Martinez, Notario Público número 140 de la Ciudad de México, inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil número 686, con fecha 27 de febrero de 1979;

(b) comparece a la celebración del presente Cuarto Convenio Modificatorio por instrucción de la Asamblea Anual de Tenedores;

(c) la persona que celebra el presente Cuarto Convenio Modificatorio en su nombre y representación cuenta, individualmente, con poderes y facultades suficientes, así como con las autorizaciones corporativas necesarias para válidamente celebrar el presente Cuarto Convenio Modificatorio en su representación en los términos del mismo y que dichos poderes, facultades y autorizaciones corporativas o de cualquier otra naturaleza no han sido revocadas, modificadas, o limitadas en forma alguna, tal y como se acredita con la escritura pública número 42,858 de fecha 1° de agosto de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Eduardo J. Muñoz Pinchetti, Notario Público número 71 de la Ciudad de México, actuando como suplente y en el protocolo a cargo del licenciado Alberto T. Sánchez Colín, titular de la Notaría Pública 83 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 686 el día 16 de agosto de 2018.



CLÁUSULAS

PRIMERA. Modificación integral. De conformidad con la Cláusula 17.1 del Contrato de Fideicomiso, las partes convienen en modificar las siguientes Cláusulas y Anexos: la Cláusula 1.1 por lo que corresponde a la definición de "Índice de Cobertura de Servicio de Deuda", la Cláusula 1.2 inciso (e), la Cláusula 4.3 incisos(g) y (j), la Cláusula 4.4 inciso (b), la Cláusula 5.11, la Cláusula 6.2 inciso (d), la Cláusula 8.4, la Cláusula 10.1 incisos (a), (b) y (c), la Cláusula 17.2 inciso (c), la Cláusula 17.9 y los Anexos "A", "B", "D" y "E", asimismo, reexpresar el Contrato de Fideicomiso (incluyendo sus anexos) para quedar redactado en los términos que se establecen en el documento que se adjunta al presente Cuarto Convenio Modificatorio como **Anexo "A"**.

SEGUNDA. Alcances de la reexpresión. Las partes del presente Cuarto Convenio Modificatorio acuerdan que la reexpresión total del Contrato de Fideicomiso que se pacta en este Cuarto Convenio Modificatorio se realiza por efectos de conveniencia en su redacción e interpretación, pero no tiene la intención de afectar las declaraciones de las partes que en su momento estuvieron vigentes o los actos que, a la fecha del presente Cuarto Convenio Modificatorio, ya han sido ejecutados y consumados, por lo que no deberá interpretarse que todos los actos contenidos en la versión reexpresada están pendientes de ejecución (o que ocurren simultáneamente) o que se ejecutarán nuevamente conforme a la versión reexpresada. En consecuencia, las modificaciones y la re-expresión solo afectarán aquellos actos que se encuentren pendientes o que sean de ejecución continua.

TERCERA. Acuerdo Único. El presente Cuarto Convenio Modificatorio contiene las obligaciones y el acuerdo único entre las partes, y reemplaza cualesquiera otras obligaciones, acuerdos y entendimientos previos entre dichas partes en relación con el objeto materia de este Cuarto Convenio Modificatorio. No existen acuerdos verbales entre las partes. En caso de conflicto o inconsistencia entre las comunicaciones previas y por escrito entre las partes y este Cuarto Convenio Modificatorio, los términos de este Cuarto Convenio Modificatorio regirán para todos los efectos legales a que haya lugar.

CUARTA. Ratificación, No Novación. Las partes del presente Cuarto Convenio Modificatorio convienen en que nada de lo contenido en el presente Cuarto Convenio Modificatorio constituirá o se interpretará como (i) una novación del Contrato de Fideicomiso o de cualquier otra obligación asumida por el Fideicomitente o el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso; o (ii) una renuncia, aceptación o dispensa alguna por parte del Fiduciario al ejercicio de sus derechos conforme al Contrato de Fideicomiso. Asimismo, las partes convienen en que todas las referencias al Contrato de Fideicomiso en cualquier Documento de la Operación o cualquier otro documento relacionado se entenderán que hacen referencia al Contrato de Fideicomiso, según ha sido modificado mediante el presente Cuarto Convenio Modificatorio, y según el mismo sea modificado, ya sea parcial o totalmente, adicionado o de cualquier otra forma modificado en cualquier momento posterior.

QUINTA. Jurisdicción, Derecho Aplicable. Para todo lo relacionado con este Cuarto Convenio Modificatorio, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales federales competentes que se localicen en la Ciudad de México, renunciando al fuero de cualquier otra jurisdicción que les pudiere corresponder en virtud de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otro motivo.

[EL RESTO DE LA PAGINA SE DEJA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]



EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las partes celebran y firman el presente Cuarto Convenio Modificatorio a través de sus respectivos representantes legales o apoderados debidamente autorizados, en la fecha señalada en el proemio.

El Fiduciario:

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

Por: _____
Nombre: Mario Rafael Esquivel Perpuli
Cargo: Delegado Fiduciario

Por: _____
Nombre: María Beatriz Saénz González
Cargo: Delegado Fiduciario

HOJA DE FIRMA CORRESPONDIENTE AL CUARTO CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2157 CELEBRADO ENTRE FIBRA MTY, S.A.P.I. DE C.V. COMO FIDEICOMITENTE, BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, COMO FIDUCIARIO, Y MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, COMO REPRESENTANTE COMUN.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las partes celebran y firman el presente Cuarto Convenio Modificatorio a través de sus respectivos representantes legales o apoderados debidamente autorizados, en la fecha señalada en el proemio.

El Fideicomitente:

Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V.

Por: _____
Nombre: Eduardo Elizondo Santos
Cargo: Apoderado

HOJA DE FIRMA CORRESPONDIENTE AL CUARTO CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2157 CELEBRADO ENTRE FIBRA MTY, S.A.P.I. DE C.V., COMO FIDEICOMITENTE, BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, COMO FIDUCIARIO, Y MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, COMO REPRESENTANTE COMUN.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las partes celebran y firman el presente Cuarto Convenio Modificatorio a través de sus respectivos representantes legales o apoderados debidamente autorizados, en la fecha señalada en el proemio.

El Representante Común:

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

Por: _____
Nombre: José Luis Urrea Sauceda
Cargo: Apoderado

HOJA DE FIRMA CORRESPONDIENTE AL CUARTO CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2157 CELEBRADO ENTRE FIBRA MTY, S.A.P.I. DE C.V., COMO FIDEICOMITENTE, BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, COMO FIDUCIARIO, Y MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, COMO REPRESENTANTE COMUN.

CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2157

celebrado entre

FIBRA MTY, S.A.P.I. de C.V., como

Fideicomitente,

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 fecha 7 de abril de 2026

ÍNDICE

SECCIÓN I 8
DEFINICIONES 8
Cláusula 1.1. Definiciones. 8
Cláusula 1.2. Reglas de Interpretación. 21
Cláusula 1.3. Determinación de Cantidades 22
SECCIÓN II ORGANIZACIÓN DEL FIDEICOMISO 23
Cláusula 2.1. Aportación Inicial 23
Cláusula 2.2. Aceptación por parte del Fiduciario. 23
Cláusula 2.3. Partes del Contrato. 23
Cláusula 2.4. Fines del Fideicomiso. 23
Cláusula 2.5. Patrimonio del Fideicomiso. 26
Cláusula 2.6. Nombre del Fideicomiso. 26
SECCIÓN III CBFIs 27
Cláusula 3.1. Emisión Inicial. 27
Cláusula 3.2. Emisiones Adicionales. 27
Cláusula 3.3. Tenedores. 28
Cláusula 3.4. Representante Común. 28
Cláusula 3.5. Términos y Condiciones de los CBFIs. 28
Cláusula 3.6. Título. 29
Cláusula 3.7. Autorizaciones Gubernamentales 29
Cláusula 3.8. Restricciones de Adquisición. 29
SECCIÓN IV ASAMBLEA DE TENEDORES 31
Cláusula 4.1. Asamblea de Tenedores. 31
Cláusula 4.2. Tipos de Asambleas de Tenedores. 31
Cláusula 4.3. Facultades de la Asamblea Ordinaria de Tenedores. 32
Cláusula 4.4. Facultades de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores. 33
Cláusula 4.5. Quórum y Requisitos de Votación. 34
Cláusula 4.6. Derechos de Minorías de Tenedores. 35
Cláusula 4.7. Resoluciones Unánimes por Escrito. 35
Cláusula 4.8. Actas de la Asamblea de Tenedores. 35
Cláusula 4.9. Asamblea Inicial de Tenedores. 36
Cláusula 4.10. Convenios de Voto. 36
SECCIÓN V COMITÉ TÉCNICO; COMITÉ DE AUDITORÍA; COMITÉ DE PRÁCTICAS CORPORATIVAS; COMITÉ DE INVERSIONES Y COMITÉ DE NOMINACIONES 38
Cláusula 5.1 Comité Técnico. 38
Cláusula 5.2 Integración del Comité Técnico. 38
Cláusula 5.3. Remuneración. 40
Cláusula 5.4. Deberes y Facultades del Comité Técnico. 40
Cláusula 5.5. Información Confidencial. 42
Cláusula 5.6. Convenios de Voto. 43
Cláusula 5.7. Procedimientos para Sesiones del Comité Técnico. 43
Cláusula 5.8. Comité de Auditoría. 44
Cláusula 5.9. Comité de Prácticas Corporativas 45
Cláusula 5.10. Comité de Inversiones 46
Cláusula 5.11.Comité de Nominaciones 46
Cláusula 5.12.Comité de Endeudamiento 46
SECCIÓN VI EL REPRESENTANTE COMÚN 47
Cláusula 6.1. Aceptación del Nombramiento 47
Cláusula 6.2. Obligaciones del Representante Común. 47

SECCIÓN VII EL ADMINISTRADOR 53
Cláusula 7.1. Contrato de Administración. 53
SECCIÓN VIII EL FIDUCIARIO 54
Cláusula 8.1. Facultades del Fiduciario. 54
Cláusula 8.2. Límites de Responsabilidad. 54
Cláusula 8.3 Defensa del Patrimonio del Fideicomiso 54
Cláusula 8.4. Acceso. 56
Cláusula 8.5. Información de Terceros. 56
Cláusula 8.6. Libros y Registros. 57
Cláusula 8.7. Información a la BMV. 57
Cláusula 8.8. Renuncia del Fiduciario. 57
Cláusula 8.9. Remoción del Fiduciario. 57
Cláusula 8.10. Obligaciones del Fiduciario a la Terminación. 57
Cláusula 8.11 Fiduciario Sustituto. 58
Cláusula 8.12. Honorarios del Fiduciario 58
Cláusula 8.13. Limitación de Responsabilidad Ambiental 59
Cláusula 8.14. Indemnización del Fiduciario. 60
SECCIÓN IX INVERSIONES 61
Cláusula 9.1. Objetivo de Inversión. 61
Cláusula 9.2. Fideicomisos de Propiedades. 61
Cláusula 9.3. Implementación de Inversiones 61
SECCIÓN X LINEAMIENTOS DE APALANCAMIENTO 62
Cláusula 10.1. Lineamientos de Apalancamiento. 62
Cláusula 10.2. Garantías Reales y Personales 62
Cláusula 10.3. Presentación de Información relacionada con Endeudamientos. 62
SECCIÓN XI CUENTAS 63
Cláusula 11.1. Apertura de las Cuentas del Fideicomiso. 63
Cláusula 11.2. Cuenta de Retención 63
Cláusula 11.3. Cuentas de Operación. 64
Cláusula 11.4. Cuentas Concentradoras de Rentas 64
Cláusula 11.5. Cuentas de Rentas 64
Cláusula 11.6. Cuentas Concentradoras de Mantenimiento 64
Cláusula 11.7. Cuentas de Mantenimiento 65
Cláusula 11.8. Cuenta de Distribución. 65
Cláusula 11.9. Cuentas Adicionales. 65
Cláusula 11.10 Inversiones Permitidas. 65
Cláusula 11.11. Moneda y Cobertura. 67
SECCION XII DISTRIBUCIONES 68
Cláusula 12.1. Distribuciones. 68
SECCION XIII GASTOS E INDEMNIZACIONES 69
Cláusula 13.1. Gastos. 69
Cláusula 13.2. Indemnización de Personas Cubiertas. 69
Cláusula 13.3. Gastos de Personas Cubiertas 69
Cláusula 13.4. Reservas 69
SECCIÓN XIV VALUACIONES, INFORMACIÓN, ESTADOS FINANCIEROS Y REPORTES 70
Cláusula 14.1. Avalúos de Activos Inmobiliarios. 70
Cláusula 14.2. Reportes de Estados Financieros e Informes. 70
Cláusula 14.3. Requisitos para Reportar. 72
Cláusula 14.4. Informes Adicionales del Fiduciario. 72
Cláusula 14.5 Acceso a Información 73
Cláusula 14.6 Contabilidad e Impuestos. 73
SECCIÓN XV DESINVERSIONES; LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO 74
Cláusula 15.1. Desinversiones. 74
Cláusula 15.2. Terminación. 74

Cláusula 15.3. Liquidación. 75
SECCIÓN XVI CONSIDERACIONES FISCALES 76
Cláusula 16.1 Cumplimiento con las disposiciones fiscales. 76
Cláusula 16.2 Responsabilidad del Fiduciario 78
SECCIÓN XVII MISCELÁNEAS 79
Cláusula 17.1 Modificaciones. 79
Cláusula 17.2. Notificaciones. 79
Cláusula 17.3. Carácter Irrevocable y Terminación. 81
Cláusula 17.4. Cesión 81
Cláusula 17.5. Confidencialidad. 81
Cláusula 17.6. Encabezados. 82
Cláusula 17.7. Ejemplares. 82
Cláusula 17.8. Divisibilidad. 82
Cláusula 17.9. No Renuncia, Recursos Acumulables. 82
Cláusula 17.10. Acciones Adicionales. 82
Cláusula 17.11. Legislación Aplicable. 82
Cláusula 17.12. Jurisdicción. 82
SECCIÓN XVIII RELACIÓN LABORAL 83
Cláusula 18.1. Ausencia de Relación. 83
SECCIÓN XIX CONDICIONES Y DISPOSICIONES TRANSITORIAS 83
Cláusula 19.1. Disposiciones sujetas a Condición 83
SECCIÓN XX PROGRAMA DE RECOMPRA 84
Cláusula 20.1. Programa de Recompra 84
Cláusula 20.2. Políticas de Operación del Programa de Recompra 84

CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2157, DE FECHA 1 DE DICIEMBRE DE 2014, CELEBRADO ENTRE FIBRA MTY, S.A.P.I. DE C.V., COMO FIDEICOMITENTE, 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, DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

DECLARACIONES

I. El Fideicomitente declara, a través de su representante legal, que:

(a) Es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México.

(b) Es su intención, como fideicomitente del Fideicomiso, establecer el presente Fideicomiso para que se cumplan los Fines del Fideicomiso de conformidad con los términos del presente Contrato y cumplir con sus obligaciones al amparo del mismo.

(c) La celebración de este Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo, se encuentran dentro de su objeto social, han sido debidamente autorizados a través de los actos corporativos necesarios y no contravienen o resultan en contravención de (i) cualquier disposición establecida en sus estatutos sociales, (ii) cualquier convenio, contrato, instrumento o documento, resolución, licencia, juicio, decisión u otra orden de la cual sea parte o por la cual dicho Fideicomitente o cualquiera de sus activos o capital se encuentren sujetos, o (iii) cualquier ley de cualquier naturaleza aplicable al Fideicomitente.

(d) Cuenta con la capacidad y facultades para celebrar y cumplir con los términos del presente Contrato, y el presente Contrato constituye una obligación válida, legal y vinculante del Fideicomitente, exigible en su contra de conformidad con los términos del mismo, excepto por las limitantes previstas en cualquier ley relativa a procedimientos de insolvencia, concurso mercantil, quiebra u otras leyes que afecten los derechos de acreedores en forma general.

(e) Ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos (los cuales permanecen vigentes), ya sea gubernamentales o de cualquier otra naturaleza, que se requieran conforme a la legislación aplicable para celebrar el presente Contrato y para cumplir con sus obligaciones al amparo del mismo y ha acordado actuar como fideicomitente conforme a los términos del presente Contrato.

(f) No existen acciones, demandas, denuncias, emplazamientos o procedimientos judiciales o extrajudiciales y no tiene conocimiento de ninguno que pudiera existir o instituirse en el futuro, que afecten o pudieran afectar la legalidad, validez o exigibilidad de este Contrato o la posibilidad de cumplir con sus obligaciones al amparo del mismo.

(g) La celebración del presente Contrato, así como el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente, no resultarán en que el Fideicomitente (i) se vuelva insolvente o sujeto a un procedimiento de concurso mercantil o quiebra, o (ii) entre en un procedimiento de disolución, liquidación o en cualquier otro procedimiento de naturaleza similar.

(h) Su representante legal cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, las cuales, a la fecha del presente Contrato, no le han sido modificadas, revocadas o limitadas de forma alguna.

(i) Es el único y legítimo propietario de los activos que transfiere al Fideicomiso en su calidad de fideicomitente, y dichos activos han sido obtenidos como resultado de sus negocios legales.

(j) Reconoce que el Fiduciario únicamente estará requerido a conocer los términos del presente Contrato y otros contratos, convenios, instrumentos o documentos que el Fiduciario efectivamente celebre o suscriba o que el Fiduciario expresamente reconozca que son de su conocimiento y que el Fiduciario no asumirá obligación alguna o será de otra forma responsable conforme a dicho convenio, contrato, instrumento o documento que no sea celebrado o expresamente reconocido por el Fiduciario.

(k) Con anterioridad a la firma del presente Contrato, el Fiduciario le invitó y sugirió obtener de un profesionista, despacho, o firma de su elección la asesoría y apoyo en cuanto al alcance, consecuencias, trámites, implicaciones y en general cuestiones legales y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el presente Contrato, así como su apoyo en la negociación y evaluación del riesgo legal y fiscal del texto definitivo a firmarse, toda vez que el Fiduciario expresamente no se hace responsable de tales cuestiones, y asimismo, el Fiduciario no garantiza ni asegura que la estructura fiscal contenida en el presente Contrato no sea alterada con subsecuentes modificaciones a la legislación fiscal y los impactos fiscales e impositivos puedan modificarse.

(l) Reconoce que el Fiduciario, única y exclusivamente por lo que se refiere a su participación con tal carácter en el Fideicomiso, no estará involucrado en actividades relacionadas con la producción o manejo de materiales o residuos peligrosos (según dichos términos se definen en la Legislación Ambiental), y en consecuencia, declara y reconoce que el Fiduciario no es ni será responsable por la contaminación de tierras, aguas, atmósfera o medio ambiente, producido por o en los Inmuebles parte del Patrimonio del Fideicomiso o de cualquier Fideicomiso de Propiedades.

(m) El Fiduciario, en este acto le ha explicado en forma inequívoca el valor y consecuencias legales del Artículo 106, fracción XIX, de la LIC, y la sección 6 de la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México, así como el alcance y contenido del presente Contrato.

(n) El Fiduciario no será responsable en caso de que cualquier Inmueble parte del Patrimonio del Fideicomiso o de cualquier Fideicomiso de Propiedades incumpla con las leyes que les apliquen, incluyendo, sin limitación, con la Legislación Ambiental.

(o) A la fecha de firma del presente Contrato y hasta donde es del conocimiento del Fideicomitente, los Inmuebles parte del Patrimonio del Fideicomiso o de los Fideicomisos de Propiedades (i) no son ni han sido sujeto o producto de una Actividad Criminal Calificada (según dicho término se define en la Ley de Extinción de Dominio) que puedan derivar en la extinción de dominio de dichos bienes Inmuebles de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Extinción de Dominio; (ii) no se utilizan ni se han utilizado para esconder o mezclar bienes producto de una Actividad Criminal Calificada; y (iii) no están siendo utilizados por un tercero para llevar a cabo una Actividad Criminal Calificada.

(p) Reconoce y acuerda que, en virtud de la celebración del presente Contrato, estará obligado a entregar al Fiduciario toda la información que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y de "Conoce a tu Cliente" del Fiduciario (identificadas como "*Know Your Customer*"), en términos de lo dispuesto en las leyes aplicables y a las políticas internas del Fiduciario para la prevención de lavado de dinero.

(q) Está consciente y reconoce que en caso de que el Fiduciario del presente Contrato sea el legítimo propietario de los Inmuebles de manera directa o indirecta a través de los Fideicomisos de Propiedades, el Fiduciario, a través del Administrador en los casos en que dichos Inmuebles no se



encuentren arrendados, podrá mantener la posesión de los mismos.

(r) El Representante Común puso a su disposición en su oportunidad y a su entera conformidad, antes de la celebración del presente Contrato e inclusive previo a la entrega de sus datos y/o de los de su personal, el aviso de privacidad que se contiene en la página de internet www.monex.com.mx.

II. El Fiduciario declara, a través de sus delegados fiduciarios, que:

(a) Es una sociedad anónima, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México y está debidamente autorizado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar como una institución de banca múltiple y para prestar servicios fiduciarios.

(b) Es su intención celebrar el presente Contrato y aceptar su nombramiento como fiduciario para que se cumplan los Fines del Fideicomiso en los términos del presente Contrato y para cumplir con sus obligaciones al amparo del mismo.

(c) La celebración de este Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo no contravienen o resultan en contravención de cualquier ley de cualquier naturaleza aplicable al Fiduciario.

(d) Cuenta con la capacidad y facultades para celebrar y cumplir con los términos del presente Contrato, y el presente Contrato constituye una obligación válida, legal y vinculante del Fiduciario, exigible en su contra de conformidad con los términos del mismo, excepto por las limitantes previstas en cualquier ley relativa a procedimientos de insolvencia, concurso mercantil, quiebra u otras leyes que afecten los derechos de acreedores en forma general.

(e) Ha acordado actuar como fiduciario conforme a los términos del presente Contrato.

(f) No existen acciones, demandas, denuncias, emplazamientos o procedimientos judiciales o extrajudiciales y no tiene conocimiento de ninguno que pudiera existir o instituirse en el futuro, que afecten o pudieran afectar la legalidad, validez o exigibilidad de este Contrato o la posibilidad de cumplir con sus obligaciones al amparo del mismo.

(g) Sus delegados fiduciarios cuentan con las facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, las cuales, a la fecha del presente Contrato, no le han sido modificadas, revocadas o limitadas de forma alguna.

(h) El Representante Común puso a su disposición en su oportunidad y a su entera conformidad, antes de la celebración del presente Contrato e inclusive previo a la entrega de sus datos y/o de los de su personal, el aviso de privacidad que se contiene en la página de internet www.monex.com.mx.

III. El Representante Común en este acto declara, a través de su apoderado:

(a) Es una sociedad anónima, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México y está debidamente autorizado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar como una institución de banca múltiple y actuar como una casa de bolsa y actuar como representante común de tenedores de valores en los términos de la legislación aplicable.

(b) Es su intención celebrar el presente Contrato y aceptar su nombramiento como representante común de los Tenedores.

(c) La celebración de este Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo, se encuentran dentro de su objeto social, han sido debidamente autorizados a través de los actos corporativos necesarios y no contravienen o resultan en contravención de (i) cualquier disposición establecida en sus estatutos sociales, (ii) cualquier convenio, contrato, instrumento o documento, resolución, licencia, juicio, decisión u otra orden de la cual sea parte o por la cual el Representante Común o cualquiera de sus activos o capital se encuentren sujetos, o (iii) cualquier ley de cualquier naturaleza aplicable al Representante Común.

(d) Cuenta con la capacidad y facultades para celebrar y cumplir con los términos del presente Contrato, y el presente Contrato constituye una obligación válida, legal y vinculante del Representante Común, exigible en su contra de conformidad con los términos del mismo, excepto por las limitantes previstas en cualquier ley relativa a procedimientos de insolvencia, concurso mercantil, quiebra u otras leyes que afecten los derechos de acreedores en forma general.

(e) Ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos (los cuales permanecen vigentes), ya sea gubernamentales o de cualquier otra naturaleza, que se requieran conforme a la legislación aplicable para celebrar el presente Contrato y para cumplir con sus obligaciones al amparo del mismo y ha acordado actuar como representante común conforme a los términos del presente Contrato.

(f) No existen acciones, demandas, denuncias, emplazamientos o procedimientos judiciales o extrajudiciales y no tiene conocimiento de ninguno que pudiera existir o instituirse en el futuro, que afecten o pudieran afectar la legalidad, validez o exigibilidad de este Contrato o la posibilidad de cumplir con sus obligaciones al amparo del mismo.

(g) Su apoderado cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, las cuales, a la fecha del presente Contrato, no le han sido modificadas, revocadas o limitadas de forma alguna.

IV. Las partes conjuntamente declaran, a través de sus respectivos representantes legales, que:

(a) El Fiduciario les ha explicado de forma clara, sin que a las partes del presente Contrato les haya quedado duda alguna, los términos, significado y consecuencias legales del Artículo 106, fracción XIX, de la LIC, y la sección 6 de la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México las cuales se transcriben a continuación:

> *"(i) "Artículo 106.- A las instituciones de crédito les estará prohibido:*
> *....*
> *XIX. En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción XV del Artículo 46 de esta Ley:*
>
> *a) Derogado.*
>
> *b) Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen, o de los emisores, por los valores que se adquieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del Artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.*



Si al término del fideicomiso, mandato o comisión constituidos para el otorgamiento de créditos, éstos no hubieren sido liquidados por los deudores, la institución deberá transferirlos al fideicomitente o fideicomisario, según sea el caso, o al mandante o comitente, absteniéndose de cubrir su importe.

En los contratos de fideicomiso, mandato o comisión se insertará en forma notoria lo dispuesto en este inciso y una declaración de la fiduciaria en el

sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido bienes o derechos para su afectación fiduciaria;

c) Actuar como fiduciarias, mandatarias o comisionistas en fideicomisos, mandatos o comisiones, respectivamente, a través de los cuales se capten, directa o indirectamente, recursos del público, mediante cualquier acto causante de pasivo directo o contingente, excepto tratándose de fideicomisos constituidos por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y de fideicomisos a través de los cuales se emitan valores que se inscriban en el Registro Nacional de Valores de conformidad con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores;

d) Desempeñar los fideicomisos, mandatos o comisiones a que se refiere el segundo párrafo del Artículo 88 de la Ley de Sociedades de Inversión;

e) Actuar en fideicomisos, mandatos o comisiones a través de los cuales se evadan limitaciones o prohibiciones contenidas en las leyes financieras;

f) Utilizar fondos o valores de los fideicomisos, mandatos o comisiones destinados al otorgamiento de créditos, en que la fiduciaria tenga la facultad discrecional, en el otorgamiento de los mismos para realizar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores sus delegados fiduciarios; los miembros del consejo de administración o consejo directivo, según corresponda, tanto propietarios como suplentes, estén o no en funciones; los empleados y funcionarios de la institución; los comisarios propietarios o suplentes, estén o no en funciones; los auditores externos de la institución; los miembros del comité técnico del fideicomiso respectivo; los ascendientes o descendientes en primer grado o cónyuges de las personas citadas, las sociedades en cuyas asambleas tengan mayoría dichas personas o las mismas instituciones, asimismo aquellas personas que el Banco de México determine mediante disposiciones de carácter general;

g) Administrar fincas rústicas, a menos que hayan recibido la administración para distribuir el patrimonio entre herederos, legatarios, asociados o acreedores, o para pagar una obligación o para garantizar su cumplimiento con el valor de la misma finca o de sus productos, y sin que en estos casos la administración exceda del plazo de dos años, salvo los casos de fideicomisos a la producción o fideicomisos de garantía; y

h) Celebrar fideicomisos que administren sumas de dinero que aporten periódicamente grupos de consumidores integrados mediante sistemas de comercialización, destinados a la adquisición de determinados bienes o servicios, de los previstos en la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los incisos anteriores, será nulo."

6. PROHIBICIONES

(ii)"6.1 En la celebración de fideicomisos, las Instituciones Fiduciarias tendrán prohibido lo siguiente:

a) Cargar al patrimonio fideicomitido precios distintos a los pactados al concertar la operación de que se trate;

b) Garantizar la percepción de rendimientos o precios por los fondos cuya inversión se les encomiende, y

c) Realizar operaciones en condiciones y términos contrarios a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras;

6.2 Las Instituciones Fiduciarias no podrán celebrar operaciones con valores, títulos de crédito o cualquier otro instrumento financiero, que no cumplan con las especificaciones que se hayan pactado en el contrato de fideicomiso correspondiente.

6.3 Las Instituciones Fiduciarias no podrán llevar a cabo tipos de Fideicomiso que no estén autorizadas a celebrar de conformidad con las leyes y disposiciones que las regulan.

6.4 En ningún caso las Instituciones Fiduciarias podrán cubrir con cargo al patrimonio fideicomitido el pago de cualquier sanción que les sea impuesta a dichas Instituciones Fiduciarias por alguna autoridad.

6.5 En los Fideicomiso de garantía, las Instituciones de Fianzas y las Sofoles no podrán recibir sino bienes o derechos que tengan por objeto garantizar las obligaciones de que se trate.

6.6 Las Instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los Artículos 106 fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX de la Ley del Mercado de Valores (SIC), 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas y 16 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural, según corresponda a cada Institución."

(b) De conformidad con el numeral 5.2 de la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México, las partes reconocen que el Fiduciario responderá civilmente por los daños y perjuicios que resulten del incumplimiento por parte del Fiduciario de sus obligaciones conforme al presente Contrato.

En virtud de dichas Declaraciones, las partes del presente Contrato acuerdan las siguientes Cláusulas.

SECCIÓN I
DEFINICIONES

Cláusula 1.1. Definiciones. Para efectos del presente Contrato, los términos mencionados a continuación tendrán los siguientes significados:

"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"	Administrador Fibra Mty, S.C.
"Afiliada"	Significa, respecto de una Persona en particular, la Persona que Controle, directa o indirectamente a través de uno o más intermediarios, sea Controlada por o esté bajo el Control común de, dicha Persona.
"Aportación Inicial"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 2.1.
"Asamblea de Tenedores"	Significa una Asamblea Ordinaria de Tenedores o una Asamblea Extraordinaria de Tenedores.
"Asamblea de Tenedores de Cebures"	Significa una asamblea ordinaria o extraordinaria de Tenedores de Cebures, según corresponda.
"Asamblea Extraordinaria de Tenedores"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 4.2(b).
"Asamblea Ordinaria de Tenedores"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 4.2(a).
"Asesor Legal, Contable y Fiscal"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el numeral (i) de la Cláusula 8.3(g).
"Auditor Externo"	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. u otro auditor externo contratado por el Fideicomiso en cualquier momento de conformidad con las instrucciones previas del Administrador con la aprobación del Comité de Auditoría, de conformidad con las disposiciones contenidas en el presente Contrato; en el entendido, que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador y del Fiduciario.
"Autoridad Gubernamental"	Significa cualquier país, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al gobierno.
"Avalúo Periódico"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 14.1.
"BMV"	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
"CBFIs"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.2.
"CBFIs Adicionales"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.2.
"CBFIs Iniciales"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso (a) de la Cláusula 3.1.
"Cebures"	Significan los certificados bursátiles de largo plazo emitidos por el Fiduciario al amparo del programa multivalor.
"Circular Única de Emisoras"	Significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
"CNBV"	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
"Comité de Auditoría"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.8.

"Comité de Endeudamiento"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.12.
"Comité de Inversiones"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.10.
"Comité de Prácticas" o "Comité de Prácticas Corporativas"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.9.
"Comité de Nominaciones"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.11.
"Comité Técnico"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.1.
"Conducta Inhabilitadora"	Significa, respecto de cualquier Persona (distinta de un miembro del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Comité de Inversiones, del Comité de Nominaciones, del Comité de Endeudamiento o del Comité Técnico actuando en tal carácter), mala fe, fraude, dolo o negligencia inexcusable de o por dicha Persona; y con respecto a cualquier miembro del Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, Comité de Inversiones, Comité de Nominaciones, Comité de Endeudamiento o el Comité Técnico actuando en dicho carácter, mala fe, fraude o dolo.
"Contaminantes"	Significa (i) cualquier sustancia sólida, líquida o gaseosa, sonido, vibración, calor, olor, radiación, materia orgánica o inorgánica, animada o inanimada, o cualquier combinación delos conceptos que anteceden y/o (ii) cualquier combustible, incluyendo, sin limitar, petróleo o productos derivados de petróleo, petróleo crudo, gas líquido o natural, gas natural licuado, combustible sintético o una combinación de cualquiera de dichos elementos, sea considerada o determinada peligrosa, tóxica, contaminante, o bien una sustancia nociva, o un contaminante o fuente de contaminación conforme a la Legislación Ambiental o por los organismos o dependencias del gobierno de México.
"Contrato" o "Contrato de Fideicomiso"	Significa este Contrato Irrevocable de Fideicomiso No. F/2157.
"Contrato de Administración"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 7.1.
"Control" y "Controlado"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
"Cuenta Adicional"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.9.
"Cuenta de Distribución"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.8(a).
"Cuenta de Retención"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.2(a).
"Cuentas Concentradoras de Mantenimiento"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.6(a).
"Cuentas Concentradoras de Rentas"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.4 (a).
"Cuentas de Mantenimiento"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.7.
"Cuentas de Operación"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.3(a).
"Cuentas de Rentas"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.5(a).



"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 el Fiduciario de conformidad con lo establecido en la Cláusula 11.1 del presente Contrato.
"Daños"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 13.2.
"Demandas"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 13.2.
"Desinversiones"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 15.1.
"Día Hábil"	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México estén obligadas o autorizadas por ley, reglamento u orden ejecutiva a cerrar, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
"Distribución"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 12.1.
"Documentos de la Operación"	Significa, conjuntamente, el presente Contrato, el Contrato de Administración, el prospecto de colocación del programa multivalor, cada suplemento, cada Título, cada contrato de colocación celebrado en relación con cada Emisión y cualesquier otros convenios, contratos, instrumentos, documentos y títulos relacionados con las mismas.
"Dólares" o **"EU$"**	Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
"Emisión"	Significa cada emisión de CBFIs por el Fideicomiso, incluyendo la Emisión Inicial y cualquier Emisión Adicional.
"Emisión Adicional"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.2.
"Emisión de Cebures"	Significa cada emisión de Cebures por el Fideicomiso al amparo del programa multivalor.
"Emisión Inicial"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.1(a).
"Emisnet"	Significa el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
"Endeudamiento"	Significa, en relación con cualquier Persona, (i) todo el endeudamiento de dicha Persona por dinero prestado y cualesquier otras obligaciones contingentes u otras de dicha Persona con respecto a fianzas, cartas de crédito y aceptaciones bancarias estén o no vencidas, excluyendo coberturas y otros contratos de derivados e instrumentos financieros similares, (ii) todas las obligaciones de dicha Persona evidenciadas por pagarés, bonos, obligaciones, certificados bursátiles o instrumentos de deuda similares, incluyendo los Cebures, (iii) todas las obligaciones de arrendamientos financieros de dicha Persona, (iv) todos los endeudamientos referidos en los numerales (i), (ii) o (iii) anteriores garantizados por (o por los cuales el poseedor de dicho endeudamiento tenga un derecho existente, contingente o de cualquier otra manera, garantizados por) cualquier gravamen sobre los activos (incluyendo cuentas y derechos contractuales) de dicha Persona, a pesar de que dicha Persona no haya asumido ni se haya hecho responsable del pago

	de dicha deuda, (v) todo el endeudamiento de terceros garantizado por dicha Persona (sin duplicar cualquier endeudamiento referido en los numerales (i), (ii), (iii) o (iv) anteriores) y (vi) todas las cantidades (incluyendo, sin limitación, intereses moratorios y primas de prepago) debidas sobre cualesquier endeudamiento referido en los numerales (i), (ii), (iii), (iv) o (v) anteriores. Endeudamiento no incluirá cantidades disponibles para ser dispuestas o prestadas bajo contratos de crédito u obligaciones similares que no hayan sido dispuestas o desembolsadas salvo que el Administrador espere que dichos montos sean utilizados para fondear, en todo o en parte, cualesquier compromisos obligatorios del Fideicomiso existentes a dicha fecha de determinación, según lo determine el Administrador.
"Fideicomiso"	Significa el fideicomiso establecido de conformidad con este Contrato.
"Fideicomiso de Propiedades"	Significa cualquier fideicomiso irrevocable constituido en México a través del cual el Fideicomiso, directa o indirectamente, mantenga una Inversión; en el entendido, que los fines de dicho Fideicomiso de Propiedades deberán permitir que el mismo califique como fideicomiso no empresarial para efectos de la LISR o que de cualquier otra manera no sea considerado como una entidad sujeta al pago de impuestos conforme a la LISR, salvo en los casos en que lo autoricen las Autoridades Gubernamentales competentes.
"Fideicomitente"	Significa FIBRA MTY, S.A.P.I. de C.V. en su carácter de fideicomitente de conformidad con el presente Contrato.
"Fideicomitente Adherente"	Significa cualquier contraparte del Fiduciario que, en cualquier convenio, contrato, instrumento o documento conforme al cual el Fiduciario adquiera o realice una Inversión, asuma el carácter de fideicomitente (y no cualquier otro carácter) y que con ese carácter transmita al Fiduciario los Activos Inmobiliarios respectivos.
"Fiduciario"	Significa Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario del presente Contrato.
"Fines del Fideicomiso"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 2.4.
"Gastos de Emisión"	Significa, en relación con cada Emisión, todos los gastos, comisiones, honorarios y otros pagos derivados de dicha Emisión, incluyendo, sin limitación, (a) todos los honorarios del Representante Común y el Fiduciario en relación con dicha Emisión, (b) el pago de los derechos de inscripción y listado de los respectivos CBFIs en el RNV, cualquier otro registro y la BMV y cualquier otra bolsa o mercado de valores, respectivamente, (c) los pagos a Indeval para el depósito del Título representativo de los respectivos CBFIs, (d) los honorarios del Auditor Externo y el Valuador Independiente incurridos en relación con dicha Emisión, si los hay, (e) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a dicha Emisión, (f) las comisiones y gastos pagaderos a cualquier agente colocador en relación con el contrato de

	colocación o contrato similar relacionado con dicha Emisión, (g) los gastos ordinarios incurridos por el Fideicomiso, el Administrador o el Fideicomitente en relación con dicha Emisión incluyendo, pero no limitando a, gastos de negociación y preparación de los documentos relacionados con dicha Emisión, gastos de viaje y gastos y costos de impresión, (h) gastos relacionados con los esfuerzos de venta de la oferta de CBFIs relacionados con dicha Emisión, (i) todos y cualesquier comisiones, costos y gastos derivados de o relacionados con la estructuración e implementación de las operaciones de adquisición relacionadas con el Portafolio Inicial, y (j) cualquier IVA que surja en relación con lo anterior.
"Gastos de Inversión"	Significa, con respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial, todos y cualesquier gastos relacionados con dicha Inversión, que pueden incluir, sin limitación, (i) gastos relacionados con la creación del Fideicomiso de Propiedades, si lo hubiera, a través del cual se realice la Inversión, y la emisión de cualesquier valores emitidos por dicho Fideicomiso de Propiedades, según sea el caso, (ii) gastos y derechos relacionados con l adquisición de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, corredores públicos, y cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior, (iii) gastos relacionados con el desarrollo, construcción, mantenimiento y monitoreo de Activos Inmobiliarios o Inmuebles respectivos, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, corredores públicos, así como cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior, (iv) gastos de capital y gastos para llevar a cabo remodelaciones en Inmuebles, (v) gastos relacionados con el apalancamiento y/o cobertura de dicha Inversión, incluyendo, sin limitación, honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, (vi) gastos incurridos por el Fiduciario, cualquier Fideicomiso de Propiedades y/o el Administrador en relación con dicha Inversión (sea la misma consumada o no) y la evaluación, adquisición, venta, financiamiento o cobertura de la misma, incluyendo, sin limitación, gastos de cierre, gastos de auditoría, honorarios del notario o corredor público, derechos de inscripción, y honorarios y gastos del Fiduciario, (vii) gastos derivados del pago de impuestos, derechos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros, (viii) cualesquier gastos y costos derivados de la valuación de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios del valuador correspondiente, y (ix) gastos de cualquier otra naturaleza relacionados con dicha Inversión o los Activos Inmobiliarios relacionados con dicha Inversión.
"Gastos del Fideicomiso"	Significa los costos, gastos y pasivos incurridos en o derivados de la operación y las actividades del Fideicomiso, según sea determinado por el Administrador y notificado al Fiduciario,

incluyendo, pero no limitado a (a) los costos y gastos en los que incurra el Administrador en el desempeño normal de su encargo, incluyendo aquellos relacionados con la compensación de los funcionarios y empleados del Administrador, renta y otros gastos en los que incurra en el mantenimiento de sus oficinas, costos incurridos por el Administrador en relación con la administración de sus asuntos corporativos, (b) las comisiones y gastos relacionados con la administración de Inmuebles (incluyendo transporte y alojamiento), Endeudamiento, incluyendo la evaluación, adquisición, tenencia y disposición de los mismos (incluyendo cualquier reserva, rompimiento, terminación, y otras comisiones similares pagaderas por el Fideicomiso, depósitos no reembolsables, depósitos o compromiso u otras comisiones), en la medida en que dichas comisiones y gastos no sean reembolsados por un Fideicomiso de Propiedades o un tercero; (c) primas por seguros de protección del Fideicomiso y las Personas Cubiertas de responsabilidad ante terceros en relación con las Inversiones del Fideicomiso y otras actividades, incluyendo los pagos de indemnización pagaderos a terceros (que incluye el agente de colocación); (d) los gastos legales, de custodia administrativos, de investigación, servicios de registro y de cotización, gastos de auditoría y contabilidad (incluyendo los gastos relacionados con el funcionamiento de las Cuentas del Fideicomiso), incluyendo los gastos relacionados con la preparación de los estados financieros, declaraciones de impuestos del Fideicomiso y la representación del Fideicomiso o de los Tenedores respecto de las cuestiones fiscales, incluyendo los gastos pagados o incurridos en relación con la misma (e) gastos bancarios y de consultoría y (f) los gastos de avalúo y otros honorarios por concepto de asesoría profesional; (g) los Gastos de Inversión, incluyendo, sin limitación, los gastos relacionados con la organización de cualquier Fideicomiso de Propiedades a través de o en los cuales las Inversiones pueden realizarse; (h) gastos y comisiones del Fiduciario, del Comité Técnico, del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Comité de Inversiones, del Comité de Nominaciones, del Comité de Endeudamiento, del Valuador Independiente, del Representante Común, del Auditor Externo, del Asesor Legal, Contable y Fiscal, así como cualquier pago de comisiones y otros gastos necesarios de conformidad con la legislación aplicable para mantener los CBFIs inscritos en el RNV cualquier otro registro, listados en la BMV o cualquier otra bolsa o mercado de valores y depositados en Indeval (incluyendo las comisiones de mantenimiento); (i) los impuesto y otros cargos gubernamentales (como el IVA que no se puede recuperar), comisiones y derechos pagaderos por el Fideicomiso; (j) los Daños; (k) los costos de las reuniones y los reportes con los Tenedores, con la CNBV, con la BMV (y con cualquier otro organismo regulador) y de las reuniones anuales o periódicas (incluyendo sin limitar, gastos por publicaciones relacionadas con dichas reuniones); (l) gastos de cobertura y las comisiones y los costos por intermediación; (m) las comisiones pagadera a los miembros del Comité Técnico y el reembolso de

	sus gastos por la asistencia a las reuniones del Comité Técnico de conformidad con la Cláusula 5.3, (n) los costos de terminación y liquidación de cualquier Fideicomiso de Propiedades y del Fideicomiso, incluyendo el pago de las comisiones derivadas de las mismas; (o) cualesquier gastos relacionados con cualquier Asamblea de Tenedores o cualquier sesión del Comité Técnico, y (q) gastos relacionados con la defensa del Patrimonio del Fideicomiso y el otorgamiento de poderes.
"Grupo de Personas"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
"IFRS"	Significa las Normas Internacionales de Información Financiera (International Financial Reporting Standards) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board).
"Indeval"	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
"Índice de Cobertura de Servicio de Deuda"	Significa, con respecto a cualquier fecha de determinación, el índice calculado conforme al Anexo B del presente Contrato.
"Inmuebles"	Significa cualquier bien inmueble o derecho real sobre los mismos.
"Inversión"	Significa cualquier inversión hecha por el Fideicomiso en Activos Inmobiliarios o en cualquier Fideicomiso de Propiedades cuyo patrimonio esté compuesto por Activos Inmobiliarios (incluyendo mediante la adquisición de derechos fideicomisarios, certificados fiduciarios u otros títulos de crédito o valores emitidos por dichos Fideicomisos de Propiedades).
"Inversiones Permitidas"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.10.
"ISR"	Significa el Impuesto sobre la Renta.
"IVA"	Significa el Impuesto al Valor Agregado.
"Legislación Ambiental"	Significa, conjuntamente, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, las normas oficiales mexicanas aplicables, la Ley General de Salud, el Reglamento Federal de Seguridad, Higiene y Medio Ambiente en el Trabajo.
"LGTOC"	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
"LIC"	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
"Lineamientos de Apalancamiento"	Significa, los lineamientos de apalancamiento del Fideicomiso que se describen en el documento que se adjunta al presente Contrato como Anexo B.
"Lineamientos de Inversión"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 9.1.
"LIVA"	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
"Liquidador"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 15.3(a).
"LISR"	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
"LMV"	Significa la Ley del Mercado de Valores.
"México"	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
"Miembro Independiente"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la

	Cláusula 5.2.
"Miembros Iniciales"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.2(a).
"Operación con Personas Relacionadas"	Significa cualquier operación con Personas Relacionadas respecto del Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador o cualquier Fideicomiso de Propiedades, o que de cualquier otra forma represente un conflicto de interés, en cada caso, en términos de lo establecido en la Circular Única de Emisoras.
"Patrimonio del Fideicomiso"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 2.5.
"Pérdida Fiscal"	Significa el resultado de restar de los ingresos acumulables del Fideicomiso, las deducciones autorizadas, en términos de la LISR, cuando los ingresos acumulables sean menores a las deducciones autorizadas.
"Persona"	Significa cualquier persona física o moral, sociedad, asociación, entidad sin personalidad jurídica (incluyendo fideicomisos), Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier otra naturaleza.
"Persona Cubierta"	Significa el Administrador; cada uno de los accionistas, funcionarios, consejeros (incluyendo personas que no sean consejeros con funciones en cualquier consejo de asesoría u otro comité del Administrador), empleados, personal temporal, miembros, directivos, asesores y agentes del Administrador; el Fiduciario, el Representante Común, y cada uno de sus respectivos funcionarios, directores, empleados y representantes; y cada persona que actúe, o que haya actuado, como miembro del Comité de Auditoría, y/o Comité de Prácticas, y/o Comité de Inversiones y/o Comité de Nominaciones, y/o Comité de Endeudamiento y/o el Comité Técnico.
"Persona Independiente"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.2.
"Persona Relacionada"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
"Pesos" o "$"	Significa la moneda de curso legal en México.
"Política de Distribución"	Significa la política de distribución del Fideicomiso según sea propuesta por el Administrador y aprobada o modificada por el Comité Técnico en cualquier momento.
"Políticas de Operación"	Significan las políticas que de tiempo en tiempo apruebe el Comité Técnico para el mantenimiento y operación del Programa de Recompra.
"Portafolio Inicial"	Significa el portafolio de Activos Inmobiliarios que se aporten al Fideicomiso previo a, o de manera sustancialmente simultánea con la realización de la Emisión Inicial.
"Presidente"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.7(c).
"Procedimiento"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 13.2.
"**Programa de Recompra**"	Significa el programa de recompra de CBFIs del Fideicomiso, ya sea con recursos propios del Fideicomiso; o con recursos obtenidos mediante financiamientos contratados por el Fideicomiso, bajo el cual el Fideicomiso puede adquirir CBFIs propios para posteriormente cancelarlos o recolocarlos en el

	mercado en términos de las disposiciones legales aplicables y las Políticas de Operación.
"Recursos de la Emisión"	Significa los recursos que reciba el Fideicomiso derivados de cada Emisión.
"Reglamento Interior de la BMV"	Significa el Reglamento Interior de la BMV.
"Reporte Anual"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 14.2(d).
"Representante Común"	Significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los Tenedores o quien lo sustituya, en su caso, conforme a lo previsto en el presente Contrato.
"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.
"Secretario"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.7 (c).
"Sesión Inicial"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.4(a).
"Tenedores"	Cualquier Persona que tenga la titularidad de uno o más CBFIs en cualquier momento.
"Tenedores de Cebures"	Cualquier Persona que en cualquier momento tenga la titularidad de uno o más Cebures.
"Título"	Significa cada título en el cual se documentarán los CBFIs, emitidos por el Fiduciario.
"Título de Cebures"	Significa cada título en el cual se documentarán los Cebures, emitidos por el Fiduciario.
"Utilidad Fiscal"	Significa el resultado de restar de los ingresos acumulables del Fideicomiso, las deducciones autorizadas, en los términos de las disposiciones de la LISR, cuando los ingresos acumulables sean mayores a las deducciones autorizadas.
"Valuador Independiente"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 14.1.

Cláusula 1.2. Reglas de Interpretación. Las siguientes reglas de interpretación aplican al presente Contrato:

(a) El término "documentos" incluye cualesquiera y todos los convenios, contratos, instrumentos, documentos, certificados, notificaciones, reportes, declaraciones o cualesquiera otras comunicaciones escritas, independientemente de la forma en que se documenten, ya sea de forma electrónica o física.

(b) Los términos contables no definidos o no definidos por completo en este Contrato serán interpretados de conformidad con las IFRS.

(c) Referencias a "Sección", "Cláusula", "Anexo" o cualquier otra subdivisión de o a un documento adjunto, excepto que se especifique lo contrario, son referencias a las Secciones, Cláusulas, Anexos, subdivisiones de, o documentos adjuntos al, presente Contrato.

(d) Cualquier documento definido o al que se haga referencia en el presente Contrato significa

dicho documento según sea modificado, adicionado o remplazado de tiempo en tiempo, de cualquier manera e incluye todos los anexos o instrumentos incorporados a dicho documento.

(e) Referencias a cualquier ley, leyes aplicables, regulación aplicable, normatividad aplicable o a la legislación aplicable son referencias a cualquier ley, reglamento, acuerdos, disposiciones de carácter general (incluyendo la Circular Única de Emisoras), circular o norma (incluyendo normas oficiales mexicanas) y a cualquier interpretación judicial de las mismas, según sea aplicable, según dichas leyes, reglamentos, acuerdos, disposiciones de carácter general (incluyendo la Circular Única de Emisoras), circulares, normas o interpretaciones sean modificadas, reformadas, adicionadas, o remplazadas, ya sea total o parcialmente.

(f) El cálculo de cualquier cantidad en o a determinada fecha, será realizado en o al cierre de operaciones en dicho día, después de la aplicación de cualesquiera cantidades, pagos y otras operaciones que deban ser aplicadas en dicho día, excepto por los cálculos respecto de Distribuciones, los cuales serán determinados a la apertura de las operaciones en dicho día y antes de que sean aplicadas en dicho día cualesquiera cantidades, pagos u otras operaciones.

(g) En el cómputo de cualesquiera periodos a partir de una fecha específica y hasta una fecha específica posterior, la palabra "de" significa "de e incluyendo", la palabra "a" significa "a pero excluyendo" y la palabra "hasta" significa "hasta e incluyendo".

(h) Todos los términos definidos en este Contrato pueden ser aplicados en singular o plural y el término "incluyendo" significa, salvo que se exprese lo contrario, "incluyendo sin limitación".

(i) Las referencias a una Persona también son a sus causahabientes y cesionarios permitidos. Cualesquier actos, omisiones, obligaciones o derechos atribuibles a cualquier fideicomiso (incluyendo el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Propiedades) serán atribuibles al fiduciario o fiduciarios de los contratos de fideicomiso correspondientes.

(j) A menos que se especifique lo contrario expresamente, los pagos, las distribuciones o los cálculos al amparo de este Contrato, serán o se calcularán (según sea aplicable) en Pesos, y todas las referencias a cantidades monetarias en este Contrato serán en Pesos.

(k) El Término "adquirir" y cualquier término correlativo, cuando se utilice en relación con valores (incluyendo CBFIs), significa la adquisición en el mercado secundario o la participación en nuevas emisiones, entre otras formas.

Cláusula 1.3. Determinación de Cantidades. Ante la ausencia de un error manifiesto, cualesquiera cantidades, valores, índices o límites a ser determinados o calculados conforme a este Contrato (incluyendo los Lineamientos de Apalancamiento) serán realizados por el Administrador, y serán definitivos y vinculantes para las Partes.

SECCIÓN II ORGANIZACIÓN DEL FIDEICOMISO

Cláusula 2.1. Aportación Inicial. El Fideicomitente en este acto transfiere al Fiduciario la cantidad de $1,000.00 (la "Aportación Inicial"), la cual será depositada en la Cuenta de Retención en Pesos de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato.

Cláusula 2.2. Aceptación por parte del Fiduciario. El Fiduciario por medio del presente acepta su nombramiento y conviene en llevar a cabo todos los actos que se describen en el presente Contrato y cumplir con las obligaciones que le deriven del mismo y de la legislación aplicable.

Cláusula 2.3. Partes del Contrato. (a) Las siguientes Personas son parte del presente Contrato o fideicomisarios del Fideicomiso, en el carácter que se indica a lado de sus nombres:

Fideicomitente:	FIBRA MTY, S.A.P.I. de C.V. y cualquier Fideicomitente Adherente.
Administrador:	Administrador Fibra Mty, S.C.
Fiduciario:	Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario, sus causahabientes, cesionarios o la entidad que lo sustituya conforme al presente Contrato.
Fideicomisarios:	Los Tenedores.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, sus causahabientes, cesionarios o la entidad que lo sustituya conforme al presente Contrato.

(b) Los Tenedores serán fideicomisarios respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del presente Contrato y los CBFIs.

(c) Las designaciones anteriores surtirán efectos a partir de la fecha del presente Contrato y permanecerán vigentes hasta en tanto el presente Contrato siga vigente y se cumplan los fines del mismo, salvo que se estipule lo contrario en el presente Contrato.

Cláusula 2.4. Fines del Fideicomiso. El fin primordial del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con una garantía hipotecaria de los bienes arrendados, en todo caso directamente o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de los Fideicomisos de Propiedades), de conformidad con los Artículos 187, 188 y demás artículos aplicables de la LISR. A efecto de cumplir con dicho propósito general, el Fiduciario deberá, en los términos del presente Contrato, (i) llevar a cabo Emisiones, (ii) recibir y utilizar los Recursos de la Emisión derivados de cada Emisión, (iii) realizar Inversiones, (iv) adquirir, mantener y enajenar los derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo los Activos Inmobiliarios, (v) realizar Distribuciones, (vi) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador considere necesarias, recomendables, convenientes o adicionales a las anteriores, y (vii) realizar cualesquiera otros actos o actividades lícitas consistentes con lo anterior (los "Fines del Fideicomiso").

En relación con los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario deberá, en los términos del presente Contrato y conforme a la legislación aplicable:

(a) adquirir, ser el único y legítimo propietario, y mantener la titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo los Activos Inmobiliarios y las partes sociales representativas del capital del Administrador, en el entendido que el Fiduciario podrá realizar cualesquiera de dichas actividades de manera directa o indirectamente, incluyendo a través de los Fideicomisos de Propiedades;

(b) ejercer los derechos de voto de las partes sociales representativas del capital social del Administrador conforme a lo señalado en la Cláusula 7.1(b)(v).

(c) presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar, firmar y entregar aquellas solicitudes y notificaciones y celebrar cualquier otro convenio, contrato, instrumento o documento necesarios o conveniente para llevar a cabo las Emisiones, registrar los CBFIs en el RNV o cualquier otro registro, local o extranjero, listar los CBFIs en la BMV o cualquier otra bolsa de valores y/o sistema de negociación, nacional o extranjero y depositar (y sustituir, en su caso)

el o los Títulos que amparen los CBFIS en el Indeval y para mantener dicho registro, listado y depósito;

(d) cumplir con todas sus obligaciones como emisora de valores al amparo de la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y demás legislación aplicable en México o en el extranjero;

(e) establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso y aplicar todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso para aquellos propósitos establecidos en el presente Contrato (incluyendo en Inversiones Permitidas), realizando aquellas operaciones monetarias y cambiarias (incluyendo (i) operaciones financieras derivadas de cobertura únicamente con la finalidad de cubrir exposiciones a monedas o tasas (ya sean del propio Fideicomiso o los Fideicomisos de Propiedades) y no con fines especulativos u (ii) operaciones de cambio de divisas con el fin de convertir cualquier cantidad depositada en las Cuentas del Fideicomiso a Dólares o Pesos) según lo instruya el Administrador;

(f) pagar con los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso, cualquier cantidad a pagar por el Fiduciario de conformidad con este Contrato y los otros Documentos de la Operación, incluyendo, sin limitación, los Gastos de Emisión y los Gastos del Fideicomiso;

(g) realizar Distribuciones u otras formas de distribuciones o pagos a los Tenedores;

(h) celebrar el Contrato de Administración y cualesquiera modificaciones al mismo;

(i) designar y, en caso de ser aplicable, sustituir al Auditor Externo y al Valuador Independiente;

(j) contratar de acuerdo a las instrucciones que por escrito reciba del Administrador y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero prestador de servicios que sea necesario, adecuado o conveniente para llevar a cabo o para cumplir con los Fines del Fideicomiso y, según sea el caso, sustituir a dichos terceros;

(k) preparar y proporcionar toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada por el Fiduciario, de acuerdo con la información que sea entregada para estos efectos por parte del Administrador;

(l) llevar los registros necesarios para el adecuado control del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los formatos institucionales del Fiduciario;

(m) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, con la información proporcionada por éste, preparar y proporcionar los informes requeridos por, o las solicitudes para, cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica;

(n) preparar y presentar, a través del Administrador, de conformidad con la información proporcionada por el Administrador, las declaraciones fiscales e información relacionada del Fideicomiso y cualesquiera consultas o confirmaciones de criterio, de conformidad con la ley aplicable, así como llevar a cabo todos los actos, tales como retenciones, solicitudes de devoluciones, la emisión de constancias y registros, que sean necesarios para cumplir con las leyes fiscales aplicables durante la vigencia del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario deberá ser informado sobre los actos realizados por el Administrador conforme a este inciso;



(o) de conformidad con las instrucciones previas del Fideicomitente, en términos de la fracción VIII del artículo 187 de la LISR, facultar a las Personas que este le indique para que se realice la inscripción del Fideicomiso en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el Servicio de Administración Tributaria;

(p) otorgar los poderes (incluyendo poderes especiales, en su caso) necesarios para defender el Patrimonio del Fideicomiso, en favor de las Personas designadas por el Administrador o el Representante Común, según sea el caso, así como revocar dichos poderes cuando proceda;

(q) otorgar al Administrador los poderes (incluyendo poderes especiales, en su caso) a los que se refiere el Contrato de Administración, precisamente en los términos establecidos en el Contrato de Administración, así como revocar dichos poderes cuando proceda;

(r) (i) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, incurrir o asumir Endeudamiento de conformidad con los Lineamientos de Apalancamiento; en el entendido, que cualesquier incurrimiento o asunción de Endeudamiento que, al tiempo de dicho incurrimiento o asunción, no cumpla con los Lineamientos de Apalancamiento, requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores; y (ii) constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales (incluyendo, sin limitación, la transmisión de activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de Fiduciario y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance; en el entendido, que dicho otorgamiento de gravámenes o garantías reales o personales requerirán la aprobación previa del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea aplicable, si dicha aprobación es requerida para la Inversión relacionada con dicho otorgamiento de gravámenes o garantías reales o personales de conformidad con los términos de este Contrato.

(s) celebrar cualesquier convenios, contratos, instrumentos o documentos que podrían ser necesarios o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso;

(t) establecer, implementar, mantener y operar el Programa de Recompra de CBFIs propios en términos de las disposiciones legales aplicables, conforme a las Políticas de Operación que de tiempo en tiempo apruebe el Comité Técnico del Fideicomiso y conforme a las instrucciones que de tiempo en tiempo emita Administrador para tales efectos, pudiendo el Fiduciario delegar la operación de dicho Programa de Recompra en el Administrador y/o en los terceros asesores que para tales efectos contrate el Administrador;

(u) efectuar la compra de CBFIs para su posterior cancelación o recolocación de conformidad con el Programa de Recompra;

(v) en general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir los Fines del Fideicomiso, los Documentos de la Operación, o las leyes aplicables.

Cláusula 2.5. Patrimonio del Fideicomiso. El patrimonio del fideicomiso se conformará, en cualquier momento, de los siguientes activos (conjuntamente, el "Patrimonio del Fideicomiso"):

(a) la Aportación Inicial;

(b) los Recursos de la Emisión;

(c) los Activos Inmobiliarios, incluyendo en la forma de derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Propiedades a través de los cuales se mantengan los Activos Inmobiliarios;

(d) las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y las Inversiones Permitidas (y

cualesquiera rendimientos generados por las mismas);

(e) los ingresos y flujos que reciba el Fiduciario como contraprestación o rendimiento de los Activos Inmobiliarios;

(f) las partes sociales representativas del capital del Administrador y cualquier derecho patrimonial y/o corporativo derivado de las mismas; y

(g) todas y cada una de las cantidades, activos y/o derechos que el Fideicomiso tenga o que adquiera en el futuro de conformidad con el presente Contrato.

Los bienes y derechos que se integren al Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo los Activos Inmobiliarios podrán adquirirse al celebrarse el presente Contrato o en cualquier momento posterior al mismo, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato.

Las Partes de este Fideicomiso acuerdan que la relación anterior constituye el inventario del Patrimonio del Fideicomiso, sin perjuicio de los demás derechos o bienes que llegaren a integrar en un futuro el Patrimonio del Fideicomiso.

Cláusula 2.6. Nombre del Fideicomiso. El Fiduciario y el Fideicomitente autorizan que para todos los efectos, el Fideicomiso establecido al amparo de este Contrato sea referido como "FIBRA Monterrey" o "FIBRA MTY", incluyendo para efectos fiscales y para la apertura de cuentas bancarias.

El Fideicomitente se obliga a realizar cualquier acto que sea necesario a efecto de transferir al Fiduciario cualesquiera registros o licencias necesarias para que el Fiduciario utilice las denominaciones referidas anteriormente.

SECCIÓN III
CBFIs

Cláusula 3.1. Emisión Inicial. El Fiduciario deberá llevar a cabo la Emisión Inicial de CBFIs bajo el presente Contrato de conformidad con lo siguiente:

(a) Oferta de CBFIs Iniciales. De conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, el Fiduciario deberá llevar a cabo una oferta pública inicial de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los "CBFIs Iniciales") en la BMV (la "Emisión Inicial"). Dichos CBFIs Iniciales se emitirán por el Fiduciario de acuerdo con los montos, y de conformidad con los términos y condiciones autorizados por la CNBV y la BMV. Dichos CBFIs Iniciales se emitirán y estarán representados por un Título que será depositado en Indeval y deberán estar registrados en el RNV y listados en la BMV.

(b) Uso de los Recursos. El Fiduciario deberá utilizar los Recursos de la Emisión derivados de la Emisión Inicial para (i) pagar Gastos de Emisión relacionados con la Emisión Inicial, (ii) pagar, ya sea directamente o a través de los Fideicomisos de Propiedades las contraprestaciones necesarias para adquirir el Portafolio Inicial, (iii) pagar Gastos del Fideicomiso, y (iv) en la medida en que exista un saldo remanente después del pago de las cantidades referidas en los numerales (i), (ii) y (iii) anteriores, para capital de trabajo o fines de inversión del Fideicomiso o de los Fideicomisos de Propiedades iniciales, en cada caso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador.

(c) Contrato de Colocación. A efecto de llevar a cabo la Emisión Inicial y de conformidad con

las instrucciones previas y por escrito del Administrador, el Fiduciario deberá celebrar un contrato de colocación, con respecto a la parte de la Emisión Inicial que consista en una oferta pública en México, que indique por escrito el Administrador, precisamente en los términos instruidos por el Administrador.

Cláusula 3.2. Emisiones Adicionales. El Fideicomiso podrá llevar a cabo Emisiones adicionales de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los "CBFIs Adicionales"), a través de ofertas dentro o fuera de México, en los términos de la legislación aplicable y podrá otorgar, en el contexto de las mismas, derechos a los Tenedores para la suscripción o adquisición de CBFIs Adicionales (cada una, una "Emisión Adicional") de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador con la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores. La Asamblea Ordinaria de Tenedores deberá aprobar los términos de dicha Emisión Adicional, incluyendo la forma de determinación del precio de los respectivos CBFIs Adicionales y el monto o número de CBFIs a ser emitidos. Los CBFIs Iniciales emitidos por el Fiduciario en la Emisión Inicial y los CBFIs Adicionales emitidos por el Fiduciario en cualquier Emisión Adicional conforme a la presente Cláusula (conjuntamente, los "CBFIs") estarán sujetos a los mismos términos y condiciones y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos (por lo que dichos Tenedores sesionarán de manera conjunta y serán representados en las mismas Asambleas de Tenedores), y no existirá subordinación alguna entre los CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme a Emisiones. En virtud de lo anterior, las Distribuciones que se realicen a los Tenedores de CBFIs que hayan sido emitidos en la Emisión Inicial y cualesquiera Emisiones Adicionales se realizarán a prorrata y en la misma prelación, sin que ninguna Emisión tenga preferencia sobre otra. En caso de que se lleve a cabo una Emisión Adicional conforme a los términos del presente Contrato, el Fiduciario deberá llevar a cabo una actualización del registro de los CBFIs en el RNV y en la BMV, según corresponda, de conformidad con lo previsto en la LMV y la Circular Única de Emisoras.

Cláusula 3.3. Tenedores. Los Tenedores estarán sujetos a lo previsto en este Contrato y en los CBFIs, y cada Tenedor, por la mera adquisición de CBFIs, conviene que (i) no tiene ni tendrá derecho de preferencia alguno para adquirir CBFIs en cualquier Emisión que realice el Fiduciario en el futuro, en el entendido que podrán otorgarse, en caso de así resolverse por la Asamblea Ordinaria de Tenedores derechos de suscripción o adquisición conforme a lo señalado en la Cláusula 3.2 anterior, y (ii) el Fiduciario es el único y legítimo propietario del Patrimonio del Fideicomiso y el Tenedor no tiene derecho alguno en relación con el mismo o cualquier parte del mismo, o a percibir cualquier ingreso generado por el mismo, salvo por lo que se establece en este Contrato y en los CBFIs.

Cláusula 3.4. Representante Común. El Representante Común tendrá, además de las obligaciones y facultades que le corresponden conforme a la legislación aplicable, las obligaciones y facultades que se establecen en la Cláusula 6.2 y en los CBFIs.

Cláusula 3.5. Términos y Condiciones de los CBFIs. Los CBFIs se emitirán en los términos de los Artículos 63, 63 Bis 1, fracción II, 64 y demás aplicables de la LMV. Todos los CBFIs estarán sujetos a los mismos términos y condiciones, y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos. Los términos de los CBFIs deberán incluir los términos previstos en las leyes aplicables incluyendo, sin limitación, lo siguiente:

(a) Denominación: Los CBFIs se denominarán en Pesos.

(b) Valor Nominal: Los CBFIs se emitirán sin expresión de valor nominal.

(c) Certificados No Amortizables: Los CBFIs serán no amortizables y el Fideicomiso no estará obligado a amortizar dichos CBFIs a los Tenedores.

(d) Derechos que otorgan a los Tenedores: Los CBFIs otorgarán a sus Tenedores el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta del Patrimonio del Fideicomiso y a cualesquiera otros derechos que se establezcan en el presente Contrato de Fideicomiso y en el Título.

(e) Lugar y Forma de Pago: Todas las Distribuciones en efectivo a los Tenedores relacionadas a los CBFIs se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México (o en cualquier otra dirección en caso de que Indeval notifique por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador de un cambio de domicilio).

(f) Depositario: Indeval.

(g) Legislación Aplicable: Los CBFIs se regirán e interpretarán de conformidad con las leyes de México.

(h) Rango del Precio de la Emisión Inicial. El rango del precio de la Emisión Inicial será determinado por el Comité Técnico en la Sesión Inicial, en la cual se deberán aprobar los términos de dicha Emisión Inicial.

(i) Términos y Condiciones de las Emisiones Adicionales. Los términos y condiciones de cualquier Emisión Adicional serán determinados por la Asamblea Ordinaria de Tenedores que apruebe dicha Emisión Adicional, incluyendo la forma de determinación del precio de los respectivos CBFIs Adicionales y el monto o número de CBFIs a ser emitidos.

(j) Ausencia de Recurso. Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé específicamente en este Contrato), ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni cualquier miembro del Comité Técnico, ni el Representante Común, ni cualquiera de sus respectivas Afiliadas, serán responsables por cualquier Distribución en lo personal. Las Distribuciones serán pagadas exclusivamente de los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar Distribuciones (ya sean debidas y/o pagaderas), no habrá obligación del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador, de cualquier miembro del Comité Técnico, del Representante Común o cualquiera de sus respectivas Afiliadas, de realizar Distribuciones u otros pagos respecto de los CBFIs.

Cláusula 3.6. Título. Los CBFIs emitidos por el Fiduciario se documentarán en uno o varios Títulos globales en los términos instruidos por el Administrador. El Título deberá contener toda la información requerida en la LMV, se emitirá en los términos previstos en la LMV, y se depositará en Indeval.

Cláusula 3.7. Autorizaciones Gubernamentales. El Fiduciario deberá obtener todas y cada una de las Autorizaciones Gubernamentales necesarias para llevar a cabo cada Emisión, así como para cualquier oferta pública y/o privada relacionada con cualquier Emisión, y su inscripción en el RNV de la CNBV o cualquier otro registro, local o extranjero, según sea necesario o conveniente, conforme a las instrucciones del Administrador. Además, el Fiduciario deberá obtener la autorización para el listado de los CBFIs en la BMV o cualquier otra bolsa de valores y/o sistema de negociación, nacional o extranjero, en cada caso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador.

Cláusula 3.8. Restricciones de Adquisición. Ninguna Persona o Grupo de Personas podrá adquirir, directa o indirectamente, por cualquier medio, dentro o fuera de cualquier mercado de valores o a través de operaciones en el extranjero, la titularidad de 10% o más de los CBFIs en circulación, sin la autorización previa del Comité Técnico; en el entendido, que si un Tenedor ya fuese

titular de más del 10% de los CBFIs en circulación (según haya sido previamente aprobado por el Comité Técnico) y tiene la intención de incrementar dicha tenencia, la autorización previa del Comité Técnico será requerida por cada incremento en la titularidad que represente lo menor entre el 5% o aquel porcentaje que sea necesario para que dicho Tenedor alcance la titularidad del siguiente múltiplo de 10% más cercano de los CBFIs en circulación de conformidad con lo establecido en la presente Cláusula. Cualquier Persona o Grupo de Personas (incluyendo cualquier Tenedor) que desee adquirir la titularidad del 10% o más de los CBFIs en circulación o la cantidad adicional descrita anteriormente deberán notificar por escrito al Administrador, al Comité de Prácticas y al Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o su secretario, o sus respectivos suplentes), sobre la intención de dicha Persona o Grupo de Personas de realizar dicha adquisición. Una vez recibida dicha solicitud, y a más tardar dentro de los 15 Días Hábiles siguientes a la fecha de dicha solicitud, el Comité de Prácticas deberá proporcionar un informe a los miembros del Comité Técnico en el que manifiesta su opinión en cuanto a la solicitud recibida. Lo anterior en el entendido que lo establecido en la presente Cláusula no será aplicable para adquisiciones que se realicen mediante suscripción de CBFIs en ofertas públicas o privadas de suscripción de CBFIs realizadas por el Fideicomiso en México y/o el extranjero.

La notificación a que se refiere el párrafo inmediato anterior deberá incluir, por lo menos, (a) una declaración por parte del posible comprador sobre si la adquisición propuesta será realizada por dicha Persona individualmente o como parte de una adquisición en conjunto con otra Persona o Grupo de Personas, (b) el número de CBFIs de los que dicha Persona o Grupo de Personas , directa o indirectamente, sean propietarios, y el porcentaje de los CBFIs en circulación que dicha propiedad representa a la fecha de la petición, (c) el número de CBFIs que dicha Persona o Grupo de Personas pretenda adquirir, así como el porcentaje de los CBFIs en circulación de los que dicha Persona o Grupo de Personas serán titulares, directa o indirectamente, una vez que la adquisición propuesta se haya completado, (d) una declaración sobre si dicha Persona o Grupo de Personas pretenden adquirir por cualquier medio, directa o indirectamente, un número de CBFIs que le dé a la Persona o Grupo de Personas control sobre el Fideicomiso, (e) la identidad y nacionalidad de la Persona o Grupo de Personas que pretendan adquirir dichos CBFIs, (f) si dicha Persona o Grupo de Personas participan de manera directa o indirecta en el negocio desarrollado por el Fideicomiso y la identidad de cualquier Persona a través de la cual desarrollen o participen en dicho negocio, (g) el precio por CBFI que pagará, y (h) una explicación del origen de los fondos que serán utilizados para dicha adquisición.

El Administrador o cualquiera de los miembros del Comité Técnico, deberá convocar una sesión del Comité Técnico, a fin de resolver respecto de la adquisición notificada en la solicitud recibida en términos del párrafo inmediato anterior, a más tardar dentro de los 15 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador o el Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o su secretario, o sus respectivos suplentes) reciba una notificación completa para ser celebrada dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la convocatoria correspondiente. El criterio que deberá usar el Comité Técnico para determinar si autoriza o no dicha adquisición deberá incluir, sin limitación, (i) si la Persona o el Grupo de Personas pretende directa o indirectamente, adquirir "control", "influencia significativa" o "poder de mando" sobre el Fideicomiso (según dichos términos se definen en la LMV), (ii) si el adquirente, directa o indirectamente, participa en el negocio desarrollado por el Fideicomiso, (iii) la identidad y nacionalidad del adquirente, (iv) la fuente y el origen de los fondos que serán usados para la adquisición de los CBFIs, (v) la recomendación del Comité de Prácticas, y (vi) el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores. Lo anterior en el entendido, que, si el Comité Técnico no sesiona o no emite su resolución dentro de los 30 Días Hábiles a partir de la fecha de entrega de la solicitud de adquisición correspondiente, se considerará que el Comité Técnico ha negado dicha solicitud. El Comité Técnico tendrá la facultad en todo momento de requerir cualquier información adicional según considere necesario o conveniente con el fin de emitir su resolución.

En el caso que el Comité Técnico rechace una solicitud de adquisición de CBFIs presentada en



los términos anteriores, el Administrador estará obligado a someter dicha resolución a la Asamblea de Tenedores, la cual deberá ser convocada, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.1 de este Contrato de Fideicomiso, a más tardar dentro de los 5 Días Hábiles siguientes al rechazo correspondiente, la cual podrá confirmar o revertir dicha aprobación con una mayoría de los CBFIs en circulación, en el entendido que el Comité Técnico deberá rendir un informe a la Asamblea de Tenedores en el que manifieste su opinión y recomendación en cuanto a la solicitud recibida, así como los motivos que fundamenten su negativa. Dicho informe podrá estar acompañado de la opinión del Comité de Prácticas o de otra opinión emitida por un experto independiente que contrate el Comité Técnico.

Adicionalmente a las aprobaciones señaladas en los párrafos anteriores, en caso que alguna Persona o Grupo de Personas pretenda adquirir, directa o indirectamente, la titularidad de más del 20% de los CBFIs en circulación, mediante una o varias operaciones de cualquier naturaleza (incluyendo, de manera enunciativa, más no limitativa, la adquisición mediante suscripción de CBFIs en ofertas públicas o privadas de suscripción de CBFIs realizadas por el Fideicomiso en México y/o el extranjero), simultáneas o sucesivas, o bien, alcanzar, por cualquier medio (incluyendo a través de convenios de voto), el derecho de voto de más del 20% de los CBFIs en circulación, deberá de realizar una oferta pública de adquisición por hasta el 100% de los CBFIs en circulación cumpliendo con los requisitos y procedimiento previstos en la legislación aplicable, en cuyo caso el Comité Técnico deberá rendir su opinión en cuanto al precio de los CBFIs que sean objeto de dicha oferta pública y los conflictos de interés que en su caso tenga cada uno de sus miembros. Dicha opinión podrá estar acompañada de otra emitida por un experto independiente que contrate el Comité Técnico. Así mismo, los miembros del Comité Técnico y el Director General del Administrador, junto con la opinión antes referida, deberán manifestar la decisión que tomarán respecto de los valores de su propiedad. Lo anterior en el entendido de que, el requisito de realizar una oferta pública de adquisición señalado en este párrafo, no será exigible en la medida que, en relación con la adquisición de CBFIs respectiva, se haya obtenido previamente una dispensa o autorización por parte del Comité Técnico del Fideicomiso contando con la aprobación de la mayoría de sus miembros independientes.

En caso de que cualquier Persona o Grupo de Personas adquiera CBFIs en una cantidad igual o mayor a los porcentajes previstos en la presente Cláusula, sin haber cumplido con los requisitos anteriores, el adquiriente o Tenedor de dichos CBFIs no tendrá derechos corporativos respecto a dichos CBFIs, incluyendo, sin limitación, el derecho a asistir y votar en cualquiera de las Asambleas de Tenedores (y en consecuencia, no será tomado en cuenta para integrar el quórum necesario para instalar válidamente una Asamblea de Tenedores o para la adopción de resoluciones en la misma), ni el derecho de designar miembros del Comité Técnico, y el adquiriente de dichos CBFIs será responsable frente al Fideicomiso por cualesquier daños y perjuicios derivadas de dicha compra y de cualquier intento por parte de dicho comprador para hacer valer los derechos mencionados anteriormente.

Lo anterior en el entendido que las restricciones contenidas en la presente Cláusula no resultarán aplicables para transferencias entre sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro que se encuentren bajo el Control de una misma administradora de fondos para el retiro, siempre y cuando dichas transferencias no resulten en un incremento en el porcentaje de titularidad de CBFIs de conformidad con la presente Cláusula, respecto de una misma administradora de fondos para el retiro.

SECCIÓN IV ASAMBLEA DE TENEDORES

Cláusula 4.1. Asamblea de Tenedores. (a) La asamblea general de Tenedores representará al conjunto de Tenedores y se regirá por las disposiciones contenidas en el Título respectivo y por las disposiciones contenidas en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y otros artículos que resulten aplicables de la LGTOC, de conformidad con lo establecido en los artículos 64 Bis 1 y 68 de la LMV, y

cualesquiera resoluciones tomadas en dicha asamblea general serán vinculantes respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

(b) Tanto el Administrador, como los Tenedores que en lo individual o conjuntamente mantengan la titularidad del 10% o más de los CBFIs en circulación, como cualesquiera 2 miembros del Comité Técnico, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos del orden del día que en dicha Asamblea de Tenedores deberá tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro de 30 días naturales siguientes a la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliere con esta obligación, el juez competente del domicilio del Fiduciario, a petición del Administrador, de los Tenedores que individualmente o en conjunto sean titulares de por lo menos el 10% de los CBFIs en circulación o 2 miembros del Comité Técnico, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva.

(c) Los Tenedores de los CBFIs se reunirán en una Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Representante Común o el Fiduciario. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común, o en el lugar que se especifique en la convocatoria respectiva.

(d) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán al menos una vez en cualquier periódico de amplia circulación a nivel nacional y a través de Emisnet, y serán entregadas al Fiduciario y al Administrador por correo electrónico, con al menos 15 días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En dicha convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse.

(e) La información y los documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores deberá estar disponible, de forma gratuita, para revisión por parte de los Tenedores en el domicilio que se indique en la convocatoria con por lo menos 15 días naturales de anticipación a la fecha de celebración de dicha Asamblea de Tenedores.

(f) El Administrador y el Fiduciario tendrán en todo momento el derecho de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores con voz pero sin derecho a voto, y por lo tanto el Administrador y el Fiduciario no tendrán responsabilidad derivada de las resoluciones adoptadas en las mismas.

(g) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común quien designará a las personas que actuarán como secretario y escrutador(es) en cada Asamblea de Tenedores.

(h) Sujeto a la Cláusula 5.2(a), la Asamblea de Tenedores será el órgano responsable de elegir a los Miembros Independientes del Comité Técnico.

Cláusula 4.2. Tipos de Asambleas de Tenedores. Habrá dos tipos de Asambleas de Tenedores: asambleas ordinarias y asambleas extraordinarias.

(a) Asamblea Ordinaria de Tenedores. Una asamblea ordinaria de Tenedores (una "Asamblea Ordinaria de Tenedores") podrá ser convocada en cualquier momento para resolver cualquier asunto que requiera de la aprobación de la Asamblea de Tenedores que no esté reservado para la Asamblea Extraordinaria de Tenedores (según se describe más adelante), incluyendo los asuntos establecidos en la Cláusula 4.3.

(b) Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Una asamblea extraordinaria de Tenedores (una "Asamblea Extraordinaria de Tenedores") podrá ser convocada en cualquier momento para discutir y resolver cualquiera de los asuntos que se describen en la Cláusula 4.4.

Cláusula 4.3. Facultades de la Asamblea Ordinaria de Tenedores. La Asamblea Ordinaria de Tenedores tendrá las siguientes facultades:

(a) Asamblea Anual de Tenedores. Una Asamblea anual Ordinaria de Tenedores se realizará dentro de los 4 meses siguientes al final de cada ejercicio fiscal para (i) discutir y, en su caso, aprobar los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso, (ii) elegir a Miembros Independientes y/o confirmar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico, según sea el caso, y (iii) aprobar cambios o confirmar los Lineamientos de Apalancamiento.

(b) Aprobación de Ciertas Inversiones, Adquisiciones y Desinversiones. Aprobar cualquier Inversión o Desinversión que pretenda realizarse, directamente por el Fideicomiso o a través de Fideicomisos de Propiedades, que represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, según se determine al cierre del trimestre inmediato anterior, incluyendo las que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de la fecha de cierre de la primera operación, pero que pudieren considerarse como una sola operación, conforme a la información y reportes que para tales fines presente el Administrador con copia al Fiduciario y al Representante Común.

(c) Remoción y Sustitución del Fiduciario. Aprobar la remoción del Fiduciario y la designación, a recomendación del Administrador, de otra institución de crédito mexicana para actuar como fiduciario del Fideicomiso.

(d) Emisiones Adicionales de CBFIs y Ampliaciones a las Emisiones. Aprobar Emisiones Adicionales de CBFIs y las características de las mismas, conforme a los términos del presente Contrato, y aprobar las ampliaciones a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de CBFIs.

(e) Remuneración de los Miembros del Comité Técnico. Aprobar la remuneración a ser pagada a los miembros del Comité Técnico en términos establecidos en la Cláusula 5.3 del presente.

(f) Inversiones Entre Partes Relacionadas. Aprobar las Inversiones, Desinversiones y otras operaciones que pretendan realizarse, directamente por el Fideicomiso o a través de Fideicomisos de Propiedades, cuando representen el 10% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas Inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación (conforme a la información y reportes que para tales fines presente el Administrador con copia al Fiduciario y al Representante Común), y dichas Inversiones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) aquellas relacionadas con (x) los Fideicomisos de Propiedades, o (y) el Fideicomitente o bien, (ii) que representen un conflicto de interés en términos de la Circular Única de Emisoras; en el entendido, que los Tenedores de CBFIs que se ubiquen en alguno de los dos supuestos señalados en los sub-incisos (i) y (ii) anteriores, deberán de abstenerse de participar y estar presentes en las deliberaciones y votaciones correspondientes de la Asambleas Ordinaria de Tenedores en las que se discuta dicho punto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores.

(g) Aprobación de los Lineamientos de Apalancamiento. Aprobar los Lineamientos de Apalancamiento y/o cualquier modificación a los mismos (incluyéndose aquellas modificaciones que sean propuestas por el Administrador) o cualquier incurrimiento o asunción de Endeudamiento que no sea conforme a los Lineamientos de Apalancamiento. La facultad de aprobar y modificar los Lineamientos de Apalancamiento incluye la facultad de establecer y modificar el límite máximo de



Endeudamiento y el límite del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda, según lo identifique y/o proponga el Administrador.

(h) Modificaciones a los Lineamientos de Inversión y Cualquier otro Cambio en el Régimen de Inversión del Fideicomiso. Aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Inversión y cualquier otro cambio en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso que hayan sido aprobados por el Comité Técnico en los términos establecidos en el inciso (iii) inciso (a) de la Cláusula 5.4 de este Contrato; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores deberá reunirse y, en su caso, aprobar cualquier Inversión que no cumpla con dichos Lineamientos de Inversión.

(i) Aprobación de Adquisiciones de CBFIs a través de Ofertas Públicas de Compra. Aprobar la adquisición por cualquier Persona o Grupo de Personas, de CBFIs en aquellos supuestos previstos en la Cláusula 3.8, considerando la propuesta y recomendación del Comité Técnico.

(j) Otras Acciones. Realizar cualquier otra acción reservada para la Asamblea de Tenedores de conformidad con el presente Contrato y la normatividad aplicable que no se encuentre expresamente reservada para la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Cláusula 4.4. Facultades de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores. La Asamblea Extraordinaria de Tenedores tendrá las siguientes facultades:

(a) Remoción y Sustitución del Representante Común. Aprobar la remoción del Representante Común y la designación de otra institución de banca múltiple o casa de bolsa mexicana para actuar como representante común de los Tenedores de conformidad a los términos establecidos en este Contrato y en el Título.

(b) Modificaciones. Aprobar cualquier modificación (i) al presente Contrato, (ii) al Título, y (iii) al Contrato de Administración; en el entendido que, el consentimiento de los Tenedores no será necesario si el propósito de dicha modificación es (1) reflejar un cambio que no afecte adversamente los derechos de cualquier Tenedor conforme a los CBFIs o este Contrato o del Fiduciario al amparo del Contrato de Administración, o (2) subsanar cualquier ambigüedad, corrección o complementar cualquier disposición, o hacer cualesquier cambios con respecto a los asuntos que surjan bajo este Contrato que no sean inconsistentes con la normatividad o regulación aplicable o con las cláusulas de este Contrato que no afecten adversamente a cualquier Tenedor, o (3) satisfacer cualquier requerimiento, condición o disposición legal.

(c) Cancelación del Listado y Cancelación del Registro de los CBFIs. Aprobar la cancelación del listado de los CBFIs en la BMV o cualquier otra bolsa de valores y/o sistema de negociación, nacional o extranjero y la cancelación del registro de los mismos en el RNV o cualquier otro registro, local o extranjero.

(d) Disolución del Fideicomiso. Aprobar la disolución del Fideicomiso.

(e) Remoción de todos los Miembros del Comité Técnico. Aprobar la remoción de todos, pero no menos que todos, los miembros del Comité Técnico.

Cláusula 4.5. Quórum y Requisitos de Votación. (a) Asamblea Ordinaria de Tenedores. (i) Para que una Asamblea Ordinaria de Tenedores se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria deberán estar presentes en la misma los Tenedores que representen más del 50% de los CBFIs en circulación, en el entendido, que si dicho quórum no se cumple y se celebra la Asamblea Ordinaria de Tenedores en virtud de una segunda o ulteriores convocatorias, la asamblea quedará válidamente instalada con cualesquiera Tenedores que se encuentren presentes en dicha Asamblea

Ordinaria de Tenedores. Cada resolución de una Asamblea Ordinaria de Tenedores podrá ser adoptada por los Tenedores que representen más del 50% de los CBFIs, representados en dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores.

(b) Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

(i) Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver cualesquiera de los asuntos descritos en los incisos (a), (b) y (d) de la Cláusula 4.4 se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes en la misma los Tenedores que representen por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación, y las resoluciones podrán ser adoptadas mediante el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% de los CBFIs, representados en dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores; en el entendido, que si esta Asamblea Extraordinaria de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulteriores convocatorias, la asamblea quedará válidamente instalada con cualesquiera Tenedores que se encuentren presentes en dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Cada resolución de una Asamblea Extraordinaria de Tenedores podrá ser adoptada por los Tenedores que representen más del 50% de los CBFIs representados en dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

(ii) Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver cualquiera de los asuntos descritos en el inciso (c) de la Cláusula 4.4 se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores que representen el 95% o más de los CBFIs en circulación, deberán estar presentes en dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores, y cada resolución de dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen el 95% o más de los CBFIs en circulación.

(iii) Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver cualesquiera de los asuntos descritos en el inciso (e) de la Cláusula 4.4 se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulterior convocatoria, deberán estar presentes en la misma los Tenedores que representen por lo menos el 50% de los CBFIs en circulación, y las resoluciones podrán ser adoptadas mediante el voto favorable de los Tenedores que representen más 50% de los CBFIs en ella representados.

(c) Asistencia a la Asamblea de Tenedores. Para asistir a una Asamblea de Tenedores, cada Tenedor deberá entregarle al Representante Común las constancias de depósito emitidas por Indeval y las listas de Tenedores emitidas por los intermediarios financieros correspondientes, en su caso, en relación con los CBFIs propiedad de dicho Tenedor, en el lugar especificado por el Representante Común en la convocatoria respectiva, a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que la Asamblea de Tenedores se lleve a cabo. Cada Tenedor podrá ser representado en una Asamblea de Tenedores por un representante debidamente designado, incluyendo mediante carta poder firmada ante dos testigos.

(d) Instalación. Una vez que se instale una Asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán retirarse de la misma para evitar su celebración. Respecto de los Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada de conformidad con la Cláusula 4.6, se considerará que no emitieron su voto respecto de los asuntos que se discutan.

Cláusula 4.6. Derechos de Minorías de Tenedores. Además de los derechos de los Tenedores descritos en la Cláusula 4.1(b) los Tenedores tendrán los derechos que se describen a continuación.

(a) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 10% o más de los CBFIS en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplace una Asamblea de Tenedores por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), con respecto a

una votación sobre cualquier asunto respecto del cual los Tenedores no se consideren suficientemente informados.

(b) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 20% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas en una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia.

(c) Los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar el nombramiento de 1 miembro propietario del Comité Técnico (y su respectivo suplente), en el entendido, que dicha designación o revocación estará sujeta a lo establecido en el inciso (i) inciso (b) de la Cláusula 5.2.

(d) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra de los miembros del Comité Técnico o el Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el presente Contrato, en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

Cláusula 4.7. Resoluciones Unánimes por Escrito. No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, una resolución adoptada fuera de una Asamblea de Tenedores con el consentimiento unánime y por escrito de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs en circulación tendrá la misma validez que si dicha resolución hubiera sido adoptada en una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando sea notificada por escrito al Fiduciario y al Representante Común.

Cláusula 4.8. Actas de la Asamblea de Tenedores. Las actas de cada Asamblea de Tenedores deberán ir firmadas por las personas que actúen como presidente y secretario de la Asamblea de Tenedores, y serán conservadas por el Representante Común. La lista de asistencia firmada por los Tenedores que estuvieron presentes en la Asamblea de Tenedores así como por los escrutadores de la misma, deberá adjuntarse al acta correspondiente. Las actas, y otra información y documentación con respecto a la Asamblea de Tenedores, estarán en posesión del Representante Común y podrán ser consultadas en cualquier momento por el Fiduciario o por los Tenedores, quienes tendrán el derecho, a su propio costo, de solicitar copias de dichos documentos al Representante Común.

Cláusula 4.9. Asamblea Inicial de Tenedores. Lo antes posible, pero en todo caso dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha en la que se lleve a cabo la Emisión Inicial, el Representante Común deberá convocar a una Asamblea Ordinaria de Tenedores inicial en la cual, entre otras cosas, (a) los Tenedores que tengan derecho a ello, designarán a sus miembros del Comité Técnico (y a sus respectivos suplentes) conforme a la Cláusula 5.2(b)(i) de este Contrato o deberán renunciar a dicho derecho, en el entendido que, dicha renuncia será temporal y cualquier Tenedor podrá ejercer nuevamente su derecho a designar a sus miembros del Comité Técnico (ya sus respectivos suplentes) en alguna Asamblea Ordinaria de Tenedores posterior de conformidad con los términos y condiciones

del presente Contrato y (b) dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores deberá confirmar la independencia de los Miembros Independientes designados en dicho momento.

Cláusula 4.10. Convenios de Voto. Cualquier Tenedor podrá celebrar uno o más convenios en relación con el ejercicio de sus derechos de voto en una Asamblea de Tenedores. La celebración de un convenio de ese tipo y sus términos, y cualquier terminación subsecuente de dicho convenio, deberán ser notificadas al Fiduciario y al Administrador (con copia para el Representante Común) dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración (o terminación) y el Fiduciario deberá revelar dicha información al público inversionista a través de la BMV y a través de Emisnet. La existencia y los términos de dicho convenio deberán ser revelados en cada Reporte Anual mientras dicho convenio permanezca vigente y el Fiduciario y el Administrador hayan recibido la notificación correspondiente. Dichos convenios podrán incluir la renuncia de los Tenedores a su derecho de nombrar miembros del Comité Técnico, para lo cual bastará la notificación a que se refiere el presente párrafo, en el entendido que, dichos convenios podrán incluir que la renuncia de los Tenedores de su derecho de nombrar miembros del Comité Técnico podrá ser temporal y podrán ejercer nuevamente su derecho a nombrar a miembros del Comité Técnico en una Asamblea de Tenedores posterior, de conformidad con los términos y condiciones de dichos convenios .

SECCIÓN V
COMITÉ TÉCNICO; COMITÉ DE AUDITORÍA; COMITÉ DE PRÁCTICAS CORPORATIVAS; COMITÉ DE INVERSIONES; COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMITÉ DE ENDEUDAMIENTO

Cláusula 5.1 Comité Técnico. De conformidad con lo establecido en el Artículo 80 de la LIC, un comité técnico del fideicomiso (el "Comité Técnico") se establecerá conforme a lo establecido en la presente Sección y permanecerá en funciones durante la vigencia del presente Contrato.

Cláusula 5.2 Integración del Comité Técnico. El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 miembros propietarios (y de sus respectivos suplentes), de los cuáles al menos 45% deberán ser Miembros Independientes en todo momento.

Por "Miembro Independiente" se entenderá aquella Persona que satisfaga los requisitos establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV para calificar como independiente con respecto de cada uno del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y de cualquier Fideicomiso de Propiedades (una "Persona Independiente"), y que sea designado como Miembro Independiente al momento de su designación como miembro del Comité Técnico; en el entendido, que la independencia de un miembro del Comité Técnico deberá ser calificada por la Asamblea de Tenedores en los términos establecidos en el presente Contrato. Los miembros del Comité Técnico serán designados de acuerdo con lo siguiente.

(a) Integración Inicial del Comité Técnico. El Fideicomitente designará con anticipación a la Sesión Inicial a los miembros iniciales del Comité Técnico ("Miembros Iniciales"). En la Asamblea de Tenedores inicial que se celebre como se establece en la Cláusula 4.9 del presente Contrato, la Asamblea de Tenedores podrá modificar la integración del Comité Técnico conforme a lo previsto en el inciso (b) de esta Cláusula, en el entendido que podrá, de así resolverse, confirmar a los Miembros Iniciales y conformar la independencia de los Miembros Independientes, en su caso.

(b) Integración Posterior del Comité Técnico. En la primer Asamblea de Tenedores los Tenedores designarán a los miembros del Comité Técnico conforme a los términos descritos más adelante; en el entendido, que el Fiduciario bajo ninguna circunstancia podrá designar a un miembro del Comité Técnico, y no tendrá derecho a voto de ninguna naturaleza en el Comité Técnico, pero podrá asistir con voz a las sesiones de dicho Comité Técnico:

(i) Designación por los Tenedores. (A) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan la titularidad del 10% de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar la designación hecha por dichos Tenedores, de 1 miembro del Comité Técnico (y su suplente) por cada 10% de tenencia.

(B) Los Fideicomitentes Adherentes designados en el Anexo C tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de 1 miembro del Comité Técnico (y su suplente) siempre y cuando sean titulares del 5% o más de los CBFIs en circulación. En el caso que dichos Fideicomitentes Adherentes sean titulares de CBFIs adicionales, únicamente tendrán el derecho de designar a miembros adicionales del Comité Técnico en los términos descritos en el inciso (A) anterior. En virtud de lo anterior, dichos Fideicomitentes Adherentes tendrán el derecho de designar a 1 miembro del Comité Técnico (y su suplente) siempre y cuando sean titulares del 5% de los CBFIs en circulación y hasta que tengan el 20% o más de los mismos, en cuyo caso tendrán el derecho de designar a 2 miembros del Comité Técnico (y sus suplentes) y así sucesivamente.

Dichas designaciones y revocaciones deberán realizarse por los Tenedores que tengan derecho a ellas dentro de una Asamblea de Tenedores. Un miembro del Comité Técnico (y su suplente) nombrado de conformidad con el presente numeral (i) podrá ser removido en cualquier momento (pero dentro de una Asamblea de Tenedores) por los Tenedores o el Tenedor que hayan nombrado a dicho miembro (y a su respectivo suplente), excepto que la Asamblea Extraordinaria de Tenedores podrá aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico de conformidad con la Cláusula 4.4(f) del presente Contrato; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico que hayan sido removidos no podrán ser reasignados como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a dicha remoción. El Tenedor o los Tenedores que tengan derecho a nombrar a un miembro del Comité Técnico (y su suplente) de conformidad con esta Cláusula 5.2(b)(i) podrán renunciar en cualquier momento a dicho derecho bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común, en el entendido que, la renuncia de los Tenedores de su derecho de nombrar miembros del Comité Técnico podrá ser temporal y podrán ejercer nuevamente su derecho a nombrar a miembros del Comité Técnico en una Asamblea de Tenedores posterior.

En caso de que, en cualquier momento, un Tenedor o Tenedores que han designado a un miembro del Comité Técnico de conformidad con esta Cláusula 5.2(b)(i) dejan de ser propietarios del 10% requerido de los CBFIs en circulación, dicho Tenedor o Tenedores deberán entregar una notificación por escrito de dicha situación al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, y en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente el Representante Común declarará dicha circunstancia y a partir de dicha fecha, dicho miembro del Comité Técnico (y su suplente) dejarán de formar parte del Comité Técnico; en el entendido, que después de la fecha en que dicho Tenedor o Tenedores hayan dejado de ser propietarios del 10% requerido de los CBFIs en circulación (y dicha circunstancia sea del conocimiento del Representante Común a través de la notificación correspondiente o por cualquier otro medio), dicho miembro designado (y su suplente), no tendrá derecho de voto en las sesiones del Comité Técnico, y no se considerará para efectos de calcular los requisitos de quórum para la instalación y votación en las sesiones del Comité Técnico.

(ii) Propuesta de Designación. Salvo por los miembros del Comité Técnico nombrados por los Tenedores conforme al numeral (i) anterior, con por lo menos 15 días naturales previos a cada Asamblea Ordinaria de Tenedores, el Comité de Nominaciones deberá poner a disposición de los Tenedores en las oficinas del Fiduciario y el Representante Común, una lista que contenga los nombres de los miembros, identificando a los Miembros Independientes propuestos, del Comité Técnico que el Comité de Nominaciones propone para ser elegidos por los Tenedores en dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores. Al elegir los miembros del Comité Técnico, la Asamblea Ordinaria de Tenedores también confirmará la independencia de los Miembros Independientes propuestos por el Comité de Nominaciones.



En caso de que uno o más miembros propuestos por el Comité de Nominaciones para el Comité Técnico no sean elegidos por dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores, o si uno o más de los miembros del Comité Técnico muere, se vuelva incapaz, es removido, renuncia o, en el caso de Miembros Independientes, pierde su independencia, el Comité de Nominaciones tendrá el derecho, a su entera discreción, de llenar cualquier vacante en cualquier momento con previo aviso por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico, siempre y cuando, tratándose de Miembros Independientes, dichos Miembros Independientes cumplan con los requisitos de independencia establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV; en el entendido, que la designación y, en su caso, la independencia de dichos miembros deberá ser aprobada o calificada por la Asamblea de Tenedores en la siguiente Asamblea Ordinaria de Tenedores, en los términos descritos en el presente Contrato.

(c) Independencia. Cada Miembro Independiente del Comité Técnico deberá (i) al término de cada ejercicio fiscal, y en las demás ocasiones que el Administrador o el Representante Común lo requiera, entregar al Administrador y al Representante Común una confirmación por escrito de que dicho Miembro Independiente continúa siendo una Persona Independiente y (ii) notificar inmediatamente al Administrador y al Representante Común por escrito si dicha Persona deja de ser una Persona Independiente en cualquier momento, en cuyo caso dicho miembro del Comité Técnico dejará, inmediatamente entregada dicha notificación, de ser un Miembro Independiente (dicho miembro permanecerá como un miembro no independiente del Comité Técnico hasta que su nombramiento sea revocado o sea removido de otra manera de conformidad con el presente Contrato). En dicho caso, el Administrador deberá designar con previo aviso por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o secretario), otro Miembro Independiente del Comité Técnico para que la mayoría de los miembros sean Miembros Independientes.

(d) Duración de los Miembros del Comité Técnico. La designación de los miembros del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes) tendrá una vigencia de 1 año, en el entendido que podrá ser renovada por la Asamblea de Tenedores por periodos iguales o menores.

Cláusula 5.3. Remuneración. Los miembros del Comité Técnico tendrán derecho a remuneración por su actuación como miembros del Comité Técnico, por un monto a ser propuesto por el Administrador y aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores, ya sea en dinero o retribución en especie; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico tendrán derecho a renunciar a su derecho a ser remunerados en el desempeño de su encargo mediante notificación previa y por escrito al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común; y en el entendido, además que la remuneración para los miembros del Comité Técnico inicial deberá ser determinada por el Administrador y deberá ser presentada en la primer Asamblea anual Ordinaria de Tenedores, que deberá discutir, y en su caso, aprobar el pago continuo de dicha remuneración a partir de dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores. Adicionalmente, el Fideicomiso, reembolsará los gastos razonables de los miembros de Comité Técnico incurridos por asistir a sesiones del Comité Técnico.

Cláusula 5.4. Deberes y Facultades del Comité Técnico. Cada miembro del Comité Técnico deberá actuar de buena fe y según lo que dicho miembro considere sea el mejor interés del Fideicomiso. Dichos miembros deberán conducir sus acciones diligentemente, y en cumplimiento con los deberes de lealtad y diligencia establecidos en los Artículos 30 a 37 y 40 de la LMV, aplicables al Fideicomiso.

(a) Sesión Inicial del Comité Técnico. Previo a la Emisión Inicial, el Comité Técnico deberá celebrar una sesión inicial (la "Sesión Inicial") en la cual se deberá discutir, y en su caso, aprobar (i) la emisión de los CBFIs Iniciales, (ii) el registro de los CBFIs en el RNV, su listado en la BMV y el depósito

del título o títulos que los representen en Indeval, (iii) los Lineamientos de Inversión iniciales, la Política de Distribuciones inicial y los lineamientos de valuación inicial, (iv) la ratificación de la celebración por parte del Fiduciario del Contrato de Administración, (v) la delegación de facultades al Administrador de conformidad con las obligaciones del Administrador bajo el presente Contrato y el Contrato de Administración, (vi) el otorgamiento por parte del Fiduciario al Administrador de los poderes referidos en el Contrato de Administración los cuales deberán cumplir con lo dispuesto en este Contrato y en la Circular Única de Emisoras, (vii) los lineamientos que serán observados por el Administrador en el ejercicio de sus poderes para actos de administración y, según sea el caso, para actos de dominio, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso, (viii) la inversión por el Fideicomiso en Inversiones Permitidas, (ix) la ratificación de la creación de Fideicomisos de Propiedades para la adquisición del Portafolio Inicial y (x) instruir al Fiduciario para adquirir el Portafolio Inicial en los términos instruidos por el Administrador.

(b) Facultades Adicionales del Comité Técnico. El Comité Técnico tendrá la facultad para llevar a cabo todas y cada una las acciones relacionadas con el Fideicomiso y los Fideicomisos de Propiedades no reservadas a la Asamblea de Tenedores, en el entendido, que el Comité Técnico deberá haber delegado una parte de dicha facultad al Administrador precisamente en los términos establecidos en el inciso (a) anterior, en el resto de este Contrato y en el Contrato de Administración, y en el entendido, además, que, el Comité Técnico no tendrá derecho a ejercer dicha facultad delegada al Administrador, en los términos establecidos en el presente Contrato y en el Contrato de Administración. No obstante lo anterior, las siguientes facultades no podrán ser delegadas por el Comité Técnico:

(i) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Inversión o Desinversión por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos de Propiedades) que representen el 5% o más pero menos del 20% del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se celebren de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 meses contados a partir de la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación;

(ii) con la recomendación por escrito del Comité de Prácticas, discutir y, en su caso, aprobar las políticas de operación con personas relacionadas respecto de los Fideicomisos de Propiedades, del Fideicomitente, así como del Administrador; y discutir y, en su caso, aprobar cualesquiera Operaciones con Personas Relacionadas; en el entendido, que (1) la mayoría de los votos de los Miembros Independientes del Comité Técnico serán requeridos a votar sobre dicho punto, y (2) cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés no tendrá derecho a votar sobre dicho punto;

(iii) discutir y, en su caso, aprobar el nombramiento, remoción y/o sustitución del Valuador Independiente, así como el nombramiento de un Valuador Independiente sustituto;

(iv) discutir y, en su caso, aprobar el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Comité de Nominaciones, del Comité de Inversiones y del Comité de Endeudamiento;

(v) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar las políticas contables, control interno y lineamientos de auditoría, aplicables al Fideicomiso y cualesquier cambios a las mismas;

(vi) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar la presentación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso a la Asamblea de Tenedores para su aprobación;

(vii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Política de Distribución y/o modificaciones a la misma, propuestas por el Administrador, en el entendido, que cualquier Política de Distribución deberá cumplir siempre con lo dispuesto en el Artículo 187 de la LISR;

(viii) discutir y, en su caso, aprobar cualesquier Distribución propuesta por el Administrador que no sea conforme con la Política de Distribución;

(ix) con la recomendación previa y por escrito del Comité de Prácticas, discutir y, en su caso, aprobar la adquisición por cualquier Persona o Grupo de Personas, de CBFIs en aquellos supuestos previstos en la Cláusula 3.8, o, en su caso realizar la propuesta y recomendación correspondiente a la Asamblea de Tenedores;

(x) discutir y, en su caso, aprobar la disposición de cualquier Inversión durante los primeros cuatro años a partir de la adquisición de la misma, independientemente de su valor (salvo que dicha disposición deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores en los términos del presente Contrato, en cuyo caso la aprobación del Comité Técnico no será requerida) con la recomendación del Comité de Inversiones;

(xi) instruir al Fiduciario a revelar cualquier Evento Relevante (según dicho término se define en la LMV y en la Circular Única de Emisoras), incluyendo la celebración de cualquier contrato contrario a la opinión del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Comité de Nominaciones, del Comité de Inversiones y del Comité de Endeudamiento;

(xii) discutir y en su caso, aprobar otros asuntos presentados ante el Comité Técnico por el Administrador;

(xiii) discutir y, en su caso, resolver cualesquiera otros asuntos reservados para el Comité Técnico de conformidad con el presente Contrato, la Circular Única de Emisoras y la ley aplicable;

(xiv) (a) monitorear el desempeño del Administrador y de sus funcionarios y empleados conforme al Contrato de Administración, y el desempeño de cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, (b) mantenerse informado con respecto a todos los aspectos materiales de los Activos Inmobiliarios y consultar con el Administrador en relación con los mismos, y (c) solicitar la información y los reportes que considere necesarios, a su entera discreción, para facilitar su vigilancia sobre el Administrador y cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador;

(xv) aprobar (a) la renovación o sustitución de los funcionarios del Administrador en los términos descritos en las Cláusulas 5.11 y 7.1(b)(ii) del presente Contrato y en el Contrato de Administración, (b) el presupuesto anual del Administrador, cualesquiera gastos extraordinarios del Administrador y los consecuentes Gastos del Fideicomiso, y (c) cualquier modificación al Contrato de Administración escuchando, para dichos propósitos, la opinión del Comité de Prácticas;

(xvi) discutir y, en su caso, aprobar de tiempo en tiempo las Políticas de Operación del Programa de Recompra del Fideicomiso y las modificaciones a dichas políticas, mismas que deberán cumplir con las disposiciones legales aplicables.

Cláusula 5.5. Información Confidencial. Cada miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará obligado conforme a las disposiciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 17.5 y, al aceptar su encargo como miembro del Comité Técnico, se considerará que ha reconocido dichas disposiciones de confidencialidad y ha aceptado obligarse conforme a las mismas.



Cláusula 5.6. Convenios de Voto. Un miembro del Comité Técnico podrá celebrar uno o más convenios en relación con el ejercicio de sus derechos de voto en una sesión del Comité Técnico. La celebración de un convenio de ese tipo y sus términos, y cualquier terminación subsecuente de dicho convenio, deberán ser notificadas al Fiduciario con copia al Representante Común dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración (o terminación) y el Fiduciario deberá revelar dicha información al público inversionista a través de la BMV y Emisnet. La existencia y los términos de dicho convenio deberán ser revelados en cada Reporte Anual mientras dicho convenio permanezca vigente y haya sido notificado por escrito al Fiduciario.

Cláusula 5.7. Procedimientos para Sesiones del Comité Técnico.

(a) Convocatoria. El Administrador o cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá convocar una sesión del Comité Técnico mediante previa notificación por escrito a todos los miembros del Comité Técnico (propietarios y suplentes), al Fiduciario y al Representante Común, con al menos 5 Días Hábiles de anticipación a la fecha de celebración de dicha sesión; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico podrán renunciar por escrito al requisito de dicha notificación previa en casos que se amerite. La convocatoria será entregada por escrito y contendrá (i) el orden del día para la sesión, (ii) la sede, hora y fecha de la sesión, y (iii) todos los documentos necesarios o convenientes para ser revisados por los miembros del Comité Técnico en relación a los puntos a discutir contenidos en el orden del día. Cualquier miembro del Comité Técnico podrá designar uno o más puntos a discusión para ser incluidos en el orden del día de una sesión del Comité Técnico, por medio de la notificación previa y por escrito a los demás miembros del Comité Técnico al menos 3 Días Hábiles antes de la fecha en que se celebre dicha sesión y adjuntando la documentación relativa a dicho punto que, en su caso deba ser revisada.

(b) Quórum y Requisitos de Votación. Para que una sesión del Comité Técnico sea válidamente instalada, más del 50% de sus miembros o sus respectivos suplentes (con derecho a voto) deberán estar presentes en la sesión y cada resolución deberá ser adoptada por el voto favorable de más del 50% de los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) presentes en dicha sesión que tengan derecho de voto sobre el punto en discusión. Cada miembro (o su suplente) con derecho a votar sobre un punto en discusión tendrá derecho a un voto. El Presidente del Comité Técnico tendrá voto de calidad en caso de empate. Cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés respecto de cualquier decisión presentada al Comité Técnico para su discusión y aprobación deberá abstenerse de votar, y no tendrá derecho de voto, respecto de dicha decisión, y dicho miembro no deberá considerarse en el conteo para efectos de los quórums descritos en el presente inciso (b).

(c) Nombramiento del Presidente y Secretario. En tanto que los Fideicomitentes Adherentes señalados en el Anexo C mantengan el derecho de designar a 1 miembro del Comité Técnico conforme a lo señalado en la Cláusula 5.2(b)(i)(B), dichos Fideicomisarios Adherentes deberán nombrar a un miembro del Comité Técnico como presidente del Comité Técnico (el "Presidente") y a otra persona que no requerirá ser miembro del Comité Técnico como secretario del Comité Técnico (el "Secretario"); en el entendido que, en caso de que los Fideicomisarios Adherentes no mantengan el derecho a designar a 1 miembro del Comité Técnico conforme a lo señalado anteriormente, el Presidente y el Secretario del Comité Técnico serán nombrados por los miembros del Comité Técnico. En caso de que el Presidente o el Secretario no estén presentes en una sesión del Comité Técnico por cualquier razón, previo al comienzo de dicha sesión, los demás miembros del Comité Técnico presentes en dicha sesión nombrarán por mayoría a un miembro del Comité Técnico para que actúe como presidente de dicha sesión, y a otra Persona que no requerirá ser miembro del Comité Técnico para que actúe como secretario de dicha sesión.

(d) Actas de Sesión. El Secretario de una sesión del Comité Técnico preparará un acta de sesión en la cual se reflejarán las resoluciones adoptadas en dicha sesión y la cual deberá ser firmada por el



Presidente y el Secretario de dicha sesión. El Secretario será el responsable de conservar el acta de sesión firmada de cada sesión del Comité Técnico, así como los demás documentos presentados a los miembros del Comité Técnico en dicha sesión, y también será responsable de enviar una copia de dichas actas al Fiduciario y al Representante Común.

(e) Asistencia a las Sesiones. Las sesiones del Comité Técnico podrán ser celebradas por teléfono, videoconferencia o cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real y dichas comunicaciones podrán ser grabadas. En cualquier caso, el Secretario de la sesión registrará, en el acta de la sesión, la asistencia de los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) para verificar que el quórum requerido haya sido alcanzado.

(f) Resoluciones Unánimes Escritas. No obstante las disposiciones anteriores, una resolución del Comité Técnico adoptada fuera de una sesión del Comité Técnico mediante el consentimiento unánime por escrito de todos los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) con derecho a votar sobre dicha resolución, siempre que sea confirmada por escrito, tendrá la misma validez que si dicha resolución hubiera sido válidamente adoptada en una sesión del Comité Técnico. Una copia de las resoluciones adoptadas deberá ser enviada por el Secretario al Fiduciario y al Representante Común.

(g) Otros Representantes. Cada uno del Fiduciario, el Administrador y el Representante Común tendrá derecho a nombrar a uno o más representantes para que asistan a cualquier sesión del Comité Técnico con voz pero sin derecho a voto en dicha sesión. Además, el Comité Técnico podrá invitar a otras Personas a las sesiones del Comité Técnico como observadores con voz pero sin voto.

(h) Disidencia de Miembros Independientes. En caso de que la mayoría de los Miembros Independientes haya votado en contra de una resolución que haya sido válidamente adoptada por el Comité Técnico, dicha circunstancia deberá ser revelada al público inversionista a través de la BMV y Emisnet.

(i) Sustitución y Muerte. Los miembros del Comité Técnico solo podrán ser sustituidos en su ausencia por sus respectivos suplentes; en el entendido, que la muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico deberá resultar en la terminación automática de su cargo y su suplente, si lo hay, lo sustituirá como miembro propietario hasta que la Persona que lo haya designado o el Administrador, de manera temporal conforme a lo previsto en la Cláusula 5.2 anterior designe a un nuevo miembro propietario y su suplente o ratifique el nombramiento del miembro suplente como miembro propietario o como suplente, según sea el caso.

Cláusula 5.8. Comité de Auditoría. El Comité Técnico nombrará al menos a 3 Miembros Independientes para que formen un comité de auditoría (el "Comité de Auditoría"). Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Auditoría serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Auditoría tendrá las siguientes facultades:

(a) discutir y, en su caso, aprobar la designación, remoción y/o sustitución del Auditor Externo; en el entendido, que el Auditor Externo inicial será Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., y en el entendido, además, que cualquier Auditor Externo sustituto deberá ser un despacho de contadores públicos reconocido internacionalmente independiente del Administrador y del Fiduciario;

(b) evaluar el desempeño del Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por el Auditor Externo y celebrar por lo menos una sesión por cada ejercicio fiscal con dicho Auditor Externo;

(c) discutir los estados financieros del Fideicomiso preparados de conformidad con la



Cláusula 14.2 con las Personas que prepararon dichos estados financieros y, en caso de ser aplicable, recomendar al Comité Técnico que los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso sean presentados a la Asamblea de Tendedores para su aprobación;

(d) solicitar del Administrador, del Fiduciario o de cualesquier otras Personas con responsabilidades en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, cualesquier reportes relacionados con la preparación de los estados financieros del Fideicomiso;

(e) investigar cualesquier posibles violaciones de los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso;

(f) recibir cualquier comentario o queja de los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico o cualesquier otros terceros interesados en relación con los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso, en cuyo caso el Comité de Auditoría adoptará las medidas necesarias para investigar y remediar dicha violación;

(g) reunirse, según se considere apropiado, con los funcionarios correspondientes del Administrador, el Representante Común y el Fiduciario;

(h) discutir y, en su caso, recomendar la aprobación de las políticas contables aplicables al Fideicomiso, o cualesquier cambios a las mismas, al Comité Técnico; e

(i) informar al Comité Técnico del estado de su control interno, de los procedimientos de auditoría y cumplimiento, incluyendo cualesquier situaciones irregulares que sean identificadas.

Cláusula 5.9. Comité de Prácticas Corporativas. El Comité Técnico designará al menos a 3 Miembros Independientes para formar un comité de prácticas corporativas (el "Comité de Prácticas" o el "Comité de Prácticas Corporativas")). Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Prácticas serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Prácticas tendrá las siguientes facultades:

(a) expresar su opinión al Comité Técnico (i) sobre Operaciones con Personas Relacionadas que estén siendo consideradas por el Comité Técnico, y (ii) sobre la adquisición por cualquier Persona o Grupo de Personas, de CBFIs en aquellos supuestos previstos en la Cláusula 3.8;

(b) recomendar que el Comité Técnico requiera del Administrador y/o el Fiduciario cualquier información que pueda ser requerida por el Comité Técnico para cumplir con sus obligaciones de conformidad con este Contrato;

(c) revisar el presupuesto anual de gastos del Administrador (incluyendo gastos de nómina) y cualquier cantidad de gastos extraordinarios en exceso del presupuesto anual de gastos del Administrador y su impacto en los Gastos del Fideicomiso y hacer una recomendación de aprobación de dicho presupuesto al Comité Técnico;

(d) recibir del Administrador cualquier solicitud de modificación del Contrato de Administración y hacer una recomendación al Comité Técnico respecto de la aprobación o negativa de aprobación de dicha solicitud; y

(e) evaluar el desempeño del Administrador y de los funcionarios del Administrador y recomendar al Comité Técnico la renovación o sustitución, cada 3 años (empezando a partir de la fecha del Contrato de Administración) o en cualquier momento (tratándose de aquellos supuestos previstos en el Contrato de Administración) de los funcionarios principales del Administrador.

Cláusula 5.10. Comité de Inversiones. El Comité Técnico designará al menos a 3 miembros para formar un comité de inversiones (el "Comité de Inversiones"), cuya mayoría deberán ser Miembros Independientes. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Inversiones serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Inversiones sesionara cada vez que sea necesario recomendar una Inversión o Desinversión que deba ser aprobada por el Comité Técnico en términos de la Cláusula 5.4(b)(i) del Fideicomiso o bien que dicha Inversión o Desinversión sea celebrada con Personas Relacionadas. Las recomendaciones del Comité de Inversión incluirán (i) la recomendación sobre cualquier gasto significativo en asesores externos, y (ii) la recomendación sobre los términos y condiciones generales para la firma de acuerdos definitivos respecto de Inversiones y Desinversiones. Asimismo y en adición a la autorización del Comité de Prácticas, cualquier Inversión o Desinversión con Personas Relacionadas deberá de ser objeto de recomendación por el Comité de Inversiones. Una vez que se haya hecho una recomendación sobre una Inversión o Desinversión por el Comité de Inversiones, el Administrador buscará, en caso de ser necesario, la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en las Cláusulas 4.3 y 5.4 de este Contrato.

Cláusula 5.11. Comité de Nominaciones. El Comité Técnico designará al menos a 3 miembros para formar un comité de nominaciones (el "Comité de Nominaciones"), el cual estará integrado de cuando menos dos Miembros Independientes y el Presidente del Comité Técnico. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Nominaciones serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Nominaciones sesionará cada vez que sea necesario, pero cuando menos una vez al año, con por lo menos 15 días naturales previos a cada Asamblea Ordinaria de Tenedores, para proponer a la Asamblea Ordinaria de Tenedores una lista que contenga los nombres de los miembros, identificando a los Miembros Independientes propuestos, del Comité Técnico que dicho Comité de Nominaciones proponga para ser elegidos por los Tenedores en dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores, ya sea por renuncia, destitución, terminación de su encargo o por cualquier otra razón.

Cláusula 5.12. Comité de Endeudamiento. El Comité Técnico designará al menos a 3 miembros para formar un comité de endeudamiento (el "Comité de Endeudamiento"), cuya mayoría deberán ser Miembros Independientes. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Endeudamiento serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Endeudamiento tendrá las siguientes facultades:

(a) vigilar que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que cualquier Endeudamiento que el Fideicomiso asuma con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apegue a lo previsto en la normatividad aplicable y la Circular Única de Emisoras; e

(b) informar oportunamente el ejercicio de su facultad al Comité Técnico, así como de cualquier incumplimiento a lo establecido en la normatividad aplicable.

SECCIÓN VI
EL REPRESENTANTE COMÚN

Cláusula 6.1. Aceptación del Nombramiento. El Representante Común acepta su designación como representante común de los Tenedores y de los Tenedores de Cebures en virtud de la celebración de este Contrato y de cada Título o cada Título de Cebures, 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 y en actuar de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato.

Cláusula 6.2. Obligaciones del Representante Común. (a) El Representante Común con



fundamento en el artículo 68 de la LMV tendrá las obligaciones, derechos y facultades previstos en la LMV (incluyendo, sin limitación, aquellos incluidos en el Artículo 64 y 69 de la LMV), en la LGTOC (en lo que resulte aplicable incluyendo sin limitar los artículos 216 y 217 fracciones VIII y X a XII y demás aplicables), en cada Título, en cada Título de Cebures y en este Contrato. En cualquier circunstancia no prevista en cada Título, en cada Título de Cebures, en el presente Contrato, o en la LMV y en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda. El Representante Común representa a los Tenedores o a los Tenedores de Cebures en su conjunto y no a cualquiera de ellos individualmente. El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones, sin perjuicio de que en el suplemento, Título correspondiente a cada Emisión, y Título de Cebures correspondiente a cada Emisión de Cebures al amparo del programa multivalor, se puedan establecer derechos y obligaciones diferentes a los aquí previstos:

(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.

(b) 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.

(c) 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 este Contrato, 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.

(d) 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 presente Contrato, 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 presente Contrato, 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 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios 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 presente Contrato 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 presente Contrato 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 presente Contrato, 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.

(e) 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.

(f) Cualquier institución que actúe como representante común conforme al presente Contrato 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.

(g) 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.

(h) 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.



Como contraprestación por sus servicios bajo el presente Contrato, el Representante Común tendrá derecho a recibir los honorarios (incluyendo el IVA) establecidos en la carta convenio a ser celebrada entre el Administrador y el Representante Común. Los honorarios del Representante Común constituirán Gastos de Emisión o Gastos del Fideicomiso, según sea el caso.

SECCIÓN VII
EL ADMINISTRADOR

Cláusula 7.1. Contrato de Administración. (a)Una vez que se constituya el Administrador conforme a las instrucciones del Fideicomitente, el Administrador será el administrador del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios, con las responsabilidades y obligaciones que le serán delegadas por el Comité Técnico bajo los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato.

Las partes reconocen que el Administrador será una sociedad cuyas partes sociales serán en su mayoría propiedad del Fiduciario (pudiendo una parte social ser propiedad del Fideicomitente), por lo que la Administración principal del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios en todo momento se llevará a cabo por el propio Fideicomiso a través del Administrador. El Administrador podrá contratar a cualquier tercero prestador de servicios que sea necesario, adecuado o conveniente para llevar a cabo o para cumplir con los Fines del Fideicomiso en el entendido que en ningún caso podrá delegar sus funciones de principal administrador del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios según las mismas se establecerán en el Contrato de Administración.

(b) El Fiduciario celebrará con el Administrador un Contrato de Administración en los términos que le señale el Fideicomitente (el "Contrato de Administración") con las características principales que se describen a continuación.

(i) El Contrato de Administración tendrá una vigencia equivalente a la duración del Fideicomiso.

(ii) Considerando que el Administrador será una sociedad mayoritariamente propiedad del Fiduciario, el Administrador no podrá ser sustituido como administrador del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios. Sin embargo, el Comité Técnico, oyendo la opinión del Comité de Nominaciones podrá renovar o sustituir a los funcionarios del Administrador en aquellas fechas y momentos establecidos en el Contrato de Administración.

(iii) El Fiduciario pagará al Administrador, aquellas cantidades que el Administrador le indique de manera mensual dentro de los términos previstos en el Contrato de Administración y siempre y cuando dichas cantidades no excedan, en más del 20%, aquellas cantidades presupuestadas en el presupuesto anual del Administrador aprobado por el Comité Técnico en los términos del presente Contrato, en el entendido que de excederse en un monto superior, el Administrador deberá de someter dichos gastos adicionales al Comité de Prácticas para su revisión y su aprobación por parte del Comité Técnico.

(iv) Sin perjuicio de su facultad de contratar a terceros prestadores de servicios, el Administrador deberá de cumplir con sus obligaciones establecidas en el Contrato de Administración relacionadas con la administración del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios, principalmente con su propio personal.

(v) El propio Administrador administrará la propiedad del Fiduciario sobre las partes sociales de las cuales sea titular en el capital del Administrador, incluyendo el que, a través de sus funcionarios, se ejerza el voto del Fiduciario como socio en el Administrador para todos los efectos aplicables.

SECCIÓN VIII EL FIDUCIARIO

Cláusula 8.1. Facultades del Fiduciario. El Fiduciario tendrá todas las facultades y poderes que sean necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso, de conformidad con los términos del Artículo 391 de la LGTOC; en el entendido, que el Fiduciario deberá actuar en todo momento de conformidad con los términos del presente Contrato y de conformidad con las instrucciones de aquellas Personas autorizadas para dar dichas instrucciones de conformidad con el presente Contrato, como un buen pater familias. En la medida en la que una situación específica no esté contemplada expresamente por las disposiciones de este Contrato, el Fiduciario podrá actuar conforme a las instrucciones del Administrador.

Cláusula 8.2. Límites de Responsabilidad. (a) El Fiduciario no será responsable ni asume obligación o responsabilidad alguna excepto por (i) la responsabilidad derivada de cualquier incumplimiento de cualquier ley aplicable, (ii) la responsabilidad derivada de cualquier incumplimiento al amparo del presente Contrato, y (iii) la responsabilidad de negligencia, fraude, mala fe o dolo según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente. El Fiduciario no será responsable de:

(i) actos u omisiones del Fiduciario que sean consistentes con los términos del presente Contrato, que se lleven a cabo por el Fiduciario para cumplir con los fines del presente Contrato o que se lleven a cabo en cumplimiento de las instrucciones de aquellas Personas autorizadas para dar dichas instrucciones de conformidad con este Contrato (incluyendo al Representante Común y al Administrador);

(ii) actos u omisiones de las demás partes del presente Contrato (incluyendo al Representante Común y al Administrador), o de terceros o autoridades que puedan impedir o demorar el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso;

(iii) cualquier demora o incumplimiento en el pago que sea resultado de una insuficiencia de fondos en el Patrimonio del Fideicomiso o del incumplimiento de este Contrato por el Representante Común; o

(iv) cualquier declaración hecha en el presente Contrato por las demás partes del mismo o en cualquier documento relacionado con el presente Contrato.

(b) Salvo que se disponga lo contrario en el presente Contrato o en la legislación o normatividad aplicable, el Fiduciario no estará obligado a confirmar o verificar la autenticidad de la notificación, reporte o certificado alguno que deba ser entregado (por otra Persona distinta del Fiduciario) conforme al presente Contrato.

(c) Salvo que se disponga lo contrario en el presente Contrato o conforme a la legislación o normatividad aplicables, el Fiduciario no responderá con su propio patrimonio por sus obligaciones conforme al presente Contrato.

Cláusula 8.3 Defensa del Patrimonio del Fideicomiso. (a) Si el Fiduciario tiene conocimiento de cualquier incumplimiento o violación conforme a los términos del presente Contrato, conforme a los CBFIs o si recibe una notificación judicial, administrativa o de cualquier otra naturaleza de una demanda, disputa o reclamación en relación con el presente Contrato o con los CBFIs o si por cualquier razón resultare necesario defender el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario notificará al Comité Técnico, al Administrador y al Representante Común de dicho evento o de la recepción de dicha

notificación, dentro de los 3 Días Hábiles siguientes a la fecha en que haya sido de su conocimiento o de la fecha en la que haya recibido la notificación correspondiente (según sea aplicable); en el entendido, que sujeto a las disposiciones de esta la Cláusula, la entrega de dicha notificación no liberará al Fiduciario de cualquier responsabilidad.

(b) Cuando ocurra cualquiera de los casos descritos en el inciso (a) anterior o en caso de que el Administrador así lo instruya por escrito y de acuerdo a lo estipulado en el presente Contrato, el Fiduciario otorgará un poder general o especial conforme a los términos o condiciones especificados por el Administrador y a favor de los apoderados que el Administrador designe por escrito, bajo la responsabilidad del Administrador y sin responsabilidad para el Fiduciario, para llevar a cabo la defensa del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido, que si el Administrador se rehúsa a adoptar las medidas y las acciones necesarias para defender el Patrimonio del Fideicomiso o no designe a las Personas o entidades a las que deban otorgárseles dichos poderes, o no proponga las medidas y acciones requeridas para la protección del Patrimonio del Fideicomiso, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la recepción de la notificación descrita en el inciso (a) anterior, el Fiduciario deberá entregar por escrito una notificación informando dicha negativa al Representante Común (con una copia al Administrador) y deberá otorgar a las Personas o entidades designadas por escrito por el Representante Común, los poderes necesarios a fin de que dichas Personas o entidades designadas mediante instrucción por escrito por el Representante Común, los poderes requeridos para la protección del Patrimonio del Fideicomiso. Todos los honorarios y otros gastos que resulten de cualquier demanda o defensa serán pagados del Patrimonio del Fideicomiso sin responsabilidad para el Fiduciario de conformidad con, y sujeto a, las excepciones previstas en la Cláusula 8.2(a).

(c) Una vez que ocurra cualquiera de los eventos descritos en el inciso (a) anterior y el Administrador o el Representante Común no nombre o designe a una Persona para defender el Patrimonio del Fideicomiso y/o lleve a cabo cualesquier otras acciones apropiadas en los términos anteriores y a juicio del Fiduciario sea probable que la falta de defensa o acción resulte en un efecto adverso significativo o, en caso de emergencia la falta de atención inmediata pudiere tener un efecto adverso significativo o que, en la opinión del Fiduciario, de otra forma comprometa el Patrimonio del Fideicomiso; entonces, en ese caso, el Fiduciario, sin responsabilidad, excepto en caso de negligencia, fraude, mala fe o dolo según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente, otorgará los poderes que se requieran para llevar a cabo dicha defensa o las acciones necesarias, a la Persona o Personas que el Fiduciario considere apropiado a su sola discreción y dará las instrucciones necesarias o llevará a cabo cualquier otro acto que considere apropiado para la defensa efectiva del Patrimonio del Fideicomiso, hasta el momento en que el Administrador (o, en su defecto, el Representante Común) designe o nombre y entregue las instrucciones por escrito que sean apropiadas en relación con dicha defensa o acciones.

(d) El Fiduciario no será responsable por los actos de los apoderados que designe conforme a los términos de la presente Cláusula o del pago de sus honorarios o gastos de sus propios fondos, excepto en los casos en que dichos honorarios o gastos resulten de la negligencia, fraude, mala fe o dolo del Fiduciario según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente.

(e) En caso que dicha acción resulte en una sentencia o resolución judicial desfavorable al Fideicomiso o al Fiduciario, los costos y gastos documentados serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso; excepto en caso de negligencia, fraude mala fe o dolo del Fiduciario, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente. Esta disposición se transcribirá en los poderes que el Fiduciario otorgue. El Fiduciario no será responsable de sus propios fondos de dichos costos y gastos, si el Patrimonio del Fideicomiso resulta insuficiente para cubrir dichos costos y gastos.



(f) Salvo por los costos y gastos que resulten de la negligencia, fraude, mala fe o dolo del Fiduciario, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente, el Fiduciario no estará obligado a realizar desembolso alguno o a incurrir en gasto alguno con cargo a su propio patrimonio. Cualquier desembolso o costo documentado que esté obligado a hacer en el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso serán pagados con el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad para el Fiduciario si el Patrimonio del Fideicomiso resulta insuficiente para cubrir dichos costos y gastos; excepto en los casos en que sea resultado de la negligencia, mala fe, fraude, o dolo del Fiduciario, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente.

(g) No obstante lo anterior, y salvo que en el presente Contrato se disponga lo contrario, el Fiduciario, sus funcionarios, delegados fiduciarios, empleados y apoderados:

(i) podrán, previa instrucción por escrito del Fideicomitente y/o del Administrador y conforme a los términos del presente Contrato, consultar con cualquier asesor legal, contable o fiscal (el "Asesor Legal, Contable y Fiscal") o con cualquier otro experto que determinen consultar a su discreción para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; en el entendido, que cualesquier costos y gastos en relación con los mismos deberán ser pagados con el Patrimonio del Fideicomiso como parte de los Gastos del Fideicomiso; y

(ii) no serán responsables de determinar o investigar el cumplimiento o desempeño de las demás partes del presente Contrato, con cualesquiera de sus términos o condiciones o de cualquiera de las obligaciones asumidas por las demás partes de conformidad con el presente Contrato.

(h) Las partes del presente Contrato notificarán al Fiduciario de cualquier circunstancia de la que tengan conocimiento y que pudiere considerarse que afecta de manera adversa y material el Patrimonio del Fideicomiso o al Fiduciario conforme al presente Contrato, a más tardar 5 Días Hábiles después de obtener conocimiento de dicha circunstancia.

Cláusula 8.4. Acceso. El Fiduciario conviene que, previa notificación entregada con 3 Días Hábiles de anticipación, permitirá a cualquier representante autorizado del Administrador, del Comité Técnico o del Representante Común, durante las horas de negocio normales del Fiduciario, examinar y auditar los libros de contabilidad, registros, reportes y otros documentos y material del Fiduciario en relación con (a) el cumplimiento por parte del Fiduciario de sus obligaciones conforme al presente Contrato, (b) cualesquiera pagos de comisiones o gastos del Fiduciario en relación con dicho cumplimiento, y (c) cualquier demanda hecha por el Fiduciario conforme al presente Contrato. Adicionalmente, el Fiduciario permitirá a dichos representantes autorizados sacar copias y extractos de cualquiera de dichos libros y registros, y discutir dicha información con los directivos y empleados del Fiduciario. Cada uno del Administrador, los miembros del Comité Técnico y el Representante Común, se obliga y causará que sus representantes autorizados, mantengan como confidencial dicha información, excepto en los casos en que la divulgación sea requerida por la ley aplicable y excepto que el Administrador, los miembros del Comité Técnico o el Representante Común, según sea el caso, determinen que tal divulgación sea realizada de conformidad con sus obligaciones conforme al presente Contrato. El Fiduciario mantendrá los libros, registros, reportes y demás documentos y materiales apropiados para el periodo correspondiente, según se requiera, conforme a la legislación aplicable.

Cláusula 8.5. Información de Terceros. El Fiduciario no será responsable por la veracidad y calidad de la información proporcionada al Fiduciario por el Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común, los Tenedores o cualquier tercero. En caso que el Fiduciario proporcione a cualquier Persona información preparada por el Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común o los Tenedores o cualquier agente de los mismos, no será responsable por la veracidad de

dicha información. Si la información proporcionada al Fiduciario es inconsistente con la información que el Fiduciario tiene en su posesión, el Fiduciario deberá notificar a las partes de dicho evento.

Cláusula 8.6. Libros y Registros. El Fiduciario estará obligado a mantener los libros y registros que sean requeridos conforme a la legislación aplicable. El Fiduciario podrá, adicionalmente, mantener los registros e información adicionales que sean requeridos conforme al presente Contrato a través del Administrador.

Cláusula 8.7. Información a la BMV. (a) El Fiduciario le proporcionará a la BMV, a través de la Persona que designe por escrito, la información a que se hace referencia en la Regla 4.033.00, 4.033.07, 4.033.09 y demás aplicables del Reglamento Interior de la BMV, así como su consentimiento de tal manera que en caso de incumplir con dicha obligación, se impongan medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios establecidos en el Título Décimo Primero de dicho Reglamento Interior de la BMV. La información a la que se refiere la presente Cláusula deberá reflejar la información del Fideicomiso de manera consolidada con los Fideicomisos de Propiedades de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras cuando así lo permitan las normas contables aplicables, incluyendo IFRS.

(b) El Representante Común y el Comité Técnico tendrán facultades para supervisar el cumplimiento del Fiduciario con las obligaciones establecidas en esta Cláusula, por lo que el Fiduciario deberá proporcionar copia de la documentación que le sea solicitada para dichos propósitos.

Cláusula 8.8. Renuncia del Fiduciario. Sujeto a lo previsto en las Cláusulas 8.10 y 8.11, el Fiduciario podrá renunciar como fiduciario del Fideicomiso mediante notificación por escrito entregada al Administrador y al Representante Común al menos 60 días naturales antes de la fecha efectiva de dicha renuncia, y sólo en los casos establecidos en el Artículo 391 de la LGTOC (incluyendo, en caso de falta de pago de gastos y/u honorarios fiduciarios). Inmediatamente después de que la notificación de renuncia del Fiduciario sea recibida por el Administrador y el Representante Común, se convocará a una Asamblea Ordinaria de Tenedores para designar al fiduciario sucesor; en el entendido, que el Fiduciario que renuncia no dejará de ser el Fiduciario conforme a este Contrato hasta que el Fiduciario sustituto celebre el reconocimiento a que se hace referencia en la Cláusula 8.11(b).

Cláusula 8.9. Remoción del Fiduciario. De conformidad con el tercer párrafo del Artículo 385 de la LGTOC y lo previsto en la Cláusula 8.10 siguiente, el Fiduciario podrá ser removido con o sin causa por medio de una notificación por escrito entregada al Fiduciario con por lo menos 60 días naturales de anticipación a la fecha efectiva de dicha remoción (i) por el Administrador con el consentimiento de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, o (ii) por la Asamblea Ordinaria de Tenedores mediante una notificación al Administrador. El Administrador o la Asamblea Ordinaria de Tenedores designarán a un Fiduciario sustituto, el cual deberá ser aceptable para el Administrador (si la Asamblea Ordinaria de Tenedores entregó dicha notificación) o la Asamblea Ordinaria de Tenedores (si el Administrador entregó dicha notificación). El Fiduciario no dejará de ser el Fiduciario conforme a este Contrato hasta que el Fiduciario sustituto celebre el documento de reconocimiento a que se hace referencia en la Cláusula 8.11(b).

Cláusula 8.10. Obligaciones del Fiduciario a la Terminación. (a) En caso de que el Fiduciario deje de actuar como fiduciario del Fideicomiso debido a la terminación anticipada de sus obligaciones de conformidad con la Cláusula 8.8 o la Cláusula 8.9, el Fiduciario entregará los estados de cuenta bancarios de las cuentas relacionadas del Patrimonio del Fideicomiso, los cuales serán entregados en la fecha en que surta efectos dicha terminación al fiduciario sucesor con una copia al Administrador y

al Representante Común, junto con los libros, registros y cualquier otro documento relacionado con el Fideicomiso. En la medida en que dichos estados de cuenta deban ser entregados en forma periódica conforme al presente Contrato, el Fiduciario únicamente estará obligado a proporcionar dichos estados de cuenta a partir de la fecha del estado de cuenta que haya sido entregado más recientemente. El Administrador y el Representante Común tendrán un plazo de 30 días naturales para revisar y, en su caso, proporcionar comentarios o solicitar aclaraciones respecto de dichos reportes y cuentas. Si cualquiera de dichos comentarios o aclaraciones son solicitados, el Fiduciario atenderá dichos comentarios o solicitudes de aclaración y volverá a entregar dicho estados de cuenta. En caso de que el Administrador y el Representante Común no proporcionen comentarios o soliciten aclaraciones dentro de dicho plazo de 30 días naturales, los estados de cuenta se entenderán como aceptados por el Administrador y el Representante Común.

(b) El Fiduciario continuará en su encargo como fiduciario del Fideicomiso conforme a este Contrato hasta que sea designado un Fiduciario sustituto y todas las Cuentas del Fideicomiso y todos los montos que se encuentren en dichas Cuentas del Fideicomiso hayan sido transferidos al Fiduciario sustituto, y dicho Fiduciario sustituto haya aceptado su designación y haya asumido su cargo de conformidad con la Cláusula 8.11(b). Hasta que el Fiduciario sustituto haya asumido su cargo y recibido todos los activos del Fideicomiso en posesión del Fiduciario, el Fiduciario deberá continuar actuando como fiduciario del Fideicomiso y deberá seguir cumpliendo todas sus obligaciones de conformidad con este Contrato (incluyendo, sin limitar, sus obligaciones de reportar y la administración de las Cuentas del Fideicomiso).

(c) El Fiduciario se obliga a llevar a cabo todos los actos y a celebrar todos los documentos que sean necesarios o deseables para facilitar la sustitución del Fiduciario y según le sea solicitado por el Administrador y/o el Representante Común. El Fiduciario entregará al Fiduciario sustituto, cualesquiera libros y registros que el Fiduciario mantenga conforme al presente Contrato.

Cláusula 8.11 Fiduciario Sustituto. (a) Cualquier Fiduciario sustituto será una institución de crédito mexicana.

(b) El Fiduciario sustituto entregará por escrito la aceptación de su designación como fiduciario de este Fideicomiso al Fiduciario que haya renunciado o que esté siendo destituido, al Representante Común y al Administrador mediante la celebración de un convenio de sustitución fiduciaria, que se celebrará para dichos efectos en términos y condiciones que sean aceptables para el Administrador y el Representante Común. Inmediatamente después de la celebración de dicho convenio, el Fiduciario que haya renunciado o que esté siendo destituido transferirá todos los activos que detente en su carácter de Fiduciario al Fiduciario sustituto y sólo en dicho momento surtirá efectos la renuncia o destitución del Fiduciario y el Fiduciario sustituto asumirá todos los derechos, facultades y obligaciones del Fiduciario conforme al presente Contrato.

(c) Dicho Fiduciario sustituto tendrá, una vez que su nombramiento surta efectos, los mismos derechos y obligaciones que el Fiduciario que haya renunciado o haya sido removido y será considerado como el "Fiduciario" para todos los efectos del presente Contrato.

Cláusula 8.12. Honorarios del Fiduciario. Como contraprestación por sus servicios bajo el presente Contrato, el Fiduciario tendrá derecho a recibir los honorarios (incluyendo el IVA) que se indican en el documento que se adjunta al presente Contrato como Anexo D. Los honorarios del Fiduciario constituirán Gastos de Emisión o Gastos del Fideicomiso, según sea el caso.

Cláusula 8.13. Limitación de Responsabilidad Ambiental. (a) Las partes del presente Contrato acuerdan que el Fiduciario está y estará libre de cualquier responsabilidad de reparación o compensación derivada de daños causados a terceras Personas como consecuencia de las actividades



realizadas en los Inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso o de los Fideicomisos de Propiedades, relacionadas con la producción y/o manejo de desechos o materiales peligrosos (conforme dichos términos se definan en la Legislación Ambiental). El Patrimonio del Fideicomiso se utilizará para pagar todos los costos relacionados con cualquier pérdida atribuible a los Contaminantes y daños o responsabilidades que de ello se deriven, incluyendo los costos causados por la remoción de los Contaminantes u otros recursos exigidos por parte de cualquier tercero que adquiera la propiedad de los Inmuebles con posterioridad, de conformidad con la ley aplicable a la transmisión de sitios contaminados con residuos peligrosos y el Fiduciario tendrá derecho a ser indemnizado con los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso por cualquier conflicto, reclamación, demanda, juicio o procedimiento ante cualquier autoridad administrativa o judicial y/o terceras personas, obligaciones, costos, gastos, daños o pérdidas derivadas de, o relacionadas con, las condiciones ambientales existentes en los Inmuebles previo a la celebración del presente Contrato o que pudieran surgir de actividades realizadas en los Inmuebles, derivado de la existencia de Contaminantes o cualquier otra sustancia peligrosa, excepto en casos de negligencia grave, fraude, mala fe o dolo por parte del Fiduciario. El Patrimonio del Fideicomiso asumirá los costos de cualesquiera actividades de remediación, recuperación o de limpieza de sitios requeridas para dar cumplimiento a la Legislación Ambiental aplicable al Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo los costos de cualquier investigación, estudio de riesgo, evaluación o cualquier tecnología requerida para dichas actividades de remediación, recuperación, o de limpieza de sitios o para la determinación de cualquier extensión a dichas actividades o el impacto, o daños causados al medio ambiente.

(b) Todos los riesgos y costos relacionados con cualquier pérdida atribuible a los Contaminantes, daños o responsabilidades que de ello se deriven, incluyendo los costos causados por la remoción de los Contaminantes u otros recursos exigidos por parte de cualquier tercero que adquiera la propiedad de los Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso o los Fideicomisos de Propiedades con posterioridad, de conformidad con las disposiciones vigentes sobre la transferencia de propiedad de sitios contaminados con residuos peligrosos contenidas en la legislación aplicable, serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(c) En tal virtud, el Patrimonio del Fideicomiso será utilizado para indemnizar al Fiduciario de cualquier conflicto, reclamación, demanda, juicio o procedimiento ante cualquier autoridad administrativa o judicial y/o terceras personas, obligación, costo, gasto, daño o pérdida del Fiduciario (en lo personal) derivada de, o relacionada con, las condiciones ambientales existentes previas a la firma del presente Contrato o que pudieran llegar a existir en virtud de las actividades desarrolladas en los Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso o los Fideicomisos de Propiedades, derivado de la presencia de Contaminantes o cualquier otra sustancia peligrosa en los Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso o los Fideicomisos de Propiedades. Asimismo, los costos de cualesquiera actividades de remediación, recuperación y/o de limpieza de sitio(s) contaminado(s) que se necesiten realizar para dar cumplimiento a la Legislación Ambiental, así como el costo de cualquier investigación, estudio de riesgo, evaluación o tecnología requerida para la realización de dichas actividades de remediación, recuperación, y/o de limpieza o la determinación de la extensión de las anteriores y los impactos, daños, afectaciones causados al medio ambiente, serán pagados por el Patrimonio del Fideicomiso.

(d) La presente Cláusula es irrenunciable, por lo que las partes del presente Contrato acuerdan que en cualquier instrumento posterior en el que intervengan dichas partes y cuyo objeto sea la adquisición de los Inmuebles por parte del Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Propiedades, se incluirá necesariamente la presente Cláusula en el texto de la respectivas escrituras públicas a celebrarse.

Cláusula 8.14. Indemnización del Fiduciario. El Fideicomiso (con el Patrimonio del Fideicomiso) deberá indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus delegados

fiduciarios, directores, asesores, empleados y agentes de y en contra de cualesquier responsabilidad, daños, obligaciones, demandas, sentencias, requerimientos, reclamaciones, gastos o procedimientos de cualquier naturaleza, incluyendo costos, gastos, erogaciones y/o honorarios razonables y documentados de abogados, como resultado de, que sean impuestos sobre, o incurridos por o como consecuencia de, las actividades realizadas por el Fiduciario o cualesquiera de las Personas mencionadas anteriormente en relación con la celebración de este Contrato y el desempeño de cualesquiera de sus deberes contenidos en el presente, en el entendido que, en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no fuere suficiente para cubrir la indemnización aquí señalada, el Fideicomitente se obliga a indemnizar al Fiduciario en los términos señalados anteriormente; en el entendido, además, que el Fiduciario no contrae obligaciones patrimoniales en nombre o por cuenta propia ni de forma personal (sino solo en su calidad de fiduciario), por lo que no será responsable en forma alguna de responder con bienes de su exclusiva propiedad, excepto por cualesquiera daños determinados por una sentencia inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente que resulte directamente de la negligencia grave, dolo, fraude o mala fe del Fiduciario o del incumplimiento de las disposiciones de este Contrato por parte del Fiduciario (o las personas mencionadas anteriormente) en cuyo caso, el Fiduciario será responsable por los daños y perjuicios causados.

De conformidad con lo que establece la CIRCULAR 1/2005, emitida por Banco de México, el Fiduciario será responsable civilmente por los daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de sus obligaciones pactadas en el presente Fideicomiso.

SECCIÓN IX
INVERSIONES

Cláusula 9.1. Objetivo de Inversión. El Fideicomiso realizará Inversiones, directamente o a través de Fideicomisos de Propiedades, en la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con una garantía hipotecaria de los bienes arrendados de conformidad con la fracción III del Artículo 187 de la LISR y en general con las disposiciones contenidas en los Artículos 187, 188 y demás artículos aplicables de la LISR, por lo que para efectos fiscales al menos el 70% del Patrimonio del Fideicomiso estará invertido en dichos bienes y el remanente será invertido en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión de instrumentos de deuda; en el entendido, que todas las inversiones realizadas por el Fideicomiso de conformidad con los términos establecidos en el presente Contrato, deberán cumplir con los lineamientos de inversión aprobados por el Comité Técnico en la Sesión Inicial en los términos establecidos en el inciso (a) de la Cláusula 5.4 de este Contrato (los "Lineamientos de Inversión") o deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores si las mismas no cumplen con los Lineamiento de Inversión; en el entendido, que en cualquier caso, en el supuesto que el Fideicomiso adquiera, directa o indirectamente, bienes inmuebles ubicados en zonas restringidas, como se define en la Ley de Inversión Extranjera, el Fiduciario requerirá cualquier autorización de las autoridades gubernamentales competentes de conformidad con lo establecido en el Artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera.

Cláusula 9.2. Fideicomisos de Propiedades. Todas las Inversiones que el Fideicomiso realice indirectamente a través de Fideicomisos de Propiedades estarán sujetas a los términos establecidos en el presente Contrato incluyendo, sin limitación, la aprobación previa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores según resulte aplicable. En virtud de lo anterior, en general las decisiones de los Fideicomisos de Propiedades incluyendo, sin limitación, la enajenación y adquisición de Activos Inmobiliarios e Inmuebles, operaciones con conflicto de interés, y las demás relacionadas con las facultades de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico establecidas en el presente Contrato, se tomarán al nivel del presente Fideicomiso y sus respectivos órganos de gobierno.



Cláusula 9.3. Implementación de Inversiones. Para efectos de implementar las Inversiones, ya sea de manera directa o indirecta, a través de los Fideicomisos de Propiedades, el Fiduciario actuará conforme a las instrucciones del Administrador incluyendo para suscribir cualquier convenio, contrato, instrumento o documento que sea necesario respecto de la estructuración e implementación de dichas Inversiones.

Los convenios, contratos, instrumentos o documentos que suscriba el Fiduciario a efecto de realizar las Inversiones deberán de identificar, al menos, (i) la contraparte respectiva, que podrá actuar como Fideicomitente Adherente, (ii) los Activos Inmobiliarios a ser adquiridos, y (iii) la contraprestación a ser pagada por las Inversiones, la cual podrá consistir en efectivo o en CBFIs.

Tratándose de contrapartes que sean identificadas como Fideicomitentes Adherentes, en los términos de los convenios, contratos, instrumentos o documentos que se suscriban al respecto, dichos Fideicomitentes Adherentes deberán de reconocer los efectos fiscales que se generan a su cargo en relación al ISR diferido con motivo de la posible ganancia generada por la aportación de los Activos Inmobiliarios al Fideicomiso, y cuya exigibilidad se actualizará (i) al momento de la venta de uno o varios CBFIs recibidos como contraprestación por dicha aportación, o (ii) en el momento en que el Fideicomiso disponga de los Activos Inmobiliarios aportados por el Fideicomitente Adherente respectivo.

SECCIÓN X LINEAMIENTOS DE APALANCAMIENTO

Cláusula 10.1. Lineamientos de Apalancamiento. (a) El Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Propiedades podrá, de conformidad con las instrucciones previas por escrito del Administrador, incurrir en, o asumir, Endeudamientos de cualquier Persona en cualquier momento y por cualquier motivo de conformidad con los Lineamientos de Apalancamiento y siempre y cuando no se exceda el límite del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda que haya sido determinado por la Asamblea de Tenedores en términos de la Cláusula 4.3 inciso (g) y de conformidad con lo establecido por la Circular Única de Emisoras y su Anexo AA que en su momento se encuentre vigente; en el entendido, que cualquier incurrimiento de Endeudamiento que, al momento de dicho incurrimiento, no cumpla con los Lineamientos de Apalancamiento, requerirá la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores de conformidad con la Cláusula 4.3 inciso (g). En caso de que el Endeudamiento respectivo se destine de manera preponderante a otorgar créditos, préstamos o financiamientos a sociedades mexicanas o a la adquisición de valores de deuda emitidos por estas, el Fideicomiso deberá ajustarse a lo dispuesto por el Artículo 7, inciso VII, numeral 4 de la Circular Única de Emisoras.

(b) En el supuesto de que el Fideicomiso exceda el límite de endeudamiento que haya sido determinado por la Asamblea de Tenedores en términos de la Cláusula 4.3 inciso (g) y de conformidad con lo establecido por la Circular Única de Emisoras y su Anexo AA que en su momento se encuentre vigente, (i) no se podrá asumir Endeudamiento adicional con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto el Fideicomiso se ajuste al límite de endeudamiento señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento de la emisora y el Comité Técnico u órgano equivalente documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento; y (ii) el Administrador deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por el Comité Técnico u órgano equivalente en un plazo no mayor a 20 Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite, lo anterior en términos del artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 5, cuarto párrafo de la Circular Única de Emisoras. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el sub inciso (i) de este párrafo.

(c) En el supuesto de que el Fideicomiso exceda el límite del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda que haya sido determinado por la Asamblea de Tenedores en términos de la Cláusula 4.3 inciso (g) y de conformidad con lo establecido por la Circular Única de Emisoras y su Anexo AA que en su momento se encuentre vigente, (i) el Fideicomiso no podrá asumir, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, Endeudamiento adicional hasta que se cumpla con dicho límite del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda, salvo que dicho Endeudamiento adicional se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del Endeudamiento existente del Fideicomiso, y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación; en el entendido que, en ningún caso el resultado de dicho refinanciamiento podrá implicar la disminución en el Índice de Cobertura de Servicio de Deuda registrado antes de dicha operación de refinanciamiento; y (ii) el Administrador deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda; en el entendido, además, que el informe y plan correctivo deberán ser aprobados por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores en un plazo no mayor a 20 Días Hábiles siguientes a la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el sub inciso (i) de este párrafo.

Cláusula 10.2. Garantías Reales y Personales. El Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Propiedades podrán, de acuerdo con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales (incluyendo, sin limitación, la transferencia de activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), con recurso únicamente respecto de activos que constituyen o surjan del Patrimonio del Fideicomiso respectivo; en el entendido, de que dicho otorgamiento de garantías reales o personales requerirá la aprobación previa del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores si dicha aprobación es requerida para las Inversiones relacionadas con dicho otorgamiento de garantías reales o personales de conformidad con los términos establecidos en el presente Contrato.

Cláusula 10.3. Presentación de Información relacionada con Endeudamientos. El Fiduciario, con la información que le proporcione el Administrador, deberá presentar cualquier información relacionada con Endeudamientos que se requiera conforme a la Circular Única de Emisoras.

SECCIÓN XI
CUENTAS

Cláusula 11.1. Apertura de las Cuentas del Fideicomiso. (a) El Fiduciario deberá abrir las Cuentas del Fideicomiso en donde se depositará el dinero que se aporte al Fideicomiso y cualesquiera recursos que resulten de las operaciones del mismo. El Administrador determinará las características de las Cuentas del Fideicomiso, así como el momento y la entidad financiera en la que deban abrirse, e instruirá por escrito al Fiduciario para que abra dichas Cuentas del Fideicomiso. Salvo por lo previsto en las Cláusulas 11.3, 11.4 y 11.6 de este Contrato, las Cuentas del Fideicomiso serán administradas única y exclusivamente por el Fiduciario, y el Fiduciario contratará acceso vía internet al sistema de banca electrónica de la institución bancaria ante la cual se hayan aperturado las Cuentas del Fideicomiso, según corresponda, mediante el cual las personas designadas por el Administrador, previa instrucción por escrito al Fiduciario, podrán realizar únicamente consulta de saldos y movimientos que se realicen en las Cuentas del Fideicomiso y cuyas comisiones de dicho servicio sean con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Para llevar a cabo la apertura de las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario estará facultado a realizar aquellos trámites y entregar la documentación que sea necesaria (incluyendo una copia del presente Contrato) para dichos fines.

(b) Cada Cuenta del Fideicomiso podrá ser abierta y mantenida en Pesos y/o en Dólares, a discreción del Administrador. Cualquier transferencia que se realice entre las Cuentas del Fideicomiso

deberá ser realizada por el Fiduciario de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, por medio de transferencia electrónica o cualesquier otros medios a los que el Fiduciario tenga acceso para dichos fines.

(c) Con posterioridad a la apertura de cada Cuenta del Fideicomiso, el Fiduciario deberá proporcionar al Administrador toda la información que identifique dicha Cuenta del Fideicomiso que sea necesaria para que el Administrador pueda desempeñar sus funciones de conformidad con el presente Contrato y el Contrato de Administración, incluyendo el nombre de la institución financiera con la que se abra dicha Cuenta del Fideicomiso y los números de identificación para dicha Cuenta del Fideicomiso.

(d) Las Cuentas del Fideicomiso podrán mantenerse en Banco Invex, S.A. o en instituciones financieras que tengan la calificación crediticia más alta en la escala local para riesgo de contraparte a largo plazo otorgado por la filial mexicana de Standard & Poor's o Moody's, lo cual será confirmado por el Administrador.

(e) Excepto por lo previsto en la Cláusulas 11.3, 11.4 y 11.6 de este Contrato, las Cuentas del Fideicomiso serán controladas exclusivamente por el Fiduciario, pero únicamente en virtud de, y de conformidad con, las instrucciones por escrito del Administrador.

Cláusula 11.2. Cuenta de Retención. (a) De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá establecer y mantener con Banco Invex, S.A., o con cualquier otra institución financiera conforme a lo señalado en el presente Contrato una Cuenta del Fideicomiso segregada a nombre del Fiduciario, designada como la "Cuenta de Retención".

(b) El Fiduciario recibirá en la Cuenta de Retención, inicialmente, la Aportación Inicial, y posteriormente, los Recursos de la Emisión de cada Emisión y el Fiduciario podrá utilizar dichos Recursos de la Emisión para (i) pagar los Gastos de Emisión, (ii) pagar los Gastos del Fideicomiso, y (iii) realizar cualesquier otros pagos de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador.

(c) En adición a lo anterior, el Fiduciario deberá, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, transferir todas las cantidades restantes depositadas en la Cuenta de Retención a las Cuentas de Operación para los fines descritos en la Cláusula 11.3.

Cláusula 11.3. Cuentas de Operación. (a) De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá establecer y mantener dos o más Cuentas del Fideicomiso segregada a nombre del Fiduciario, al menos una denominada en Pesos y otra en Dólares, designadas como las "Cuentas de Operación".

(b) El Fiduciario recibirá en las Cuentas de Operación, cualesquiera cantidades que se transfieran a dichas Cuentas de Operación de las Cuentas Concentradoras de Rentas y de las Cuentas Concentradoras de Mantenimiento en los términos descritos en las Cláusulas 11.4 y 11.6. Las Cuentas de Operación serán operadas y manejadas por las personas que instruya el Administrador y sin que en dicha operación y manejo intervenga persona alguna del Fiduciario. El Administrador tendrá la facultad de utilizar las cantidades que se mantengan en las Cuentas de Operación para (i) realizar Inversiones, (ii) pagar o rembolsar al Administrador o a terceros, Gastos del Fideicomiso o Gastos de Inversión, (iv) transferir dichas cantidades a la Cuenta de Distribución para hacer Distribuciones a los Tenedores según se establece en la Cláusula 11.8, o (v) hacer cualesquier otros pagos.

Cláusula 11.4. Cuentas Concentradoras de Rentas. (a) El Fiduciario deberá establecer y mantener con Banco Invex, S.A. o con cualquier otra institución financiera conforme a lo señalado

en el presente Contrato dos o más Cuentas del Fideicomiso segregadas a nombre del Fiduciario, al menos una denominada en Pesos y otra en Dólares, designadas como las "Cuentas Concentradoras de Rentas".

(b) El Fiduciario recibirá en las Cuentas Concentradoras de Rentas, cualesquiera cantidades que se transfieran a dichas Cuentas Concentradoras de Rentas de las Cuentas de Rentas en los términos descritos en la Cláusula 11.5. Las Cuentas Concentradoras de Rentas serán operadas y manejadas por las personas que instruya el Administrador y sin que en dicha operación y manejo intervenga persona alguna del Fiduciario. El Administrador tendrá la facultad de utilizar las cantidades que se mantengan en las Cuentas Concentradoras de Rentas para transferir dichas cantidades a las Cuentas de Operación y/o llevar a cabo cualquier inversión conforme a la Cláusula 11.10 del presente Contrato.

Cláusula 11.5. Cuentas de Rentas. (a) De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá establecer y mantener dos o más Cuentas del Fideicomiso segregadas a nombre del Fiduciario, al menos una denominada en Pesos y otra en Dólares, designadas como las "Cuentas de Rentas".

(b) El Fiduciario recibirá en las Cuentas de Rentas la totalidad de los ingresos por arrendamiento derivados de los Activos Inmobiliarios. Todos los recursos depositados en las Cuentas de Rentas serán transferidos, sin necesidad de instrucción alguna por parte del Administrador o de cualquier otra Persona, de dichas Cuentas de Rentas a las Cuentas Concentradoras de Rentas todos los Días Hábiles a más tardar a las 15:00 pm (horario de la Ciudad de México).

Cláusula 11.6. Cuentas Concentradoras de Mantenimiento. (a) El Fiduciario deberá establecer y mantener con Banco Invex, S.A. o con cualquier otra institución financiera conforme a lo señalado en el presente Contrato dos o más Cuentas del Fideicomiso segregadas a nombre del Fiduciario, al menos una denominada en Pesos y otra en Dólares, designadas como las "Cuentas Concentradoras de Mantenimiento".

(b) El Fiduciario recibirá en las Cuentas Concentradoras de Mantenimiento, cualesquiera cantidades que se transfieran a dichas Cuentas Concentradoras de Mantenimiento de las Cuentas de Mantenimiento en los términos descritos en la Cláusula 11.7. Las Cuentas Concentradoras de Mantenimiento serán operadas y manejadas por las personas que instruya el Administrador y sin que en dicha operación y manejo intervenga persona alguna del Fiduciario. El Administrador tendrá la facultad de utilizar las cantidades que se mantengan en las Cuentas Concentradoras de Mantenimiento para transferir dichas cantidades a las Cuentas de Operación y/o llevar a cabo cualquier inversión conforme a la Cláusula 11.10 del presente Contrato.

Cláusula 11.7. Cuentas de Mantenimiento. (a) De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá establecer y mantener dos o más Cuentas de Mantenimiento segregadas a nombre del Fiduciario, al menos una denominada en Pesos y otra en Dólares, designadas como las "Cuentas de Mantenimiento".

(b) El Fiduciario recibirá en las Cuentas de Mantenimiento la totalidad de los ingresos por mantenimiento derivados de los Activos Inmobiliarios. Todos los recursos depositados en las Cuentas de Mantenimiento serán transferidos, sin necesidad de instrucción alguna por parte del Administrador o de cualquier otra Persona, de dichas Cuentas de Mantenimiento a las Cuentas Concentradoras de Mantenimiento todos los Días Hábiles a más tardar a las 15:00 pm (horario de la Ciudad de México).

Cláusula 11.8. Cuenta de Distribución. (a) De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá establecer y mantener con Banco Invex, S.A. o con cualquier otra institución financiera conforme a lo señalado en el presente Contrato una cuenta de distribución



segregada a nombre del Fiduciario (la "Cuenta de Distribución").

(b)La Cuenta de Distribución será fondeada con recursos de las Cuentas de Operación, de las Cuentas Concentradoras de Rentas y/o de las Cuentas Concentradoras de Mantenimiento de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, y el Fiduciario deberá utilizar las cantidades depositadas en la Cuenta de Distribución para pagar Distribuciones a los Tenedores en los términos previstos en la Sección XII del presente Contrato.

Cláusula 11.9. Cuentas Adicionales. En adición a la Cuenta de Retención, las Cuentas de Operación, las Cuentas de Renta, las Cuentas de Mantenimiento y la Cuenta de Distribución, el Fiduciario podrá abrir y mantener otras Cuentas del Fideicomiso (cada una, una "Cuenta Adicional") en Pesos o Dólares, según sea instruido por escrito por el Administrador en cualquier momento para aquellos propósitos que determine el propio Administrador.

Cláusula 11.10 Inversiones Permitidas. (a) Durante la vigencia del presente Contrato, el Fiduciario deberá, de conformidad con cualquier ley aplicable, invertir cualesquier cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso (excepto por las cantidades que se mantengan en las Cuentas de Operación) en valores a cargo del Gobierno Federal de México e inscritos en el RNV (denominados en Dólares o Pesos) o en acciones de sociedades de inversión de deuda; en el entendido, que dichos valores deberán tener un plazo no mayor a 1 año (las "Inversiones Permitidas"), lo anterior en el entendido de que en todo momento se cumplirá con lo establecido en la fracción III del artículo 187 de la LISR.

(b) Si cualesquier cantidades en efectivo no pueden ser invertidas el mismo día en que dichas cantidades fueron recibidas de conformidad con los Fines del Fideicomiso, dichas cantidades en efectivo permanecerán sin ser invertidas en la Cuenta del Fideicomiso correspondiente hasta que sean invertidas en Inversiones Permitidas de conformidad con lo previsto en el presente Contrato, en el entendido, que en el caso de que sean depositadas con la misma institución financiera a la que pertenece el Fiduciario, las Inversiones Permitidas pagarán las tasas de interés más altas que dicha entidad pague por operaciones con la misma vigencia y cantidades similares en las fechas en que se hagan los depósitos. Bajo ninguna circunstancia el Fiduciario invertirá las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en valores de cualquier tipo que hayan sido emitidos por las Afiliadas del Fideicomitente o del Administrador.

(c) El Fiduciario ha explicado de manera clara e inequívoca al Fideicomitente el contenido de la sección 5.4 de la Circular 1/2005 emitida por Banco de México, cuyo primer párrafo se transcribe a continuación para todos los efectos legales a que haya lugar:

> *"5.4 De conformidad con lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX inciso a) de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX inciso b) de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI inciso a) de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, y 60 fracción VI Bis, inciso a) de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, se autoriza a las Instituciones de Banca Múltiple, a las Casas de Bolsa, a las Instituciones de Seguros y a las Instituciones de Fianzas, para que en cumplimiento de Fideicomisos puedan llevar a cabo operaciones con la misma institución actuando por cuenta propia, siempre y cuando se trate de operaciones que su ley o disposiciones que emanen de ellas les permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de intereses."*

(d) Al invertir en las Inversiones Permitidas de conformidad con la presente Cláusula 11.10, el Fiduciario observará los lineamientos y políticas que tradicionalmente observa para operaciones similares.



(e) Asimismo y conforme a la Circular 1/2005 emitida por Banco de México, el Fiduciario ha explicado claramente y en forma inequívoca a las partes del presente Contrato las siguientes medidas preventivas incluidas en el numeral 5.4 de la Circular 1/2005:

(i) El Fiduciario podrá celebrar operaciones con valores con Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, actuando por su propia cuenta, que califiquen como Inversiones Permitidas, siempre y cuando se trate de operaciones que la LIC, o disposiciones que emanen de ella, le permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de interés.

(ii) El Fideicomitente y el Administrador aprueban expresamente que las operaciones sean celebradas con Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, siempre y cuando califiquen como Inversiones Permitidas.

(iii) Los derechos y obligaciones de Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, actuando como Fiduciario y como institución financiera, no se extinguirán por confusión.

Las partes del presente Contrato reconocen que el Fiduciario no proporcionará bajo ninguna circunstancia servicio o atención de asesoría en materia de inversión, por lo que no será responsable ante cualquier tercero por dichos conceptos. Además, el Fiduciario, con cargo a los importes que se depositen en las Cuentas del Fideicomiso, pagará el importe de todos los gastos, comisiones o cualesquiera otras erogaciones que se deriven de los actos o contratos necesarios para efectuar las inversiones que se realicen con los importes recibidos en las Cuentas del Fideicomiso. En caso de ser insuficiente el Patrimonio del Fideicomiso para hacer frente a dichas erogaciones, el Fiduciario queda liberado de cualquier responsabilidad de realizar dichos pagos.

Cláusula 11.11. Moneda y Cobertura. (a) El Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario por escrito para que celebre operaciones de intercambio de divisas a efecto de que las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso sean convertidas a Pesos o Dólares, según se requiera para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso y la administración de las Inversiones. El Administrador instruirá al Fiduciario las contrapartes con quienes se deberán celebrar dichas operaciones cambiarias y el tipo de cambio aplicable, que deberá ser el tipo de cambio aplicable en el momento en que se obtenga de las casas de cambio o entidades financieras autorizadas de reconocido prestigio en México la cotización respectiva.

(b) El Administrador podrá instruir al Fiduciario para que celebre operaciones financieras derivadas de cobertura únicamente con la finalidad de cubrir exposiciones a monedas o tasas (ya sean del propio Fideicomiso o los Fideicomisos de Propiedades) y no con fines especulativos. El Administrador instruirá al Fiduciario las contrapartes con quienes se deberán de llevar a cabo dichas operaciones financieras derivadas y las características de las operaciones financieras derivadas a celebrarse.

SECCION XII DISTRIBUCIONES

Cláusula 12.1. Distribuciones. El Fiduciario deberá realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs (cada una, una "Distribución") de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; en el entendido, que el Fiduciario distribuirá entre los Tenedores de los CBFIs cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la fracción VI del Artículo 187 de la LISR. Cada Distribución se realizará de conformidad con lo siguiente:

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

(b) El Fiduciario deberá de realizar todos aquellos movimientos entre las Cuentas del Fideicomiso que sean necesarios para realizar la Distribución en los términos de las instrucciones que reciba del Administrador.

(c) El pago de dicha Distribución se realizará de manera proporcional entre los Tenedores sobre la base de CBFIs de los cuales sean titulares cada uno de ellos en la fecha de la Distribución respectiva.

SECCION XIII
GASTOS E INDEMNIZACIONES

Cláusula 13.1. Gastos. (a) Todos los Gastos del Fideicomiso deberán ser pagados por el Fideicomiso (utilizando los fondos disponibles en las Cuentas del Fideicomiso que en términos de la Sección XII deban aplicarse para tales efectos) o por cualquier Fideicomiso de Propiedades, según lo determine el Administrador.

(b) En la medida en la que el Administrador pague cualesquier Gastos del Fideicomiso, el Fideicomiso (utilizando los fondos disponibles en las Cuentas del Fideicomiso) o cualquier Fideicomiso de Propiedades rembolsarán al Administrador cuando así lo solicite sin afectar el presupuesto previamente aprobado del Administrador.

Cláusula 13.2. Indemnización de Personas Cubiertas. El Fideicomiso (exclusivamente con activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso) indemnizará y sacará en paz y a salvo a cada Persona Cubierta, en la medida más amplia permitida por la legislación aplicable, de y en contra de cualquiera y todas las reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, pérdidas, juicios, procedimientos o actos, ya sean judiciales, administrativos, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse ("Demandas"), que existan, puedan existir o que puedan ser incurridos por cualquier Persona Cubierta, o con respecto de las cuales cualquier Persona Cubierta pudiera estar involucrada, como parte o de cualquier otra forma, o con respecto de las cuales cualquier Persona Cubierta pudiera ser amenazada, en relación con lo que resulte como consecuencia de las Inversiones u otras actividades del Fideicomiso, actividades emprendidas en relación con el Fideicomiso, o que de cualquier otra forma se relacionen o resulten del presente Contrato o de los contratos o convenios derivados de éste, incluyendo cantidades pagadas en cumplimiento de sentencias o resoluciones, en transacciones o como multas o penas, y los honorarios y gastos legales incurridos en relación con la preparación para o defensa o disposición de cualquier investigación, acto, juicio, arbitraje u otro procedimiento (un "Procedimiento"), ya sea civil o penal (dichas Demandas, montos y gastos a que se hace referencia en esta Cláusula 13.2 son referidos conjuntamente como los "Daños"), excepto en la medida en que haya sido determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal con jurisdicción competente que dichos Daños surgieron principalmente de una Conducta Inhabilitadora de dicha Persona Cubierta.

Cláusula 13.3. Gastos de Personas Cubiertas. Los gastos (incluyendo honorarios de abogados) en que incurra una Persona Cubierta en la defensa o arreglo o transacción de cualquier Demanda podrá estar sujeta a un derecho de indemnización de conformidad con este Contrato serán, con el

consentimiento del Administrador, adelantados a dicha Persona Cubierta por parte del Fideicomiso (utilizando fondos disponibles del Patrimonio del Fideicomiso), ante la recepción de una garantía o compromiso, por parte o en representación de dicha Persona Cubierta, de pagar dicha cantidad en la medida en que sea determinado de manera definitiva e inapelable por un tribunal competente que la Persona Cubierta no tenía derecho a ser indemnizada de conformidad con el presente Contrato. Las sentencias o resoluciones definitivas e inapelables dictadas en contra del Fideicomiso y del Administrador, respecto de las cuales el Administrador tenga derecho a ser indemnizado, serán satisfechas primero con el Patrimonio del Fideicomiso antes de que el Administrador sea directamente responsable por las mismas.

Cláusula 13.4. Reservas. En caso que el Administrador determine a su entera discreción que es conveniente o necesario, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que constituya reservas, cuentas de garantía u otras cuentas similares del Fideicomiso para cumplir con las obligaciones conforme a esta Sección XIII.

SECCIÓN XIV
VALUACIONES, INFORMACIÓN, ESTADOS FINANCIEROS Y REPORTES

Cláusula 14.1. Avalúos de Activos Inmobiliarios. El avalúo de los Activos Inmobiliarios, tomados en su conjunto, en los cuales el Fideicomiso y/o cualquier Fideicomiso de Propiedades haya invertido será llevado a cabo de conformidad con los lineamientos de valuación aprobados por el Administrador, (cada uno, un "Avalúo Periódico") por un banco de inversión, un despacho de contabilidad u otro despacho de avalúo independiente que sea aprobado por el Comité Técnico (el "Valuador Independiente"), en el entendido, que para efectos de este Contrato, los siguientes despachos se considerarán Valuadores Independientes aprobados: LaSalle Partners, S. de R.L. de C.V. y CBRE de México, S.A. de C.V. Dichos avalúos se pondrán a disposición de los Tenedores en las oficinas del Representante Común, y serán entregados al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo y a los miembros del Comité Técnico.

Cláusula 14.2. Reportes de Estados Financieros e Informes. (a) El Fiduciario contratará los servicios de un Auditor Externo de conformidad con los términos del presente Contrato y las instrucciones del Administrador.

(b) Los libros y registros contables del Fideicomiso serán auditados al final de cada ejercicio fiscal por el Auditor Externo. Durante la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario, a través del Administrador, preparará y entregará o de cualquier otra forma hará disponible, un informe financiero (auditado en caso de que el informe sea respecto del ejercicio fiscal y sin auditar en caso de informes respecto de cada trimestre) del Fideicomiso (el cual incluirá la participación del Fideicomiso en cada Fideicomiso de Propiedades, y en caso de que la información financiera de cualquier Fideicomiso de Propiedades que en lo individual represente más de 10% del Patrimonio del Fideicomiso no se refleje de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso, entonces también deberá incluir los estados financieros anuales auditados de dicho Fideicomiso de Propiedades), a los Tenedores, por conducto del Representante Común:

(i) en el caso de los estados financieros trimestrales no auditados respecto de los 3 primeros trimestres del ejercicio fiscal, el vigésimo Día Hábil siguiente a la terminación del trimestre correspondiente;

(ii) en el caso de los estados financieros trimestrales no auditados respecto del último trimestre del ejercicio fiscal, el cuadragésimo Día Hábil siguiente a la terminación de dicho trimestre;

(iii) en el caso de los estados financieros anuales auditados que incluyan notas a los mismos, el

30 de abril del año inmediato siguiente a dicho ejercicio fiscal; en el entendido que en caso de que las obligaciones de presentar reportes financieros (de conformidad con este inciso (b)) sean modificadas, conforme a una modificación a la LMV o a la Circular Única de Emisoras, el Fiduciario y el Administrador deberán cumplir con dichas obligaciones (según sean modificadas) sin necesidad de modificar los términos del presente Contrato; y

(iv) en el caso de los estados financieros proforma respecto del siguiente ejercicio fiscal, el cuadragésimo Día Hábil siguiente a la terminación del cuarto trimestre correspondiente.

(c) El Fiduciario, a través del Administrador, preparará los informes mencionados en el inciso (b) anterior de conformidad con IFRS y la Circular Única de Emisoras. Dichos informes deberán incluir para dicho ejercicio fiscal o trimestre:

(i) los activos y pasivos del Fideicomiso (los cuales incluirán la participación del Fideicomiso en cualquier Fideicomiso de Propiedades y, en caso de que la información financiera de cualquier Fideicomiso de Propiedades que en lo individual represente más del 10% del Patrimonio del Fideicomiso no se refleje de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso, entonces también deberá incluir los estados financieros anuales auditados más recientes de dicho Fideicomiso de Propiedades) al final de dicho ejercicio fiscal o trimestre correspondiente;

(ii) las utilidades netas o las pérdidas netas del Fideicomiso (las cuales incluirán el interés del Fideicomiso en los Fideicomiso de Propiedades y, en caso de que la información financiera de cualquier Fideicomiso de Propiedades que en lo individual represente más del 10% del Patrimonio del Fideicomiso no se refleje de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso, entonces también deberá incluir los estados financieros anuales auditados de dicho Fideicomiso de Propiedades) para dicho ejercicio fiscal o trimestre;

(iii) el nivel de Endeudamiento y el Índice de Cobertura de Servicio de Deuda que mantiene el Fideicomiso, así como las características de los créditos, préstamos o financiamientos relevantes asumidos por el Fideicomiso, incluyendo las amortizaciones, los intereses y la existencia, en su caso, de garantías o características relevantes (se entenderán como créditos, préstamos o financiamientos relevantes aquellos que representen el 10% o más del pasivo total de los estados financieros consolidados del Fideicomiso del último ejercicio correspondiente; en el entendido que, si la operación respectiva representa menos de dicho porcentaje o no sea cuantificable de manera porcentual, el Administrador deberá evaluar si la operación de que se trata resulta relevante para los Tenedores y el mercado en general;

(iv) en el caso de estados financieros anuales auditados, la carta de independencia del Auditor Externo referida en el Artículo 84 de la Circular Única de Emisoras;

(v) en el caso de estados financieros proforma para el siguiente ejercicio, la capacidad del Fideicomiso para cumplir con el límite máximo de Endeudamiento;

(vi) un informe preparado por el Administrador describiendo el desempeño general del Fideicomiso, y

(vii) en el caso de los estados financieros anuales auditados, la última Valuación Periódica de los Activos Inmobiliarios.

(d) El Fiduciario preparará y entregará o hará disponible, de acuerdo a la información que nos sea proporcionada por parte del Administrador, el reporte anual del Fideicomiso por cada ejercicio fiscal, a más tardar el 30 de abril del año siguiente (el "Reporte Anual"), mismo que deberá de contener



la siguiente información:

(i) los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso que incluyan notas a los mismos y la carta de independencia del Auditor Externo en relación con el ejercicio fiscal anterior;

(ii) a demás información requerida conforme a la Circular Única de Emisoras vigente en ese momento, en relación con los reportes anuales para permitir que el Reporte Anual se haga público; y

(iii) el Avaluó Periódico más reciente de los Activos Inmobiliarios, realizado por el Valuador Independiente.

(e) Los avalúos del Valuador Independiente deberán cumplir con los estándares de contabilidad, empleando metodologías aceptadas de mercado, tales como flujo de caja descontado, comparaciones de mercado y costos de remplazo.

(f) La información financiera y los reportes a los que se refiere la presente Cláusula.14.2 deberán reflejar la información del Fideicomiso de manera consolidada con los Fideicomisos de Propiedades de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras cuando así lo permitan las normas contables aplicables, incluyendo IFRS.

Cláusula 14.3. Requisitos para Reportar. (a) La obligación de divulgar la información mencionada en la Cláusula 14.2 a los Tenedores deberá ser cumplida por el Fiduciario presentando dicha información a la CNBV y a la BMV (y, si es aplicable, por medio de Emisnet) y mediante la entrega de copias físicas o electrónicas al Representante Común.

(b) Adicionalmente a la información referida en la Cláusula 14.2, el Fiduciario divulgará cualquier otra información que requiera ser revelada de conformidad con la Circular Única de Emisoras aplicable en dicho momento dentro de los plazos que se requieran conforme a dicha circular, mediante la presentación de dicha información a la CNBV y a la BMV (y, si es aplicable, por medio de Emisnet).

(c) El Administrador entregará al Fiduciario la información que el Fiduciario requiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con la Cláusula 14.3(b), incluyendo, sin limitación, información respecto de eventos relevantes que requieran ser divulgados conforme a la LMV y la Circular Única de Emisoras, en la medida que el Administrador pueda proveer dicha información y no incumpla con alguna obligación frente a terceros al entregar dicha información.

Cláusula 14.4. Informes Adicionales del Fiduciario. El Fiduciario deberá cumplir con las siguientes obligaciones adicionales de información.

(a) Dentro del Día Hábil siguiente a una solicitud por parte del Administrador, del Representante Común o cualquier miembro del Comité Técnico, y siempre y cuando esté disponible, el Fiduciario deberá entregarles un estado de cuenta bancario que refleje las cantidades que se encuentren depositadas en cada una de las Cuentas del Fideicomiso y los movimientos de las mismas.

(b) Dentro de los 10 Días Hábiles siguientes al término de cada mes, el Fiduciario deberá entregar al Administrador los estados de cuenta respecto del Patrimonio del Fideicomiso y toda la correspondencia (incluyendo estados de cuenta bancarios) recibidos por el Fiduciario por parte de las instituciones financieras en las que mantenga las Cuentas del Fideicomiso. El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las partes no reciba los estados de cuenta respectivos, siempre y cuando no sea por causas imputables o atribuibles al Fiduciario, en cuyo caso dichas partes podrán solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. Todo estado de cuenta que prepare el Fiduciario será elaborado de conformidad con los formatos que institucionalmente



hayan sido establecidos por el Fiduciario y contendrá la información que el Fiduciario determine de conformidad con las políticas institucionales. Las partes del presente Contrato aceptan que el Fiduciario sólo está obligado a proporcionar los estados de cuenta con base en sus formatos institucionales que incluya la información que indique el valor del Patrimonio del Fideicomiso (saldos finales) al cierre del mes en cuestión, con copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantienen las Cuentas del Fideicomiso, mismos que contendrán el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario. Las Partes manifiestan su conformidad y aceptación en que dichos estados de cuenta sean enviados de manera electrónica al correo electrónico previsto en la Cláusula 17.2 del presente Contrato o a cualquier otro que dichas partes notifiquen al Fiduciario por escrito firmado por representante legal de cada una de ellas; en el entendido que, en caso de que el Fiduciario no haya tenido acceso a información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario no estará obligado a incluir dicha información en los estados de cuenta entregados conforme al presente inciso (b).

(c) El Fiduciario deberá entregar al Administrador y al Representante Común cualquier otra información adicional que el Administrador solicite para permitir que el Fideicomiso cumpla con sus obligaciones frente a terceros, incluyendo valuaciones realizadas por el Valuador Independiente tan pronto como sea posible, pero a más tardar el décimo Día Hábil inmediato siguiente a la fecha de la solicitud respectiva.

(d) En la medida que la información anterior sea confidencial, la Persona que reciba dicha información deberá tratar dicha información como confidencial y de conformidad con la Cláusula 17.5 (en la medida que sea aplicable).

Cláusula 14.5 Acceso a Información. Sujeto a los plazos que cada institución financiera establezca para tramitar y habilitar el acceso de consulta de las Cuentas del Fideicomiso y conforme a las instrucciones del Administrador, el Fiduciario otorgará al Administrador acceso en tiempo real a la información de las Cuentas del Fideicomiso para la elaboración de los reportes a que se refiere la presente Sección XIV. Además, el Fiduciario deberá otorgar al Administrador acceso a todos los libros, registros, contratos, documentos, o cualquier otra información que pueda ser requerida por el Administrador a efecto de que pueda cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato. Los gastos en que incurra el Fiduciario en relación con esta Cláusula 14.5 serán cubiertos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y se considerarán parte de los Gastos del Fideicomiso.

Cláusula 14.6 Contabilidad e Impuestos. El Administrador deberá llevar a cabo los cálculos fiscales y la contabilidad diaria del Fideicomiso y cualquier Fideicomiso de Propiedades. Por su parte, el Fiduciario llevará la contabilidad del Fideicomiso de acuerdo a los principios que a su leal saber y entender sean suficientes para reflejar dicha contabilidad del Fideicomiso, replicando la información que reciba del Administrador.

En caso de que el Administrador no cumpla con sus funciones en términos de la presente Cláusula, o incumpla con el Contrato de Administración, las partes del presente Contrato acuerdan instruir al Fiduciario la contratación de un despacho contable de su preferencia para que sea dicho despacho quién lleve a cabo la contabilidad del Fideicomiso; en el entendido, que cualquier gasto, costo u honorario que se genere por dicha contratación será con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y el Fiduciario no tendrá obligación alguna de absorber con su patrimonio dichos costos, gastos y/u honorarios.

SECCIÓN XV
DESINVERSIONES; LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO

Cláusula 15.1. Desinversiones. (a) Sujeto a cualquier aprobación requerida del Comité Técnico

o de los Tenedores, según sea el caso, el Administrador llevará a cabo la desinversión de cada Inversión, la cual podrá incluir, sin limitación, enajenaciones, disposiciones, préstamos, operaciones de mercado u otras (las "Desinversiones"). En relación con lo anterior, cualquier Desinversión que lleve a cabo el Fideicomiso, ya sea directa o indirectamente a través de cualquier Fideicomiso de Propiedades conforme a lo previsto en la presente Cláusula 15.1 que (i) represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dicha desinversión o enajenación se ejecute de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, deberá ser aprobada por la Asamblea Ordinaria de Tenedores; y (ii) represente el 5% o más (pero menos del 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso que haya sido celebrada de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 meses comenzando en la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación, deberá ser aprobada por el Comité Técnico. De acuerdo con lo establecido en la fracción IV del artículo 187 de la LISR, no se enajenarán Inmuebles antes de haber transcurrido al menos 4 años contados a partir de la terminación de su construcción o adquisición, respectivamente; en el entendido, que el Fideicomiso no podrá enajenar los derechos fideicomisarios que adquiera de cualquier Fideicomiso de Propiedades antes de haber transcurrido 4 años contados a partir de la fecha de su adquisición en la medida en la que dicha enajenación incumpla con la restricción señalada, puesto que si lo hace, no se tendrá el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR.

(b) Todas las Desinversiones que el Fideicomiso realice indirectamente a través de Fideicomisos de Propiedades estarán sujetas a los términos establecidos en el presente Contrato incluyendo, sin limitación, la aprobación previa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores según resulte aplicable.

(c) Para efectos de implementar las Desinversiones, ya sea de manera directa o indirecta, a través de los Fideicomisos de Propiedades, el Fiduciario actuará conforme a las instrucciones del Administrador incluyendo para suscribir cualquier convenio, contrato, instrumento o documento que sea necesario respecto de la estructuración e implementación de dichas Desinversiones.

Cláusula 15.2. Terminación. (a) Este Contrato permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que los Fines del Fideicomiso hayan sido satisfechos en su totalidad; en el entendido, que este Contrato terminará (i) cuando se hayan realizado Desinversiones totales de todas las Inversiones que integran el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 15.1 y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores de conformidad con la Cláusula 12.1; (ii) a petición del Fideicomitente si el Fiduciario no lleva a cabo la Emisión Inicial dentro de los 90 días naturales siguientes a la firma del presente Contrato; o (iii) por resolución de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de conformidad con la Cláusula 4.5(b)(iv) mediante la cual se apruebe la disolución del Fideicomiso. No obstante lo anterior, este Contrato no terminará hasta que todas las obligaciones pagaderas con fondos del Patrimonio del Fideicomiso hayan sido pagadas en su totalidad.

(b) No obstante lo anterior, el plazo de este Contrato no podrá exceder del plazo de 50 años contemplado en el Artículo 394 de la LGTOC; en el entendido, que en caso de que el plazo de este Contrato bajo dicho Artículo 394 fuera a expirar, el Administrador deberá instruir al Fiduciario, con la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, ya sea para (a) crear un nuevo fideicomiso al cual se transfieran los Activos Inmobiliarios, en cuyo caso, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo todas las acciones relacionadas con los CBFIs con el fin de definir el tiempo en el que se deberán de tomar las medidas concernientes a los CBFIs emitidos bajo el Fideicomiso terminante, o (b) llevar a cabo la disolución del Fideicomiso y liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en conformidad con el procedimiento descrito en la Cláusula 15.3, o (c) distribuir el Patrimonio del Fideicomiso en especie a los Tenedores en una base a prorrata. Si la Asamblea Ordinaria de Tenedores no aprueba alguna de estas alternativas, entonces el Administrador deberá instruir al

Fiduciario para que lleve a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en conformidad con el procedimiento descrito en la Cláusula 15.3. En caso de terminación del Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito con su debido tiempo a Indeval respecto de dicha situación.

Cláusula 15.3. Liquidación. En caso de que la Asamblea Extraordinaria de Tenedores apruebe la disolución del Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso deberá ser liquidado conforme a lo siguiente:

(a) Liquidador. El Administrador actuará como liquidador del Fideicomiso (en tal carácter, el "Liquidador"), y tendrá las autorizaciones necesarias para llevar a cabo dicha liquidación. El Administrador, actuando en su carácter de Liquidador, continuará recibiendo todos los honorarios, rembolsos de gastos y otras cantidades que le corresponden en virtud del Contrato de Administración.

(b) Acciones del Liquidador. El Liquidador llevará a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y para preservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. El Liquidador deberá llevar a cabo cualesquier acciones que sean necesarias ante cualesquier Autoridades Gubernamentales u organizaciones auto-reguladas para cancelar la inscripción de los CBFIs en el RNV y en cualquier otro registro, y el listado de los CBFIs en la BMV o en cualquier otro mercado de valores, ya sea en México o fuera de México.

(c) Pago de Obligaciones. El Liquidador deberá aplicar el Patrimonio del Fideicomiso al pago de todas las obligaciones del Fideicomiso, y cualquier excedente deberá ser distribuido a los Tenedores de manera proporcional.

(d) Proceso de Liquidación. A fin de liquidar el Patrimonio del Fideicomiso, el Liquidador implementará el siguiente procedimiento:

(i) el Liquidador deberá proponer una estrategia de liquidación para el Patrimonio del Fideicomiso al Comité Técnico para su aprobación;

(ii) el Comité Técnico instruirá al Fiduciario, previa consulta con el Comité de Prácticas, para llevar a cabo cualquier acción necesaria o conveniente para completar el proceso de liquidación, incluyendo la contratación de uno o más asesores financieros o inmobiliarios en la medida que se considere apropiado. Todos los honorarios y gastos que surjan en relación con la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso constituirán Gastos del Fideicomiso; y

(iii) el Comité Técnico y el Representante Común en cualquier momento podrán solicitar información al Liquidador con respecto a sus actividades.

SECCIÓN XVI
CONSIDERACIONES FISCALES

Cláusula 16.1 Cumplimiento con las disposiciones fiscales. (a) FIBRA. Para calificar como una FIBRA, el Fideicomiso deberá en todo momento cumplir con lo previsto en los Artículos 187, 188 y demás Artículos aplicables de la LISR y de las demás disposiciones legales (o con las disposiciones legales supletorias). En virtud de lo anterior, las partes acuerdan observar las siguientes disposiciones:

(i) al menos el 70% del Patrimonio del Fideicomiso será invertido, directamente o a través de Fideicomisos de Propiedades, en Activos Inmobiliarios, y el remanente será invertido en Inversiones Permitidas;

(ii) los Inmuebles que se construyan o adquieran se destinarán al arrendamiento y no se enajenarán antes de haber transcurrido al menos 4 años contados a partir de la terminación de su construcción o adquisición, respectivamente; en el entendido, que el Fideicomiso no podrá enajenar los derechos fideicomisarios que adquiera de cualquier Fideicomiso de Propiedades antes de haber transcurrido 4 años contados a partir de la fecha de su adquisición en la medida en la que dicha enajenación incumpla con la restricción de enajenar inmuebles a la que se refiere el presente inciso (ii), en ambos casos, sin el consentimiento previo de la Asamblea Ordinaria de Tenedores;

(iii) el Fiduciario deberá distribuir a los Tenedores cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio fiscal inmediato anterior generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido, que en caso de que el Resultado Fiscal de un ejercicio fiscal sea mayor al monto distribuido a los Tenedores hasta el 15 de marzo del año inmediato posterior, el Fiduciario deberá pagar el ISR por la diferencia a aquella tasa establecida en la legislación aplicable, por cuenta de y sin identificar a los Tenedores, dentro de los 15 días naturales siguientes a dicho 15 de marzo;

(iv) cuando el Fiduciario estipule en los contratos o convenios de arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, los mismos no podrán exceder del 5% del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del Fideicomiso, excepto cuando la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario;

(v) el Fideicomiso se inscriba en el Registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el Servicio de Administración Tributaria;

(vi) el Fideicomiso deberá cumplir con todos los demás requisitos establecidos en los Artículos 187 y 188 de la LISR para calificar como una FIBRA;

(vii) los Tenedores de los CBFIs que sean residentes para efectos fiscales en México o residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país acumularán el Resultado Fiscal distribuido por el Fiduciario o el intermediario financiero correspondiente y podrán acreditar cualquier ISR retenido;

(viii) los intermediarios financieros retendrán a los Tenedores cualquier ISR derivado de cada Distribución, excepto en el caso de que los Tenedores estén exentos o sean fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros;

(ix) los Tenedores no podrán considerar como acreditable el IVA acreditado por el Fiduciario, tampoco podrán considerar como acreditable el IVA transferido al Fideicomiso y no podrán compensar, acreditar o solicitar la devolución del balance a su favor, generado por las operaciones del Fideicomiso o por los impuestos a los que se refiere el presente Contrato, de conformidad con el artículo 74 del Reglamento de la LIVA, en el entendido que el Fiduciario solicitará las devoluciones de IVA correspondientes; y

(x) para efectos de la LISR, el Fiduciario deberá emitir en nombre de los Tenedores los comprobantes correspondientes, transfiriendo expresamente y por separado, el impuesto, y el Patrimonio del Fideicomiso será responsable solidario con los Tenedores por el impuesto pagadero derivado de las actividades llevadas a cabo mediante el Fideicomiso.

(b) Cumplimiento de Requisitos de FIBRA. En caso de que el Fideicomiso deje de cumplir con los requerimientos para calificar como FIBRA establecidos en los Artículos 187, 188 y demás Artículos



aplicables de la LISR y de las demás disposiciones legales (o con las disposiciones legales supletorias), según haya sido determinado por las autoridades fiscales competentes mediante una resolución definitiva e inapelable, las siguientes disposiciones resultarán aplicables:

(i) dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha en la que el Administrador o el Fiduciario tengan conocimiento de dicha resolución definitiva e inapelable, el Administrador y/o el Fiduciario, según sea el caso, notificarán al Fiduciario o al Administrador, según resulte aplicable, y al Representante Común (incluyendo una copia de dicha resolución), en cuyo caso el Representante Común convocará a una Asamblea Ordinaria en los términos de la Cláusula 4.1 del presente Contrato;

(ii) dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha en la que el Representante Común tenga conocimiento de dicha resolución definitiva e inapelable (salvo mediante notificación conforme al numeral (i) anterior), el Representante Común notificará al Fiduciario y al Administrador (incluyendo una copia de dicha resolución), y convocará a una Asamblea Ordinaria en los términos de la Cláusula 4.1 del presente Contrato;

(iii) de conformidad con lo establecido en el inciso (e) de la Cláusula 4.1, con por lo menos 3 Días Hábiles de anticipación a la fecha de dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores, el Administrador pondrá a disposición de los Tenedores que así lo soliciten por escrito en las oficinas del Fiduciario y del Representante Común, de forma gratuita, (x) una copia de la resolución definitiva e inapelable emitida por las autoridades fiscales competentes, (y) una explicación por escrito de las causas descritas en dicha resolución en virtud de las cuales el Fideicomiso dejó de calificar como FIBRA, y (z) una propuesta por el Administrador respecto de los actos a ser llevados a cabo por el Fideicomiso como consecuencia de dicha resolución.

(iv) Cuando se celebre la Asamblea Ordinaria de Tenedores respectiva, el Administrador comparecerá a la misma para discutir su propuesta con los Tenedores en relación con los actos a ser llevados a cabo por el Fideicomiso como consecuencia de la resolución de las autoridades fiscales.

(v) La Asamblea Ordinaria de Tenedores que se reúna para discutir y, en su caso, aprobar, la propuesta del Administrador deberá cumplir con los requisitos establecidos en la Cláusula 4.5 del presente Contrato.

Cláusula 16.2 Responsabilidad del Fiduciario.

(a) En referencia a las obligaciones fiscales que rigen al presente Fideicomiso de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR en vigor, así como a la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de la entidad federativa aplicable a la ubicación de cualesquiera Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario dará cumplimiento a las obligaciones fiscales de este Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador.

(b) El Fiduciario no tendrá obligación alguna de pagar el importe de las obligaciones fiscales que graven el Patrimonio del Fideicomiso y sus actividades, sino única y exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste.

(c) Excepto por las obligaciones que le correspondan a los Tenedores derivados del *Foreign Account Tax Compliance Act* ("FATCA"), las demás obligaciones que en su caso deriven del FATCA en relación con el Fideicomiso serán a cargo del Fideicomitente. El Fiduciario otorgará al Fideicomitente toda la documentación necesaria que le sea solicitada que permita al Fideicomitente cumplir con lo anterior.

SECCIÓN XVII MISCELÁNEAS

Cláusula 17.1 Modificaciones. El presente Contrato o cualesquier CBFIs en circulación únicamente podrán ser modificados mediante un convenio por escrito firmado por el Administrador, el Fiduciario y el Representante Común con el consentimiento de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, excepto por lo previsto en la Cláusula 4.4(b).

Cláusula 17.2. Notificaciones. Todas las notificaciones, solicitudes, requisitos, consentimientos, dispensas u otras comunicaciones a, o de las partes del presente Contrato, deberán constar por escrito y se considerarán realizadas o entregadas:

(a) al ser entregadas, si fueron entregadas personalmente o enviadas por correo especializado;

(b) en el caso de una comunicación vía facsímile o pdf que se envíe vía electrónica, cuando la recepción se confirme por parte del destinatario vía telefónica, por correo electrónico o vía facsímile; y

(c) en caso de un correo electrónico, cuando la recepción se confirme por parte del destinatario vía telefónica o por correo electrónico.

Cualquier notificación, solicitud, consentimiento o comunicación deberá ser entregada o dirigida según lo dispuesto en esta Cláusula, o dirigida a cualquier otra dirección que las partes designen mediante notificación a las demás partes. Las partes del presente Contrato designan las siguientes como sus direcciones:

El Fiduciario

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Invex Grupo Financiero, Fiduciario
Torre Invex, Piso 19
Ave. Ricardo Margain Zozaya 315
Col. Santa Engracia, San Pedro Garza García, N.L.
Tel. (81) 8133-8322
Fax. (81) 8133-8399
Atención: Mario Esquivel Perpuli y/o Talina Ximena Mora Rojas
Correo electrónico: mesquivel@invex.com y/o FCAPITALES@invex.com

El Fideicomitente

Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V.
Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884
Oficinas en el Parque, Torre 1-PB
Monterrey, N.L. 64650
Tel. (81) 4160-1400
Fax. (81) 4160-1400
Atención: Jaime Martínez Trigueros
Correo electrónico: jmartinez@fibramty.com

El Administrador

Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884

Oficinas en el Parque, Torre 1-PB
Monterrey, N.L. 64650
Tel. (81) 4160-1400
Fax. (81) 4160-1400
Atención: Jaime Martínez Trigueros
Correo electrónico: jmartinez@fibramty.com

El Representante Común

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
Monex Grupo Financiero.
Av. Paseo de la Reforma No. 284, piso
9, Col. Juárez, Cuauhtémoc, C.P.
06600.
Tel. 5231-0824
Fax. 5231-0175
Atención: Claudia Beatriz Zermeño Inclán y/o Alejandra Tapia Jiménez y/o Andrea Berenice Hinojosa Garcés.
Correo electrónico: czermeno@monex.com.mx; y/o altapia@monex.com.mx; y/o
abhinojosag@monex.com.mx

(d) Las partes del presente Contrato acuerdan que el Fiduciario será instruido por las partes que tengan derecho a hacerlo conforme al presente Contrato mediante el envío de pdfs de cartas de instrucción debidamente firmadas, seguidas por el envío de las originales al domicilio convencional del Fiduciario en un plazo no mayor a los 7 días naturales contados a partir de la fecha en que el Fiduciario haya recibido el PDF por correo electrónico; en el entendido, que el Fiduciario se encontrará obligado conforme a dichas instrucciones en el momento en que reciba el PDF a los correos electrónicos enumerados en el inciso (c) anterior. Dichas cartas de instrucción, para ser acatadas por el Fiduciario, deberán incluir, por lo menos, los siguientes requisitos:

(i) estar dirigidas a "Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero";

(ii) hacer referencia al número de Fideicomiso asignado;

(iii) hacer referencia a las partes que integran dicho Fideicomiso;

(iv) Contener la firma autógrafa de quien o quienes están facultados para instruir en términos del presente Contrato y que hayan sido debidamente designados y acreditados ante el Fiduciario de conformidad con el Anexo E del presente Contrato, remitiéndole a éste copia de una identificación vigente oficial con fotografía y firma y debiendo coincidir la firma de dicha identificación con la plasmada en la correspondiente instrucción. Si el Fiduciario ya contare con tal identificación, ésta no deberá adjuntarse en cada ocasión.

(v) La instrucción expresa y clara que se desea realice el Fiduciario, expresando montos, cantidades y actividades en concreto (en el entendido que el Fiduciario podrá depender de la información que se proporcione por la parte correspondiente en la instrucción para realizar la actividad y en caso de algún error en dicha información el Fiduciario no tendrá ninguna responsabilidad al llevar al cabo la instrucción en los términos solicitados).

Las instrucciones deberán ser recibidas por el Fiduciario por correo electrónico por lo menos 24 horas antes de la fecha/hora en la cual se requiera que el Fiduciario cumpla con las instrucciones



correspondientes. Cuando la instrucción solicite al Fiduciario a realizar algún pago, transferencia, depósito o cualquier operación por el estilo, además de que la instrucción se deba realizar en los términos aquí previstos y que se deba recibir por el Fiduciario con la anterioridad prevista en este Contrato, el Fiduciario sólo estará obligado a ejecutarla cuando tenga los recursos en las Cuentas del Fideicomiso y conforme a las disposiciones contenidas en el presente Contrato. La omisión de cualquiera de los rubros antes señalados, liberará al Fiduciario de la obligación de acatar las instrucciones contenida en dicha carta, por lo que no será responsable por el resultado de su inactividad hasta en tanto se subsanen los errores de la referida carta de instrucción. Cuando el Fiduciario obre en acatamiento de las instrucciones debidamente giradas por quien esté facultado en términos del presente Contrato y de acuerdo a sus términos, condiciones y fines, su actuar y resultas no le generarán responsabilidad alguna. En términos del Artículo 52 de la LIC, las Partes convienen que el Fiduciario no será responsable si suspende o cancela el trámite de cualquier instrucción válidamente otorgada conforme a los términos del presente Contrato si ocurre cualquiera de las circunstancias establecidas en dicho Artículo. El Fiduciario se obliga a notificar por escrito de manera inmediata al Fideicomitente, al Administrador y al Representante Común respecto de la actualización de cualquiera de los supuestos del Artículo antes citado.

Cláusula 17.3. Carácter Irrevocable y Terminación. Este Contrato de Fideicomiso y la aportación de los bienes y derechos al Fideicomiso por parte del Fideicomitente o cualquier otra Persona que aporte bienes y derechos al Fideicomiso será irrevocable y el Fideicomitente y cualquier otra Persona expresamente renuncia a cualquier derecho del que sea hubiera sido o del que sea titular para revocar el presente Contrato o cualquiera de dichas cesiones.

Cláusula 17.4. Cesión. Ninguna de las partes del presente Contrato podrá ceder, transferir o gravar sus derechos o delegar sus obligaciones conforme a este Contrato; excepto (i) con el consentimiento de las demás partes de este Contrato, o (ii) según le sea expresamente permitido conforme a este Contrato. En caso de que se lleve a cabo una cesión, el cesionario de que se trate deberá entregar al Fiduciario la información y documentación que le pueda ser requerida conforme a la legislación aplicables para propósitos de dar cumplimiento a la política de "conoce a tu cliente" ("*know your customer*") y cualesquiera otros requisitos similares del Fiduciario, de conformidad con lo previsto por la legislación aplicable.

Cláusula 17.5. Confidencialidad. El Fiduciario y el Representante Común en este convienen en, cada Tenedor mediante la adquisición de CBFIs conviene en, y cualquier miembro del Comité Técnico por medio de la aceptación de su nombramiento como miembro del Comité Técnico conviene en, mantener la confidencial y no revelar sin el previo consentimiento por escrito del Administrador, cualquier información relacionada con el Fideicomiso, cualquier Fideicomiso de Propiedades, el Administrador, los Activos Inmobiliarios, los Inmuebles en los que el Fideicomiso o los Fideicomisos de Propiedades hayan invertido, o cualesquier Activos Inmobiliarios o Inmuebles en los cuales el Administrador este considerando hacer una inversión o adquisición por parte del Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Propiedades; en el entendido, que dichas Personas podrán revelar cualquier tipo de información que (i) se haya puesto a disposición del público en general, salvo en incumplimiento con esta Cláusula 17.5, (ii) sea requerida para ser incluida en cualquier reporte, declaración o testimonio que requiera ser presentado ante cualquier Autoridad Gubernamental, (iii) pueda ser requerida como respuesta a cualesquier llamados o citatorios en relación con algún litigio, (iv) sea necesaria para cumplir con cualquier ley aplicable o con las obligaciones de las partes conforme al presente Contrato o a los Títulos respectivos, (v) se proporcione a los empleados y asesores profesionales de dichas Personas, siempre y cuando dichas Personas sean advertidas respecto de las obligaciones de confidencialidad contenidas en este Contrato, o (vi) pudiera ser requerida en relación con una investigación realizada por cualquier Autoridad Gubernamental.

Cláusula 17.6. Encabezados. Los encabezados utilizados en este Contrato han sido incluidos por



conveniencia únicamente y no afectarán el significado o interpretación de cualquier disposición del presente Contrato.

Cláusula 17.7. Ejemplares. Este Contrato podrá ser celebrado en uno o varios ejemplares. Cada uno de ellos será considerado como un original y la totalidad de los ejemplares constituirá un único contrato.

Cláusula 17.8. Divisibilidad. Si cualquiera de las obligaciones, convenios o términos del presente Contrato es declarado como nulo, ilegal o no exigible, entonces éste será considerado como independiente del resto de las obligaciones, convenios o términos de este Contrato y de ninguna manera afectará la validez, legalidad o exigibilidad del resto del Contrato.

Cláusula 17.9. No Renuncia, Recursos Acumulables. Ni la omisión, ni el retraso en el ejercicio, por parte de cualquier parte del presente Contrato, de cualquier derecho, facultad o recurso conforme al presente Contrato constituirán una renuncia a dicho derecho, facultad o recurso. Ni el ejercicio particular o parcial de cualquier derecho, facultad o recurso precluye cualquier otro o posterior ejercicio de dicho derecho, facultad o recurso, o el ejercicio de cualquier otro derecho, facultad o recurso. Los derechos, facultades y recursos contemplados conforme al presente Contrato son adicionales a aquellos derechos, facultades y recursos establecidos por la ley aplicable.

Cláusula 17.10. Acciones Adicionales. Cada Tenedor deberá celebrar y entregar cualesquiera convenios, contratos, instrumentos o documentos y llevar a cabo otros actos, según sea solicitado por el Administrador en relación con el Fideicomiso y la satisfacción de sus fines, o para dar efecto a las disposiciones de este Contrato, en cada caso en la medida que no sean inconsistentes con los términos y disposiciones de este Contrato, incluyendo cualesquiera documentos que determine el Administrador que sean necesarios o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso.

Cláusula 17.11. Legislación Aplicable. El presente Contrato será regido e interpretado de conformidad con las leyes de México.

Cláusula 17.12. Jurisdicción. Para todo lo relacionado con este Contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales federales competentes que se localicen en la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando al fuero de cualquier otra jurisdicción que les pudiere corresponder en virtud de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otro motivo.

SECCIÓN XVIII RELACIÓN LABORAL

Cláusula 18.1. Ausencia de Relación. Ni el Fiduciario ni sus representantes, delegados fiduciarios, empleados, apoderados o cualquier otro personal, bajo ninguna circunstancia, tendrán relación laboral alguna o responsabilidad con aquellas Personas o entidades contratadas por el Administrador, en su caso, para cumplir con los Fines del Fideicomiso.

SECCIÓN XIX
CONDICIONES Y DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Cláusula 19.1. Disposiciones sujetas a Condición. (a) Las partes del presente Contrato en este acto reconocen que la celebración del presente Contrato se realiza con anterioridad a la Emisión Inicial y con antelación al inicio de cualquier trámite de autorización ante cualquier Autoridad Gubernamental, por lo que cualquier disposición contenida en el presente Contrato relacionada con el funcionamiento y desempeño de la Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico, el Comité de Auditoría, el Comité de Inversiones, el Comité de Prácticas, el Comité de Nominaciones, el Comité de Endeudamiento y el Representante Común, así como cualquier otra disposición relacionada con los

derechos de los Tenedores y las normas bursátiles aplicables, no surtirá efectos sino hasta que se haya llevado a cabo la oferta de los CBFIs Iniciales de conformidad con lo establecido en el inciso (a) de la Cláusula 3.1, según conste en el aviso de colocación que se publique en la página de internet de la BMV; en el entendido que, las disposiciones del presente Contrato que regulan los derechos y obligaciones del Administrador surtirán sus efectos en el momento en que el Administrador sea constituido conforme a los términos del presente Contrato.

(b) Las partes del presente Contrato en este acto reconocen que no se han designado a los miembros del Comité de Auditoría, del Comité de Inversiones, del Comité de Prácticas, del Comité de Nominaciones y del Comité de Endeudamiento, por lo que cualquier instrucción y/o acto que sea requerida o se requiera sea realizado, según sea el caso, conforme a este Contrato por cualquiera de los comités antes mencionados, será realizada o será llevado a cabo por el Fideicomitente de forma directa, sin que se requiera autorización alguna de cualquier otro órgano del Fideicomiso; en el entendido que, lo señalado en el presente inciso (b) dejará de tener efectos una vez que se lleve a cabo la oferta de los CBFIs Iniciales de conformidad con lo establecido en el inciso (a) de la Cláusula 3.1.

(c) Adicionalmente, y hasta antes que de que se lleve a cabo la oferta de los CBFIs Iniciales de conformidad con lo establecido en el inciso (a) de la Cláusula 3.1, el presente Contrato podrá ser modificado y extinguido por acuerdo del Fideicomitente y el Fiduciario, sin requerir el consentimiento de alguna otra parte.

SECCIÓN XX
PROGRAMA DE RECOMPRA

Cláusula 20.1. Programa de Recompra. De conformidad con los Fines del Fideicomiso, al amparo del Fideicomiso se podrá establecer, implementar, mantener y operar un Programa de Recompra de CBFIs propios en términos de las disposiciones legales aplicables, incluyendo sin limitar de conformidad con la legislación fiscal, la LMV, la Circular Única de Emisoras y de conformidad con cualquier otra disposición legal que de tiempo en tiempo esté vigente, sea aplicable y regule las operaciones de recompra de CBFIs propios aplicables a los fideicomisos de inversión en bienes raíces o FIBRAS.

Cláusula 20.2. Políticas de Operación del Programa de Recompra. Previo a la operación del programa de recompra que en su caso implemente el Fideicomiso, deberán adoptarse las políticas de operación del Programa de Recompra, mismas que deberán aprobadas por el Comité Técnico, y en la medida necesaria, presentadas a la CNBV para su aprobación o visto bueno. Las Políticas de Operación del Programa de Recompra deberán cumplir con las disposiciones legales aplicables en la materia, y en su caso ser actualizadas de tiempo en tiempo para garantizar dicho cumplimiento con las disposiciones legales.

[EL RESTO DE LA PAGINA SE DEJÓ EN BLANCO INTENCIONALMENTE]



Anexo A

[Intencionalmente Sin Contenido]

Anexo B

Lineamientos de Apalancamiento

A continuación se señalan los Lineamientos de Apalancamiento, la metodología de cálculo de los lineamientos y reglas de endeudamiento y del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda del Fideicomiso.

Metodología de Cálculo y Límite de Endeudamiento

El límite máximo de Endeudamiento que se pretenda asumir en relación con el activo del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al porcentaje del valor contable de sus activos (medidos al cierre del último trimestre reportado) que determine la Asamblea Ordinaria de Tenedores de tiempo en tiempo de conformidad con las disposiciones de la Circular Única de Emisoras y su Anexo AA que en su momento se encuentren vigentes. En todo caso, el nivel de endeudamiento deberá ser calculado de conformidad con la siguiente fórmula:

$$Endeudamiento = \frac{Financiamientos + Deuda\ bursátil}{Activos\ totales}$$

Donde:

Financiamientos: Al monto agregado correspondiente a cualquier crédito, préstamo o financiamiento por virtud del cual el Fideicomiso queda obligado a pagar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el principal y, en su caso, los accesorios financieros de los recursos recibidos.

Deuda bursátil: Al valor de los certificados bursátiles en circulación emitidos por el Fideicomiso, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, distintos de los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o inmobiliarios.

Activos totales: A la sumatoria de todos los rubros del activo que formen parte del estado de situación financiera de la emisora.

En caso de que el Fideicomiso exceda el límite máximo señalado anteriormente, no se podrá asumir Endeudamiento adicional con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto el Fideicomiso se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento de la emisora y el Comité Técnico u órgano equivalente documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que el fideicomiso exceda el límite a que se refieren los presentes Lineamientos de Apalancamiento, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Previo a su presentación a la asamblea, el plan deberá ser aprobado por el Comité Técnico u órgano equivalente en un plazo no mayor a 20 Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

Metodología de Cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda

Para la metodología de Cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda deberá observarse la Metodología de Cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda aplicable para certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios contenida en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras que en

su momento se encuentre vigente, misma metodología que se incorpora por referencia a este Anexo y se tiene aquí por reproducida como si a la letra se insertase.

El límite del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda será aquél que determine la Asamblea Ordinaria de Tenedores de tiempo en tiempo de conformidad con las disposiciones de la Circular Única de Emisoras y su Anexo AA que en su momento se encuentren vigentes.

En caso de que el Fideicomiso exceda el límite del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda señalado anteriormente, no se podrá asumir Endeudamiento Adicional con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento de la emisora y el Comité Técnico u órgano equivalente documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución del cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que el fideicomiso exceda el límite del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda, el Administrador deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Previo a su presentación a la Asamblea, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico u órgano equivalente en un plazo no mayor a 20 Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

Anexo C

Fideicomitentes Adherentes Iniciales

Delta Inmobiliaria y Valores, S.A. de C.V. y sus Afiliadas

Anexo D

Honorarios del Fiduciario

[RESERVADO]

Anexo E

Funcionarios Autorizados

Jorge Avalos Carpinteyro
Jaime Martínez Trigueros
Javier Llaca García
Victor Manuel Treviño Herrera
Eduardo Elizondo Santos

O aquellas personas que de tiempo
en tiempo designe el Administrador

Anexo I Opinión Fiscal

Adjunto: Opinión fiscal emitida por KPMG Cardenas Dosal, S.C, en su carácter de asesor fiscal independiente de Fibra MTY, de fecha 24 de septiembre de 2026, en la que se pronuncia sobre el régimen fiscal aplicable a la Oferta, incluyendo el tratamiento fiscal de la enajenación de los CBFIs FMQ a cambio de CBFIs de Intercambio o de la Opción de Efectivo, conforme a los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.



KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Oficinas en el Parque Torre II
Blvd. Díaz Ordaz Pte. 140
Piso 8 Col. Santa María
64650 Monterrey, N.L.

Teléfono: + 52(81) 81 22 18 18
Fax: + 52(81) 83 33 04 75
www.kpmg.com.mx

24 de septiembre de 2026.

Asunto: Opinión fiscal en referencia a la oferta de adquisición de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFIs) **FIBRAMQ** por parte de 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 (Fibra MTY), y la transmisión y adquisición simultánea y recíproca de CBFIs **FMTY** a los tenedores de CBFIs **FIBRAMQ**.

El que suscribe, C.P.C. David Mariano Escalante Romero, con Registro Federal de Contribuyentes EARD-721003-IK3 y con Registro como contador público No. 16206 ante la Administración General de Grandes Contribuyentes, Administración General de Auditoria Fiscal Federal, emito la presente opinión fiscal (la "Opinión") con el objetivo de dar cumplimiento a lo establecido en el último párrafo del artículo 87 de la Ley del Mercado de Valores.

La Opinión se emite en relación con la oferta pública de adquisición (la "Oferta") que realizará Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, actuando única y exclusivamente, como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (identificado como **Fibra MTY**) en su carácter de "Oferente", de hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFIs) en circulación con clave de pizarra **FIBRAMQ** (Certificados Fibra MQ) emitidos por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 (identificado como **Fibra Macquarie México**) que, a la fecha de la Oferta, no sean propiedad de **Fibra** MTY, con el fin de revisar el régimen fiscal descrito en el Folleto Informativo que será utilizado por **Fibra MTY** para realizar la Oferta.

A través de esta Opinión, manifiesto que he revisado el régimen fiscal revelado en el Folleto Informativo que será utilizado para realizar la Oferta, y considero que se apega a las disposiciones fiscales vigentes en México y, por tanto, resultan aplicables los supuestos e implicaciones ahí descritos.

En este sentido, mediante la firma del presente documento, autorizo de manera expresa a **Fibra MTY** para que se adjunte esta Opinión al Folleto Informativo en mención, así como para difundirlo y presentarlo, indistintamente, a la Bolsa Mexicana de Valores y a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Cabe señalar, que nuestras conclusiones se basan en los ordenamientos fiscales relevantes, así como en interpretaciones judiciales y administrativas aplicables al caso en concreto y que están vigentes a la fecha de emisión de la presente Opinión. Sin embargo, es importante mencionar que los instrumentos anteriormente señalados pueden ser modificados por subsecuentes decisiones legislativas, administrativas o judiciales; pudiendo afectar dichos cambios la validez de nuestras conclusiones.

Asimismo, las autoridades competentes podrían estar en desacuerdo con las conclusiones vertidas en la presente y, aunque consideramos que existen elementos sólidos y razonables que las soportan, por la propia naturaleza de un eventual procedimiento de defensa, no puede garantizarse un resultado positivo.

Atentamente,

C.P.C. David Mariano Escalante Romero
Socio de Impuestos
Registro No. 16206

Anexo J **Oficio de Autorización de Concentración de la Comisión Nacional Antimonopolio**

Economía
Secretaría de Economía

Comisión Nacional Antimonopolio

Versión Pública

Folios: 03030 al 03035

Unidad administrativa que elabora:
Dirección General de Concentraciones

Descripción del documento:
Versión pública de la resolución del expediente CNT-125-2026

Tipo de información que contiene y fundamento legal:
La información testada con "B" es **confidencial** de conformidad con lo siguiente:

ID	Tipo de información	Fundamento
B	Información cuya divulgación puede causar un daño o perjuicio en la posición competitiva de su titular.	Artículos 3, fracción IX, 124 y 125 de la LFCE.

Páginas que contienen información testada:
2, 3



Visto el expediente administrativo al rubro citado, el Pleno de esta Comisión Nacional Antimonopolio (Comisión Antimonopolio), en sesión celebrada el primero de octubre de dos mil veintiséis, con fundamento en los artículos 28, párrafos décimo quinto y décimo séptimo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM);[1] 1, 2, 4, 10, 12, fracciones I, X y XXXVIII, 58, 59, 61, 63, 64, 86, 87, 90 y 118 de la Ley Federal de Competencia Económica (LFCE);[2] 1, 5, 15, 30 y 154 de las Disposiciones Regulatorias de la Ley Federal de Competencia Económica (DRLFCE);[3] 1, 4, fracción I, y 5, fracciones I, VI, XXI y LIII, del Estatuto Orgánico de la Comisión Nacional Antimonopolio (Estatuto);[4] 2, 3, 27 y 91 de las Disposiciones Regulatorias sobre el uso de medios electrónicos ante la Comisión Federal de Competencia Económica (DRUME);[5] así como 1, 3 y 13 de los Lineamientos para la notificación de concentraciones por medios electrónicos ante la Comisión Federal de Competencia Económica (Lineamientos);[6] resolvió de acuerdo a los antecedentes y consideraciones de derecho que a continuación se expresan.

I. Antecedentes

Primero. El diez de julio de dos mil veintiséis, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, actuando como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Fibra MTY); Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. (MAM); y Macquarie Infrastructure and Real Assets Holdings Pty Limited (Tenedor Macquarie, junto con Fibra MTY y MAM, los Notificantes), notificaron a esta Comisión Antimonopolio su intención de realizar una concentración (Escrito de Notificación), conforme a lo establecido en el artículo 90 de la LFCE, a través del Sistema de Trámites Electrónicos de la Comisión Nacional Antimonopolio (SITEC).

---

[1] Las reformas a los párrafos Décimo Quinto a Vigésimo del artículo 28 de la CPEUM entraron en vigor el diecisiete de octubre de dos mil veinticinco, esto es, al día siguiente a aquel en que se integró el Pleno de la Comisión Antimonopolio, de conformidad con los transitorios Primero, Décimo y Décimo Primero del "*DECRETO por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de simplificación orgánica*", publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el veinte de diciembre de dos mil veinticuatro y el Transitorio Primero, párrafo segundo, del "*Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Federal de Competencia Económica y de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales*", publicado en el DOF el dieciséis de julio de dos mil veinticinco (Decreto Ley).

[2] Publicada en el DOF el veintitrés de mayo de dos mil catorce, cuya reforma fue publicada en el mismo medio oficial el catorce de noviembre de dos mil veinticinco.

[3] Publicadas en el DOF el diez de noviembre de dos mil catorce y su última modificación publicada en el mismo medio oficial el veintiuno de febrero de dos mil veinticuatro. Aplicables de conformidad con el Transitorio Décimo del Decreto Ley.

[4] Publicado en el DOF el diecinueve de noviembre de dos mil veinticinco.

[5] Publicadas en el DOF el ocho de diciembre de dos mil diecisiete y su última modificación publicada en el mismo medio oficial el nueve de octubre de dos mil veintitrés. Aplicables de conformidad con el Transitorio Décimo del Decreto Ley.

[6] Publicados en el DOF el ocho de diciembre de dos mil diecisiete y su última modificación publicada en el mismo medio oficial el nueve de octubre de dos mil veintitrés. Aplicables de conformidad con el Transitorio Décimo del Decreto Ley.



Segundo. Por acuerdo de tres de septiembre de dos mil veintiséis, notificado electrónicamente el mismo día, se informó a los Notificantes que el plazo de treinta días hábiles para resolver la concentración notificada inició el veintiuno de agosto de dos mil veintiséis.

Tercero. Por acuerdo emitido por el Secretario Técnico de la Comisión Antimonopolio, el veinticuatro de septiembre de dos mil veintiséis, notificado electrónicamente al veinticinco del mismo mes y año, se amplió el plazo de treinta días hábiles para resolver la concentración notificada por los Notificantes hasta por veinte días hábiles adicionales, contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que concluyó el plazo original, esto es, a partir del cinco de octubre de dos mil veintiséis.

Cuarto. El veinticinco de septiembre de dos mil veintiséis, los Notificantes presentaron a través del SITEC un escrito mediante el cual informaron que [redacted].[8]

II. Consideraciones de Derecho

Primera. La Comisión Antimonopolio tiene a su cargo la prevención de concentraciones cuyo objeto o efecto sea obstaculizar, disminuir, dañar o impedir la competencia económica y la libre concurrencia. Asimismo, está facultada para impugnar y sancionar aquellas concentraciones y actos jurídicos derivados de éstas, cuyo objeto o efecto sea obstaculizar, disminuir, dañar o impedir la competencia económica y la libre concurrencia, en la producción, distribución y comercialización de bienes y servicios en la República Mexicana. Por ende, podrá autorizar las concentraciones que no sean contrarias al proceso de competencia económica y libre concurrencia en términos de la LFCE.

Segunda. La operación notificada consiste en [redacted]

[7] Folios 236 a 494. En adelante, todas las referencias relativas a folios se entenderán respecto del expediente citado al rubro.

[redacted]

[10] Folios 008, 009, 011 y 045.

B

Del análisis realizado por esta Comisión Antimonopolio se considera que, de llevarse a cabo la operación notificada, tendría pocas probabilidades de afectar el proceso de libre concurrencia y competencia económica.

Se hace saber a los Notificantes que, en caso de que la operación se lleve a cabo con agentes económicos distintos a ellos, deberán acreditar que éstos son propiedad, directa o indirectamente, al cien por ciento (100%) de los Notificantes. En caso contrario, la operación realizada podrá ser considerada distinta a la operación notificada en el expediente en que se actúa.

Asimismo, por lo que hace a la manifestación de los Notificantes, consistente en que: B [redacted][14] se hace saber a los Notificantes que esta resolución no abarca la adquisición por parte de cada B [redacted]. En ese sentido, los agentes económicos que en su caso participen en dicha(s) operación(es) deberán evaluar si tal(es) operación(es) actualiza(n) alguno de los supuestos previstos en la LFCE y, por tanto, si deberán notificarla(s) a esta Comisión Antimonopolio previamente a su realización.

Por lo anteriormente expuesto, el Pleno de esta Comisión Antimonopolio:

RESUELVE

PRIMERO. Autorizar la realización de la concentración notificada relativa al expediente en que se actúa, en los términos de esta resolución.

SEGUNDO. La presente autorización tendrá una vigencia de seis meses contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la misma, plazo que podrá ser prorrogado, por una sola ocasión, hasta por otro periodo similar en casos debidamente justificados, de conformidad con los artículos 90, párrafo segundo, de la LFCE, así como 22 y 37 de las DRLFCE.

B

008.
[13] Folios 018 y 3018 a 3022.
[14] Folio 010.

TERCERO. En caso de que los Notificantes consumen la operación notificada, deberán presentar la documentación que acredite la realización del acto o actos relativos a su ejecución conforme a los documentos e información que obran en el expediente en el que se actúa, incluyendo el acto jurídico al que se refiere el escrito presentado el veinticinco de septiembre de dos mil veintiséis, así como los elementos que permitan determinar el valor final del importe de la operación en México, y en su caso, el pago de la diferencia tarifaria que corresponda por el servicio de recepción, estudio y trámite de concentraciones, dentro de un plazo de treinta días hábiles contados a partir de la fecha en la que ésta se haya consumado, de conformidad con los artículos 114, párrafo primero, de la LFCE; 23 de las DRLFCE; y 9 y 11 del "*ACUERDO mediante el cual se fijan las tarifas por los servicios que presta la Comisión Nacional Antimonopolio*" (Acuerdo de Tarifas). Lo anterior, siempre que dicho acto o actos se hayan realizado dentro del plazo determinado en el resolutivo SEGUNDO anterior.

De conformidad con el artículo 11 del Acuerdo de Tarifas y 119 de la LFCE, en caso de que esta Comisión Antimonopolio determine que la tarifa pagada por los Notificantes fue inferior a la que debió pagarse, deberán realizar el pago restante en un término de diez días hábiles contados a partir de que surta efectos la notificación de la prevención respectiva.

Con fundamento en el artículo 126, fracciones I y II, de la LFCE, se apercibe a los Notificantes de que en caso de no presentar la documentación e información referidos en los párrafos anteriores de este resolutivo TERCERO dentro del plazo otorgado, esta Comisión Antimonopolio, a través del Secretario Técnico en uso de sus facultades, les podrá imponer, en lo individual, como medida de apremio, una multa hasta por el equivalente a ocho mil veces la Unidad de Medida y Actualización, cantidad que podrá aplicarse por cada día que transcurra sin que cumplan lo ordenado. Lo anterior, sin perjuicio de otras sanciones que sean aplicables.

CUARTO. Esta resolución se otorga sin prejuzgar sobre otras autorizaciones que en su caso deban obtener los agentes económicos involucrados en la concentración de otras entidades u órganos gubernamentales, ni sobre la realización de prácticas monopólicas u otras conductas anticompetitivas que, en términos de la LFCE, disminuyan, dañen o impidan la libre concurrencia o la competencia económica, por lo que no releva de otras responsabilidades a los agentes económicos involucrados.

QUINTO. Con fundamento en el artículo 65 de las DRUME y el 21 de los Lineamientos, una vez transcurrido el plazo referido de seis meses, contados a partir de que la Comisión Antimonopolio haya decretado el cierre del expediente, el Expediente electrónico se podrá dar de baja y quedará archivado en la base de datos que dispone la Comisión Antimonopolio.

NOTIFÍQUESE. Así lo resolvió, por unanimidad de votos, el Pleno de esta Comisión Antimonopolio en la sesión de mérito, con fundamento en los artículos citados a lo largo de esta resolución, y se emite en la fecha que aparece en la firma electrónica. Lo anterior, ante la fe del Secretario Técnico, de conformidad con los artículos 4, fracción IV, 18, 19 y 20, fracciones II, XXVI, XXVII y LXI, del Estatuto.

Andrea Marván Saltiel
Comisionada Presidenta

Ana María Reséndiz Mora
Comisionada

Oscar Alejandro Gómez Romero
Comisionado

Ricardo Salgado Perrilliat
Comisionado

Haydeé Soledad Aragón Martínez
Comisionada

Juan Francisco Valerio Méndez
Secretario Técnico

Economía | Comisión Nacional Antimonopolio

Sello Digital	No. Certificado	Fecha
OtCTUVA5QbUNfRjzRY7mOUY/rXRCLNqerDDIj MUb9sdLLVaP575Rt3bNAPICjm29G0DwKLgJAr xiySNSGHT5vps1qNs6otcpxDlBPZ+uCF1jiOrQX IT36xrrBeNfn9Hcm5ok70fB2oAzCmFmruiHQCI wFJbeGn/BqKVk/yt8UvyFxPpVpqUR25q01bELV 9sxvlclzFYA7aoqfqBVxDC1KaifGEdd0g+TOKpF MUaZ/5PkGKPx3kV7dcYOguv3njZQOlJ7mFz1k oBXqwrzGnMihUfbVMZglVSD7iLe+/s7I9OXCTet UGax5vmwaMBJz0C4ITj1OLwbFWHuRxrJNWxo 8A==	00001000000705289306	viernes, 2 de octubre de 2026, 03:01 p. m. JUAN FRANCISCO VALERIO MENDEZ
WvufmpWoT06bOIr13pY951zyyDoLoQF8d8d8 xJXq14A4aO0skw3qpLKRXSMrrPyhTsSfKtuJWO GpOdGx/pnZ6OLAjFrppLB1krar87UhLN4sCgQ/ ugV5QP74w4/5JwvRTDEYSt/FQuONeMmaeIS5l HwFl83MLyXOnKLTijtLMgfNYqA0HD6AWhpotIJ oMUg/F19tL3soVGpk18oSlmOeA8liPgLj+eR8Oj hcpn6CloxnTY5J82p0142rcODaEsvCz9ZooEr4r gQJWCwTc602LDvqWAbN0TS6tm2HILsLBYw0s HQJF7tDh5kAvCL8khg6b2/bQjFxagPMSw80UE kn2Q==	00001000000715290895	viernes, 2 de octubre de 2026, 02:51 p. m. HAYDEE SOLEDAD ARAGON MARTINEZ
IsvQR8NC/ABbJ8TxKqwLLH49n7mtOQeZxWRF gDcZY96Ta/xGcwWHcYORHH8zSHGQ8Ja2QzM +3i5fKh6MnskAK5YI++Lho4IK0ZbV/NbrzSqE/9e sdKoLf6W2cg3RAyIQhmB7meq4KMK/4f11BXv KBVUDDXea7HiETC24PH3TtiuCbT+GL0z03R4g wxEtMTKrJBulhw95rP0WdzAeP6yGMTv04bsX2 v0dIimR2nTfzRMSUYO10fbjLiLtkBmE8yJRsaiBS hdBpZKmB5ydiMDvMY63Iiia+HXZxi49w/FNBIn gpvbDU1nXpXRfvXAMkE23ogmkew+MLVhIa0g VFXFhlg==	00001000000722663298	viernes, 2 de octubre de 2026, 12:14 p. m. ANA MARIA RESENDIZ MORA
K3UJtWm1sdEvCSR3fTxhXjIscVn+V5PSPRt8vE1 P0RY8ERiMNuvibYhH1ykkfRWBo6nqf7VLBaSBF oigZSA/rmnV5NWXgRzeOPniOCRcCAKpDIonnx bAWzhjuR5Idk+X3BmrmpZlm6LpR623o2SaW4 A+JGvVfr+G5aZteYTjpM9pHb0PqlXd5QoSrOtje hRL7Yx6xyCmi7/9rEHWLE3YcM9twiIC5K9EyQG IGs+XjfL+2MwXSzKotsGA7OB7IHcGoO5qxMIs mdgsSuHWuEGnXkhCpmb7uShazBCScestONT HcILQs0NGYS0fLjs19oV2srD1CyFc+DIdzcJGsOn /5A==	00001000000723870281	viernes, 2 de octubre de 2026, 11:04 a. m. ANDREA MARVAN SALTIEL
E9cRLatXVK3X6NbW/+gT2uULQ5k4I1NAvTH77 1dNLuDOZYpxi+8fXSfoQAFXsBJZgnS0SBjept4s 3rYH/tkNWrMY9i6lX7KL/e7A+CE45ZGiOrqLEHh Za3aPUzl6JV9CgNuGUCZQ4Aq0Ma7vSooJD53p GArej2qtRYIu7iiVMUlV+feLB/QqtzNNjK0bZksrf Yz76Qi8kY8q7Xu8MMN3p3psfRYEqR0URLWfP RMjDDrwQigJLM5NDSzE5/SGIHxabBMx3eRnJy D4INQGC9X6hRZOhC7wodIk+eMg2pvaHMHHJ zFp084SzAUD4FT+DKbtmh47U9CeYn5E9d4dgZ uRGw==	00001000000703015934	viernes, 2 de octubre de 2026, 09:22 a. m. RICARDO SALGADO PERRILLIAT
gSjPzFjMfckuWbwd7YaCZXa2OrxA0kILHsGxwB 0Ch5SKar5L8XFJNiM+HIBoEhd9JIlTewGCWJpm/ nsZ3UixknfIfBHjPI8CKS/pDYaphnK7OhUYAFh+ MRQNBcpL+OtddcKR+TGsPRThpFqv4oCEJ2B3+ JYfiJ7dbdSE0q1vAtKT5FRxqZsoXiZ5KgK0qCmzK SzheosX10LGrzRuQoBkf/NCIEGBnM1ukhSjDY9 J9hiTdCfseJExfc0+yevSkzLIKc4+yAT3+5LHX72bc 2sdrDGSscsdrbZsOx9esZkE9QorTuTfjQIWyAaV RW28NiypIfqKaOsZ2DcUaTmVw4c9mA==	00001000000515594251	viernes, 2 de octubre de 2026, 09:06 a. m. OSCAR ALEJANDRO GOMEZ ROMERO