

FIBRAMTY

Fibra MTY, S.A.P.I. de C.V.

Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884
Oficinas en el Parque, Torre 1 - PB
Col. Santa María
Monterrey, N.L. 64650

FIDEICOMITENTE

invex Banco

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

Torre Esmeralda I, Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, Piso 9
Col. Lomas de Chapultepec
Ciudad de México, México 11000

FIDUCIARIO EMISOR

FIBRAMTY

Administrador Fibra MTY, S.C.

Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884
Oficinas en el Parque, Torre 1 - PB
Col. Santa María
Monterrey, N.L. 64650

ADMINISTRADOR

FOLLETO INFORMATIVO SOBRE REESTRUCTURA SOCIETARIA

presentado de conformidad con el artículo 35 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros participantes del Mercado de Valores

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) en Circulación antes de la Transacción: 3,083,867,335

CBFIs en Circulación estimados después de la Transacción: entre 4,868,909,311 y 5,475,801,526.

CBFIs en Tesorería antes de la Transacción: 446,188,912.

CBFIs en Tesorería estimados después de la Transacción: 446,188,912.

Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso: Los CBFIs son emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 2157, de fecha 25 de julio de 2014, celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común, según el mismo ha sido modificado íntegramente en fechas 1 de diciembre de 2014, 4 de septiembre de 2017 y 28 de enero de 2021, respectivamente.

Fideicomisarios: Los Tenedores de los CBFIs de Fibra MTY.

Administrador: Administrador Fibra MTY, S.C.

Asesores y Auditor Externo: KPMG Cárdenas Dosal, S.C. – Asesor Fiscal.

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

Breve resumen de la Transacción: La Transacción consiste en la realización de una oferta pública de adquisición forzosa y de suscripción recíproca (la “Oferta”) en los Estados Unidos Mexicanos (“México”) de hasta el 100% de los CBFIs identificados con clave de cotización “FIBRAMQ 12” en circulación, a cambio de una contraprestación consistente en (i) CBFIs emitidos por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/2157 (“Fibra MTY”) con clave de cotización “FMTY 14” (los “CBFIs de Intercambio”), (ii) el pago de un monto en efectivo por CBFIs de Fibra MQ (la “Opción de Efectivo”), sujeto al Monto Máximo de la Oferta en Efectivo y al mecanismo de prorrateo a ser descrito en el prospecto y folleto informativo de oferta pública de adquisición y suscripción recíproca a ser preparado por Fibra MTY y a ser aprobado por la CNBV (el “Prospecto de la OPA”); o (iii) una combinación de CBFIs de Intercambio y de la Opción de Efectivo, en los términos y sujeto a las limitaciones a ser descritas en el Prospecto de la OPA (la “Transacción”), de conformidad con las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores (la “LMV”) y de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros participantes del Mercado de Valores (la “Circular Única”). El Factor de Intercambio y el precio de la Opción de Efectivo podrán ser modificados de tiempo en tiempo por el Administrador con anterioridad a la conclusión de la Oferta, dependiendo de las condiciones prevalecientes en dicho momento.

Clave de Cotización: FMTY 14.

Características de los Títulos: La Transacción materia del presente Folleto Informativo no tendrá efecto alguno sobre las características de los CBFIs ni sobre los derechos conferidos por los mismos a sus Tenedores. Para ver más detalles de las características de los CBFIs, es necesario consultar el reporte anual de la Emisora, el cual se encuentra disponible en la página electrónica de Fibra MTY en www.fibramty.com, en la página de Internet de la CNBV en www.gob.mx/cnbv y en la correspondiente a la BMV, www.bmv.com.mx.

Los términos utilizados con mayúscula inicial en esta portada y que no estén definidos en forma específica en la misma, tendrán el significado que se les atribuye en la Sección I “GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES” de la presente declaración de información por reestructura societaria (el “Folleto Informativo” o el “Folleto”).

Este Folleto Informativo no constituye una oferta de venta de valores en territorio mexicano; su elaboración y divulgación al público tienen como única finalidad dar cumplimiento a las disposiciones legales vigentes. En términos de la LMV, toda oferta pública de valores requiere de autorización previa por parte de la CNBV. Cualquier oferta pública que pretenda llevarse a cabo en México deberá satisfacer los requisitos previstos en la LMV, dentro de los cuales se encuentra, de manera enunciativa mas no limitativa, la presentación de un prospecto que contenga una descripción de la situación financiera, condición administrativa, económica, contable y legal del emisor, así como toda aquella información relevante que coadyuve a que los inversionistas tomen decisiones debidamente informadas. En consecuencia, este Folleto Informativo no suplente ni reemplaza la información que debería incorporarse en dicho prospecto.

Los valores de la Emisora se encuentran inscritos en la Sección de Valores del Registro Nacional de Valores y tienen aptitud para cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores. La Inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente documento, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El presente Folleto Informativo se encuentra disponible en la página electrónica de Fibra MTY en www.fibramty.com, en la página de Internet de la CNBV en www.gob.mx/cnbv y en la correspondiente a la BMV, www.bmv.com.mx.

LA INFORMACIÓN RELATIVA A LA SITUACIÓN ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, OPERATIVA Y/O JURÍDICA DE FIBRA MQ CONTENIDA EN ESTE FOLLETO INFORMATIVO FUE EXTRAÍDA DEL REPORTE ANUAL DE FIBRA MQ, ASÍ COMO DE TODA LA DEMÁS INFORMACIÓN QUE FIBRA MQ HAYA DIFUNDIDO Y PUESTO A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO DE CONFORMIDAD CON LA LMV Y LA CIRCULAR ÚNICA, INCLUYENDO REPORTES TRIMESTRALES Y EVENTOS RELEVANTES, Y EN LAS PÁGINAS DE INTERNET DE [HTTPS://WWW.FIBRAMACQUARIE.COM/ES.HTML](https://www.fibramacquarie.com/es.html), WWW.BMV.COM.MX Y WWW.GOB.MX/CNBV, EN EL ENTENDIDO QUE DICHAS PÁGINAS O SU CONTENIDO NO FORMAN PARTE DEL PRESENTE FOLLETO INFORMATIVO. FIBRA MTY TOMÓ LA DECISIÓN DE SOMETER A CONSIDERACIÓN DE LA ASAMBLEA DE TENEDORES LA OFERTA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE CON BASE EN INFORMACIÓN RELEVANTE QUE FIBRA MQ HA PREPARADO, DIFUNDIDO Y PUESTO A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO INVERSIONISTA. EN CONSECUENCIA, NI FIBRA MTY NI EL ADMINISTRADOR TIENEN NI ASUMEN —NI PODRÁ INTERPRETARSE QUE TENDRÁN O ASUMIRÁN— RESPONSABILIDAD ALGUNA RESPECTO DE LA INFORMACIÓN DE FIBRA MQ, INCLUYENDO, SIN LIMITACIÓN, CUALQUIER RESPONSABILIDAD EN QUE FIBRA MQ PUDIERA INCURRIR CON MOTIVO DE LA DIFUSIÓN DE INFORMACIÓN FALSA, INEXACTA O QUE PUDIERE INDUCIR A ERROR AL PÚBLICO INVERSIONISTA.

LA INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA DE FIBRA MTY INCLUIDA EN ESTE FOLLETO INFORMATIVO, CUYO PROPÓSITO ES REFLEJAR EL BALANCE TRAS LA CONSUMACIÓN DE LA OFERTA, FUE ELABORADA ASUMIENDO EL FACTOR DE INTERCAMBIO PROPUESTO, EL MONTO MÁXIMO DE LA OFERTA EN EFECTIVO DE LA OFERTA Y QUE EL RESULTADO DE ESTA ÚLTIMA TENGA COMO CONSECUENCIA QUE FIBRA MTY ADQUIERA EL 100% DE LOS CBFIS EN CIRCULACIÓN DE FIBRA MQ. DICHA INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA DE FIBRA MTY TAMBIÉN ESTÁ SUJETA A VARIACIONES DERIVADAS DE LOS RESULTADOS REALES DE SUS OPERACIONES FUTURAS, ASÍ COMO DE LOS EFECTOS DE OTROS FACTORES AJENOS AL CONTROL DE LA ADMINISTRACIÓN DE FIBRA MTY, INCLUYENDO EL NÚMERO DE CBFIS DE FIBRA MQ QUE ACUDAN A LA OFERTA. POR LO ANTERIOR, LA INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA PODRÍA NO SER UN REFLEJO FIEL DE LA SITUACIÓN FINANCIERA NI DE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN REALES DE FIBRA MTY COMO RESULTADO DE LA OFERTA.

ÍNDICE

I. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES.....	1
II. RESUMEN EJECUTIVO.....	1
2.1. Breve Descripción de los Participantes.....	1
2.2. Aspectos Relevantes de la Transacción.....	2
III. INFORMACIÓN DETALLADA DE LA TRANSACCIÓN.....	1
3.1. Descripción Detallada de la Transacción.....	1
3.2. Objetivo de la Transacción.....	2
3.3. Fuentes de Financiamiento y Gastos Derivados de la Transacción.....	5
(a) Fuentes de Financiamiento:.....	5
(b) Gastos Derivados de la Transacción:.....	6
3.4. Aprobación de la Transacción.....	6
3.5. Gravámenes de los activos involucrados en la Transacción.....	6
3.6. Dictamen Valuatorio.....	11
3.7. Descripción y evolución de los inmuebles o desarrollos inmobiliarios involucrados en la Transacción.....	11
3.8. Desempeño de los activos involucrados en la Transacción.....	12
3.9. Consecuencias en el cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones.....	17
3.10. Diferencias relevantes entre los derechos de los títulos antes y después de la Transacción.....	17
3.11. Tratamiento Contable de la Transacción.....	17
3.12. Consecuencias Fiscales de la Transacción.....	18
IV. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA TRANSACCIÓN.....	19
4.1. Información de Fibra MTY.....	19
(a) Contrato de Fideicomiso.....	19
(b) Fiduciario.....	19
(c) Fideicomitente.....	19
(d) Administrador.....	19
(e) Fines del Fideicomiso.....	19
(f) Descripción de la evolución del Fideicomiso en el último año.....	19
(g) Estructura del Patrimonio del Fideicomiso.....	19
(h) Cambios significativos en los estados financieros del Fideicomiso.....	19
4.2. Información de Fibra MQ.....	21
(a) Contrato de Fideicomiso FMQ.....	21
(b) Fiduciario.....	21
(c) Fideicomitente.....	21
(d) Administrador.....	21
(e) Fines del Fideicomiso.....	21
(f) Descripción de la evolución del Fideicomiso FMQ en el último año.....	21
(g) Estructura del Patrimonio del Fideicomiso FMQ.....	23
(h) Cambios significativos en los estados financieros del Fideicomiso.....	23
V. FACTORES DE RIESGO.....	25
5.1. Factores de riesgo aplicables a Fibra MTY, su Negocio, Operaciones y Portafolio.....	25
5.2. Factores de riesgo en relación con la Transacción.....	39
VI. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA.....	42
Estado consolidado condensado de utilidad integral proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.....	43
VII. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO.....	45
7.1. Resultados de Operación.....	45
7.2. Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital.....	46
7.3. Cambios Relevantes en los Estados Financieros Proforma.....	47
VIII. CONTRATOS RELEVANTES.....	48
IX. PERSONAS RESPONSABLES.....	49
9.1. Fiduciario.....	49
9.2. Administrador.....	50
9.3. Representante Común.....	51

X. ANEXOSA-1
Anexo A Estados Financieros Proforma e Informe de AseguramientoA-1

I. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES.

A continuación, se incluye un glosario con las definiciones de los principales términos y abreviaturas utilizados en el presente Folleto Informativo:

Términos	Definiciones
“Área Bruta Rentable” o “ABR”	Significa la superficie total de propiedad arrendable dentro de las Propiedades al término del periodo, medida en metros cuadrados excluyendo espacio de estacionamiento y de otras áreas comunes.
“ABA”	Significa área bruta arrendable para efectos de la información de Fibra MQ.
“Activos Inmobiliarios”	Significa cualquier derecho relacionado con los inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, 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.
“AFFO”	Significa Fondos Generados por la Operación Ajustados, (o “ <i>Adjusted Funds From Operations</i> ” por sus siglas en inglés).
“Aportación Inicial”	Significa la cantidad de \$1,000.00 que el Fideicomitente entregó al Fiduciario como aportación inicial de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.
“Aprobación de la CNA”	Significa la aprobación por escrito de la CNA respecto de la adquisición de los CBFIs de Fibra MQ y la Transacción en su conjunto, que se emita de conformidad con la legislación aplicable en materia de competencia económica.
“Aprobación de la OPA”	Significa la autorización de la CNBV, conforme a la LMV y la Circular Única, para la difusión del folleto informativo de la oferta pública de adquisición definitivo y el aviso de oferta pública en relación con el lanzamiento, conducción, liquidación y consumación de la Oferta.
“BMV”	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. o la bolsa y/o sistemas operados por dicha entidad, según el contexto lo requiera.
“CBFIs”	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 61, 62, 63 Bis 1, sección II, 64, 64 Bis y 64 Bis 1 de la LMV.
“CBFIS Adicionales”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso.
“CBFIs de Fibra MQ”	Significan los CBFIs emitidos por Fibra MQ.
“CBFIs de Intercambio”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
“Circular Única”	Significan las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes del Mercado de Valores expedidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas a esta fecha.
“CNA”	Significa la Comisión Nacional Antimonopolio.
“CNBV”	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Contrato de Fideicomiso” o “Emisora” o “Fibra MTY”	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 de fecha 25 de julio 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, como fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de

Términos	Definiciones
“Contrato de Fideicomiso FMQ” o “Fibra MQ” o “Fibra Macquarie”	<p>los Tenedores, mismo que fue íntegramente modificado en fechas 1 de diciembre de 2014, 4 de septiembre de 2017 y 28 de enero de 2021, respectivamente.</p> <p>Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 de fecha 14 de noviembre de 2012, celebrado entre Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., como fideicomitente y administrador, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común, mismo que fue íntegramente modificado en fechas 20 de noviembre de 2012, 11 de diciembre de 2012, 27 de agosto de 2014, 11 de octubre de 2018, 1 de noviembre de 2019, 24 de enero de 2024 y 18 de julio de 2025, respectivamente.</p>
“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).
“Emisión”	Significa cada emisión de CBFIs por el Fideicomiso, incluyendo la Emisión Inicial y cualquier Emisión adicional.
“Factor de Intercambio”	Significa 3 CBFIs de Fibra MTY por cada CBFI de Fibra MQ; <i>en el entendido</i> , que el Administrador podrá ajustar el Factor de Intercambio con anterioridad a la conclusión de la Oferta, dependiendo de las condiciones de mercado a dicho momento.
“FFO”	Fondos generados por la operación, (o <i>“Funds From Operation”</i> por sus siglas en inglés).
“FIBRA”	Significa un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces de conformidad con los Artículos 187 y 188 de la LISR.
“Fideicomiso”	Significa el fideicomiso establecido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
“Fideicomisos de Propiedades”	A la fecha de este Folleto Informativo, significan los siguientes contratos de fideicomiso: (i) el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración No. 1679 de fecha 15 de agosto de 2014, según el mismo ha sido íntegramente modificado en fecha 1° de diciembre de 2014, celebrado por y entre Fibra MTY, S.A.P.I. de C.V. en su carácter de fideicomitente y fideicomisario, y Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario; y (ii) el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración No. 1977 de fecha 15 de agosto de 2014, según el mismo ha sido íntegramente modificado en fecha 1° de diciembre de 2015, celebrado por y entre Fibra MTY, S.A.P.I. de C.V. en su carácter de fideicomitente y fideicomisario, y Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario. Posteriormente podrá significar cualquier otro 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 autorice cualquier autoridad gubernamental competente.
“Fideicomitente”	Fibra MTY, S.A.P.I. de C.V.
“Fiduciario”	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, actuando como fiduciario del Contrato de Fideicomiso.
“Folleto Informativo” o “Folleto”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente folleto.
“IFRS”	Significa las Normas Internacionales de Información Financiera (<i>International Financial Reporting Standards</i>) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (<i>International Accounting Standards Board</i>).

Términos	Definiciones
“Inversiones Permitidas”	Significa las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso que el Fiduciario deba invertir en valores a cargo del Gobierno Federal de México e inscritos en el Registro Nacional de Valores (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, 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.
“ISR”	Significa el Impuesto sobre la Renta.
“IVA”	Significa el Impuesto al Valor Agregado.
“LISR”	Significa la Ley del Impuesto sobre la Renta.
“LMV”	Significa la Ley del Mercado de Valores.
“México”	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
“Monto Máximo de la Oferta en Efectivo”	Significa hasta \$8,294,194,000.00 (ocho mil doscientos noventa y cuatro millones ciento noventa y cuatro mil Pesos 00/100).
“NOI”	Ingreso Operativo Neto (o “ <i>Net Operative Income</i> ” por sus siglas en inglés).
“Oferta”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Folleto.
“Opción de Efectivo”	Significa la opción otorgada a cada Tenedor FMQ de recibir en efectivo \$41.00 pesos por cada CBFi de Fibra MQ que será pagado a los tenedores de CBFIs de Fibra MQ que participen en la Oferta y que ejerzan dicha opción, sujeto al Monto Máximo de la Oferta en Efectivo y al mecanismo de prorrateo a ser descrito en el Prospecto de la OPA; <i>en el entendido</i> , que el Administrador podrá ajustar la Opción de Efectivo con anterioridad a la conclusión de la Oferta, dependiendo de las condiciones de mercado a dicho momento.
“Operaciones de Formación”	Significa la serie de operaciones celebradas de manera concurrente con la oferta pública inicial de CBFIs de Fibra MTY para efectos de consolidar nuestro Portafolio Inicial de bienes inmuebles.
“Patrimonio del Fideicomiso”	Significa el conjunto de los siguientes activos: (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.
“Persona”	Significa e incluye, sin limitación, una persona física, persona moral, asociación, asociación de responsabilidad limitada, co-inversión (<i>joint venture</i>), sociedad de responsabilidad limitada, fideicomiso, sociedad irregular y cualesquier Entidad Gubernamental.
“Pesos” o “Ps.” o “\$”	Significan pesos mexicanos, moneda de curso legal en México.
“Portafolio” o “Propiedades”	Significan los Activos Inmobiliarios aportados al Contrato de Fideicomiso.
“Portafolio Inicial”	Significa el portafolio de Activos Inmobiliarios aportados al Fideicomiso previo a, o de manera sustancialmente simultánea con, la realización de la oferta pública inicial de CBFIs de Fibra MTY y como parte de las Operaciones de Formación.
“Recursos de la Emisión”	Significa los recursos recibidos o que reciba el Fideicomiso derivados de cada Emisión.

Términos	Definiciones
“Renta Base Anualizada”	Significa el monto de la renta contractual en términos de un contrato de arrendamiento en un período de 12 (doce) meses a ser pagado por el arrendatario, con exclusión de los reembolsos por concepto de gastos de operación de las propiedades, que son gastos pagados por el Fibra MTY y trasladados al arrendatario.
“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 Contrato de Fideicomiso.
“RNV”	Significa el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.
“Tenedores”	Significa cualquier Persona que tenga la titularidad de uno o más CBFIs en cualquier momento.
“Título”	Significa el título que ampara los CBFIs emitidos por el Fiduciario.
“Transacción”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Folleto.
“US\$” o “Us.” o “Dólar” o “Dólares”	Significan dólares, moneda de curso legal en Estados Unidos.

II. RESUMEN EJECUTIVO

2.1. Breve Descripción de los Participantes

A. Fibra MTY

Somos un fideicomiso irrevocable de inversión en bienes raíces de los denominados “FIBRA” constituido bajo el número F/2157 mediante un contrato 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, con fecha 25 de julio de 2014 y según el mismo fue íntegramente modificado en fechas 1 de diciembre de 2014, 4 de septiembre de 2017 y 28 de enero de 2021, respectivamente, principalmente para la adquisición, administración y desarrollo de un portafolio de bienes inmuebles en México.

Fibra MTY tiene su domicilio en Boulevard Antonio L. Rodríguez 1884 Piso PB, Col. Santa María en Monterrey, Nuevo León, México, C.P. 64650 y se constituyó como el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces en México administrado y asesorado 100% en forma interna, ya que el Administrador es una subsidiaria de Fibra MTY y se encuentra bajo la supervisión de nuestro Comité Técnico, quien evalúa su desempeño y, con la recomendación de su comité de prácticas corporativas, aprueba sus esquemas de compensación y fija de manera continua sus objetivos. Fibra MTY es una FIBRA mayormente industrial y como tal su principal estrategia está basada en la adquisición, administración y desarrollo de inmuebles industriales, teniendo también exposición a inmuebles de oficinas y comercio. Durante las Operaciones de Formación el Portafolio Inicial se constituyó con un total de 9 inmuebles corporativos localizados en los estados de Nuevo León y Chihuahua, con una Área Bruta Rentable de 132,698 metros cuadrados. Con posterioridad a las Operaciones de Formación y al 31 de diciembre de 2025 hemos adquirido adicionalmente un total de 114 inmuebles y vendido un total de 5 inmuebles. Considerando los últimos 3 años, en el 2025 se realizaron adquisiciones de 3 propiedades, y en este mismo año se efectuó la venta de 2 propiedades, en el 2024 se realizaron adquisiciones de 12 propiedades y en este mismo año se efectuó la venta de una propiedad y en el 2023 se realizaron adquisiciones de 46 propiedades y en este mismo año no se efectuaron ventas de propiedades.

Considerando lo anterior, al cierre del 2025, nuestro Portafolio se compone de 118 inmuebles distribuidos a lo largo de 13 entidades federativas, con una Área Bruta Rentable de 2,050,396 metros cuadrados, un nivel de ocupación del 96.6% con respecto al Área Bruta Rentable y el estado físico de los mismos se mantiene en niveles óptimos de operación. El Portafolio está compuesto por: (a) 95 inmuebles industriales con una Área Bruta Rentable de 1,853,464 metros cuadrados; (b) 17 inmuebles para oficinas con una Área Bruta Rentable de 177,582 metros cuadrados; y (c) 6 inmuebles comerciales con una Área Bruta Rentable de 19,350 metros cuadrados.

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

Consideramos que esta operación podría resultar en los siguientes beneficios principales: (i) mayor escala y eficiencia operativa, mediante la optimización de costos y la captura de sinergias operativas y administrativas; adicionalmente, la integración del *Property Manager*, reduciría la dependencia de proveedores externos, fortalecería la alineación con inversionistas y ampliaría la gama de servicios que podemos ofrecer a nuestros inquilinos; (ii) incremento de liquidez en el mercado secundario, derivado de una mayor escala y capitalización bursátil, lo que ampliaría el acceso a una base de inversionistas más diversificada y podría contribuir a una reducción en el costo de capital; (iii) fortalecimiento del gobierno corporativo y consolidación del sector, al incorporar los inversionistas de Fibra MQ a un modelo reconocido por sus elevados estándares de gobierno corporativo, contribuyendo a la maduración del sector de FIBRAS en México; y (iv) un mejor posicionamiento estratégico, mediante la integración de portafolios altamente complementarios que darían lugar a una plataforma predominantemente industrial, con mayor diversificación geográfica y de inquilinos, y una mayor capacidad para capturar la creciente demanda de espacios industriales en México y ejecutar oportunidades de crecimiento de manera más eficiente.

Para mayor información sobre Fibra MTY, favor de referirse a la *Sección 2) “EL FIDEICOMISO – a) Historia y desarrollo del Fideicomiso”* del reporte anual de Fibra MTY y demás información divulgada por Fibra MTY en términos de lo establecido en la LMV y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet <https://www.fibraMTY.com/es>, www.bmv.com.mx y www.gob.mx/cnbv, en el entendido que dichas páginas (o su contenido) no forman parte del presente Folleto Informativo.

B. Fibra MQ

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 de fecha 14 de noviembre de 2012, es el emisor de los CBFIs de Fibra MQ. Los CBFIs de Fibra MQ se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 2679-1.81-2012-006 y cotizan en la BMV con la clave de cotización “FIBRAMQ 12”. Fibra MQ tiene su domicilio en Pedregal 24, piso 21, colonia Molino del Rey, C.P. 11040, Ciudad de México, México.

Fibra MQ es un fideicomiso mexicano enfocado en la adquisición, desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles en México. Fueron creados por Macquarie Infrastructure and Real Assets, ahora Macquarie Asset Management, un área de negocios de Macquarie Group.

De conformidad con la última información trimestral disponible correspondiente al cuarto trimestre del ejercicio 2025, según fue divulgada por Fibra MQ en el reporte trimestral correspondiente, el portafolio de Fibra MQ estaba conformado por 245 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales (9 de las cuales son mantenidas a través de una co-inversión 50-50 con Frisa Desarrollos Comerciales, S.A. de C.V.), ubicadas en 20 ciudades a lo largo de 16 estados de la República Mexicana, con un ABA aproximada de 3.0 millones de metros cuadrados en su portafolio industrial y aproximadamente 431.5 mil metros cuadrados de ABA en su portafolio comercial. A dicha fecha, ninguna de las propiedades industriales representa más del 3.2% de su ABA industrial y ninguna de las propiedades comerciales representan más del 19.0% de su ABA comercial. Al 31 de diciembre de 2025, el 95.5% de sus propiedades industriales están arrendadas (en términos de ABA) a 279 arrendatarios, y el 94.1% de sus propiedades comerciales están arrendadas, en términos de ABA, a 732 arrendatarios. Entre sus arrendatarios se incluyen compañías líderes mexicanas y multinacionales o sus afiliadas dentro de múltiples sectores industriales. Además, al 31 de diciembre de 2025, el 99.5% de sus arrendamientos industriales son “triple-netos”, basados en el área arrendada, en virtud de los cuales el arrendatario es responsable de pagar o rembolsar gastos relacionados con la propiedad, incluyendo el predial, seguro de propietario y del edificio, los gastos asociados con los servicios públicos, reparaciones y mantenimiento. Al 31 de diciembre de 2025, el plazo promedio restante para sus arrendamientos industriales y comerciales, basados en su Renta Base Anualizada era de 3.1 y 3.6 años, respectivamente. A esa misma fecha, aproximadamente 75.5% de los arrendamientos de su portafolio, basados en la Renta Base Anualizada, están denominados en Dólares, incluyendo 92.9% de sus arrendamientos industriales, y los arrendamientos del resto de sus propiedades industriales y comerciales están denominados en Pesos.

Para mayor información sobre Fibra MQ, se sugiere consultar el reporte anual de Fibra MQ y demás información divulgada por Fibra MQ de conformidad con la LMV y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet <https://www.fibramacquarie.com/es.html> y las páginas de internet de la CNBV y la BMV señaladas anteriormente, *en el entendido que dichas páginas o su contenido no forman parte del presente Folleto Informativo.*

2.2. Aspectos Relevantes de la Transacción

La Transacción consiste en la realización de una oferta pública de adquisición y de suscripción recíproca en México de hasta el 100% de los CBFIs de Fibra MQ en circulación. Como contraprestación por la Oferta, los tenedores de CBFIs de Fibra MQ recibirán de Fibra MTY, mediante entrega simultánea y suscripción recíproca, por cada CBFI de Fibra MQ, a su elección: (i) CBFIs de Intercambio, mediante entrega simultánea y suscripción recíproca, conforme al Factor de Intercambio, (ii) el pago de la Opción de Efectivo, sujeto al Monto Máximo de la Oferta en Efectivo y al mecanismo de prorrateo a ser descrito en el Prospecto de la OPA, o (iii) una combinación de CBFIs de Intercambio y la Opción de Efectivo en los términos y sujeto a las limitaciones a ser descritas en el Prospecto de la OPA. El Factor de Intercambio y la Opción de Efectivo podrán ser modificados de tiempo en tiempo por el Administrador con anterioridad a la conclusión de la Oferta, dependiendo de las condiciones prevalecientes en dicho momento.

De concretarse la Transacción de forma exitosa y como resultado de esta Fibra MTY llegará a ser titular de hasta el 100% de los CBFIs en circulación de Fibra MQ, el portafolio combinado de ambas entidades estaría integrado de manera agregada por 380 propiedades, conforme a la información pública disponible de Fibra MQ. Por su parte, una vez concluida la Oferta bajo el mismo supuesto de adquisición de hasta el 100% de los CBFIs de Fibra MQ, y con base en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, Fibra MTY presentaría, en términos proforma, las siguientes métricas: (i) ingresos totales por \$8,425 millones de Pesos; y (ii) un ABR de 5.4 millones de metros cuadrados, siendo que las cifras anteriores fueron elaboradas tomando como referencia la información pública de Fibra MQ.

Se estima que la Transacción permitirá consolidar una plataforma integrada preponderantemente industrial, de mayor escala y con un modelo de administración internalizado, lo que fortalecerá la capacidad de Fibra MTY para generar aún más valor de una manera sostenible para sus inversionistas. La combinación de ambos portafolios, con una alta alineación en tipo de activos, perfil de inquilinos y exposición geográfica, facilitará la captura de sinergias operativas y administrativas.

Uno de los principales impulsores de valor es la internalización del administrador externo, lo que permitiría eliminar potenciales conflictos de interés y mejorar la alineación con inversionistas. Adicionalmente, los inversionistas de Fibra MQ estarían regidos por el Gobierno Corporativo de Fibra MTY, mismo que ha sido caracterizado por (i) la ausencia de un grupo de control, (ii) un Comité Técnico independiente (con aproximadamente el 80% de sus miembros cumpliendo con los requisitos de independencia), (iii) ratificación anual por la Asamblea de Tenedores de los miembros del Comité Técnico, y (iv) la ausencia de uno o varios miembros del Administrador en el Comité Técnico.

Desde una perspectiva estratégica, la Transacción refleja tanto similitudes relevantes como complementariedades entre los portafolios de ambas Fibras. Los esfuerzos en adquisiciones y expansiones de Fibra MTY están enfocados en inmuebles industriales con exposición a los sectores con mayor relevancia en la actividad económica del país, ubicados en los principales mercados de México con preferencia en el norte del país. Dichas características empatan con el portafolio de Fibra MQ. Adicionalmente, la Transacción permitiría ampliar la presencia geográfica hacia mercados donde Fibra MTY actualmente no tiene participación, como Ciudad Juárez y la Ciudad de México, fortaleciendo así la diversificación del portafolio.

Asimismo, la entidad combinada se beneficiaría de una mayor profundidad operativa y una relación con inquilinos más completa, permitiendo una gestión más eficiente de los activos, una mayor capacidad de retención y expansión de clientes, y un posicionamiento más sólido como socio estratégico de largo plazo en el sector inmobiliario industrial.

Finalmente, el incremento en escala derivado de la combinación (i) permitirá aumentar el nocional de la deuda sin comprometer la solidez de la estructura de capital, ampliando las alternativas de financiamiento y potencialmente reduciendo el costo de la deuda; y (ii) fortalecerá la liquidez bursátil de los CBFIs, ampliando el acceso a una base de inversionistas más diversificada, lo que podría contribuir a una reducción en el costo de capital. En conjunto, estos factores reforzarían la capacidad de Fibra MTY para ejecutar adquisiciones futuras en condiciones más favorables y continuar creciendo el AFFO por CBFI.

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

Racional Estratégico de la Transacción

FIBRA MTY

<p>Incremento en AFFO por Certificado Derivado de Estrategias Claras</p>	<p>Una Mejor Plataforma para Crecer y Crear Valor</p>	<p>Presencia Sólida en los Mercados Industriales Clave</p>	<p>Entidad Combinada Mantiene Grado de Inversión</p>	<p>Impulsar estándares de Gobierno Corporativo, un distintivo de Fibra Mty</p>
<p>✓</p> <p>Potenciales sinergias operativas por la integración del Property Manager de Fibra Macquarie</p> <p>Sinergias esperadas principalmente por la adopción de lineamientos de Gobierno Corporativo de Fibra Mty</p> <p>Se espera que la transacción sea acretiva para ambos grupos de inversionistas en una base de AFFO por CBFÍ</p>	<p>✓</p> <p>Se espera que ambos grupos de inversionistas se beneficien de:</p> <ul style="list-style-type: none"> Mayor escala y mayor liquidez Potencial de desarrollo de la entidad combinada podría ser superior Potencial expansión de márgenes operativo y administrativos 	<p>✓</p> <p>El portafolio combinado representaría un ABR destacado en mercados del Norte con más de 3.4 millones de m²</p> <p>Similitud y complementariedad entre portafolios</p> <ul style="list-style-type: none"> Activos estabilizados, principalmente manufactura ligera Ingresos denominados en dólares Fuerte presencia en la región Norte y del Bajío <p>Permite un manejo de recursos más eficiente, y una mayor variedad de servicios prestados a inquilinos</p>	<p>✓</p> <p>Perfil de deuda combinado se mantiene denominado 100% en USD, con nivel de endeudamiento debajo del 50% y sin vencimientos materiales hasta 2027</p> <p>Se espera que la mayor escala y diversificación apoyen el perfil crediticio, con una reducción potencial en el costo de la deuda</p> <p>Un menor costo de capital y deuda ampliaría el universo de inversión y permitiría realizar inversiones más acretivas</p>	<p>✓</p> <p>Fortalecimiento del gobierno corporativo y consolidación del sector, al incorporar a los inversionistas de Fibra Macquarie a un modelo reconocido por sus elevados estándares de gobierno corporativo, al ser una plataforma internalizada, sin grupo de control ni poison pill contribuyendo a la maduración del sector de FIBRAS en México</p>

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

FIBRA MTY

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

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

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

<p>Plataforma Internalizada con Capacidades Operativas y de Desarrollo</p>	<p>Potencial de Escala</p>	<p>Ventajas de Costos</p>	<p>Alineación con los Inversionistas</p>
<ul style="list-style-type: none"> Plataforma interna de administración y desarrollo de propiedades que impulsa la eficiencia de costos y mantiene la creación de valor dentro de la FIBRA combinada 	<ul style="list-style-type: none"> Bajo costo marginal con Área Bruta Rentable incremental Nuevas oportunidades de negocio al poder ofrecer una mayor variedad de servicios a los inquilinos. Mayores oportunidades de inversión, particularmente en expansiones 	<ul style="list-style-type: none"> Ahorros en gastos generales y administrativos resultando en economías de escala Reducción en comisiones de arrendamiento 	<ul style="list-style-type: none"> Eliminación de cualquier tipo de comisiones y potenciales costos ocultos.

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

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

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

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

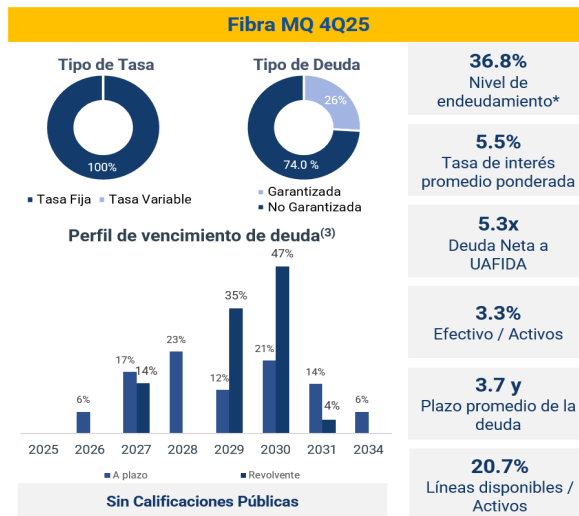
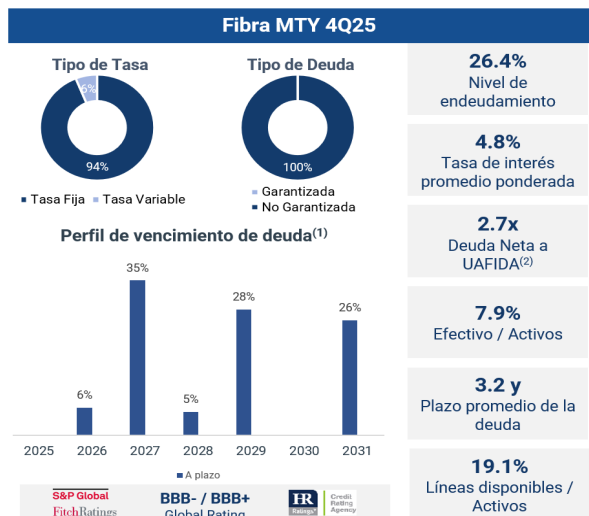
En el plano financiero, se prevé incrementar la rentabilidad conjunta tanto por las sinergias operativas descritas como por una potencial reclasificación positiva de riesgo al incrementarse el tamaño y la liquidez de la entidad combinada, lo que podría traducirse en un menor costo de capital. Un mayor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

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

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

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

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



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.

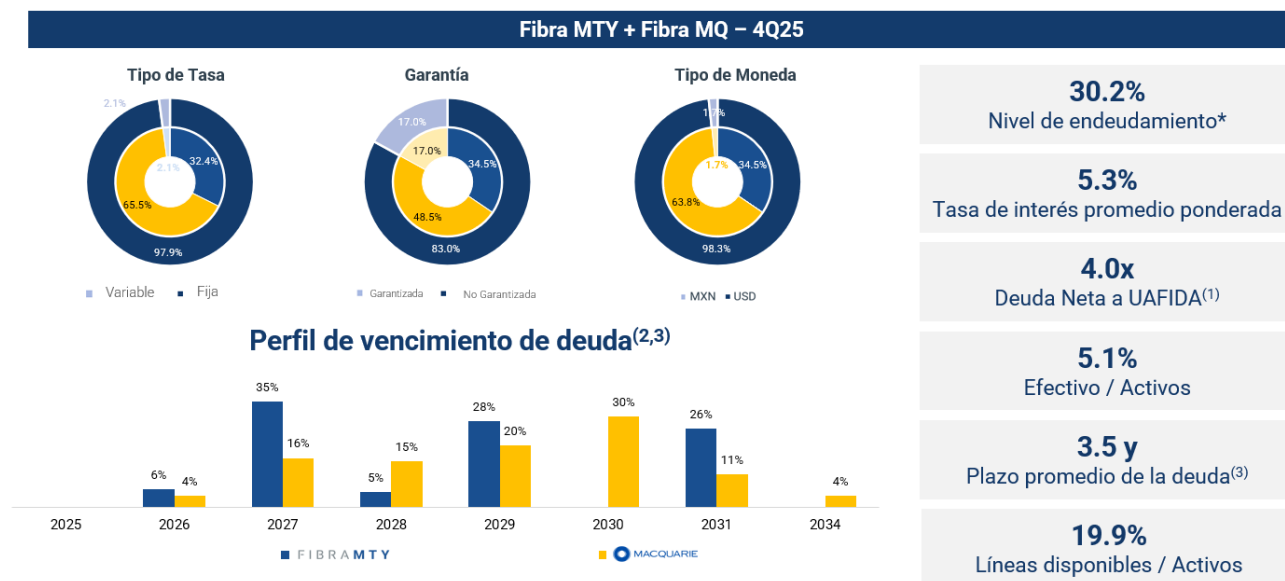
(2) Incluye el NOI anualizado del portafolio de Batatch y la propiedad de MeLi.

(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.

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

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

Entidad Combinada Mantiene Grado de Inversión FIBRAMTY



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

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

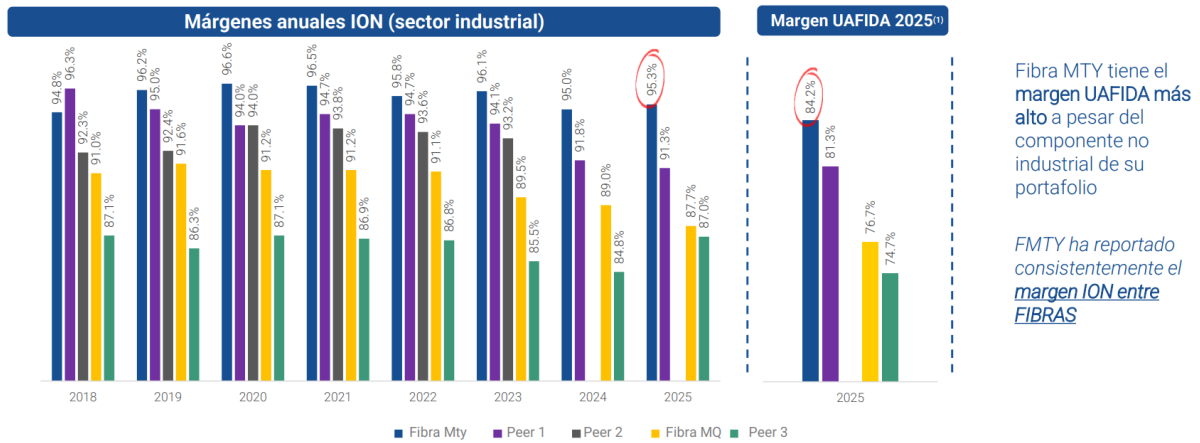
(2) Bilateral BBVA considera una tasa fija del 4.95%, el bilateral de Banorte a una tasa fija del 5.36%, el bilateral de Scotiabank LP a una tasa fija de 5.38%; mientras que el bilateral con Scotiabank CP y el bilateral con Santander considera una tasa variable, en la que cada disposición tiene un vencimiento 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.

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

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

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



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

FMTY ha reportado consistentemente el margen ION entre FIBRAS

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

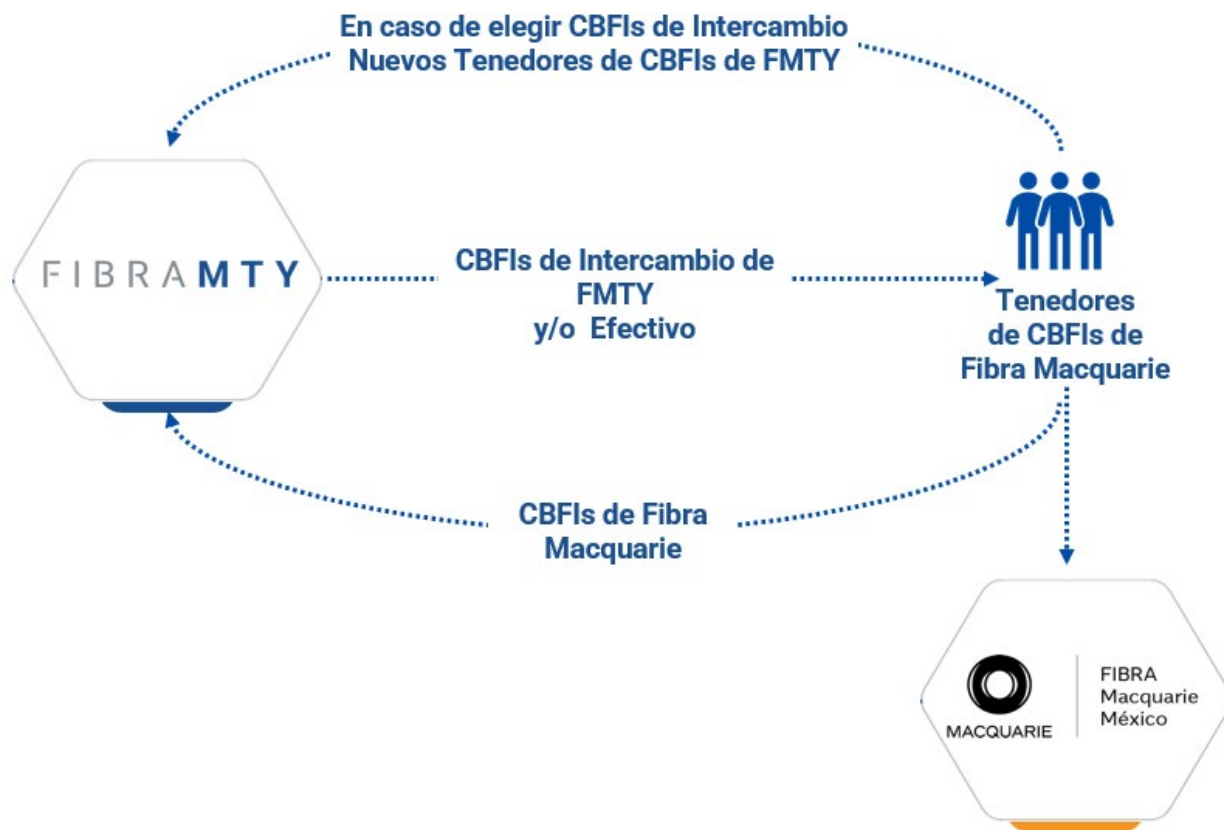
Fuente: Reportes anuales.
 (1) Considera el margen UAFIDA total de Fibra MTY y sus 3 comparables

III. INFORMACIÓN DETALLADA DE LA TRANSACCIÓN.

3.1. Descripción Detallada de la Transacción

Sujeto a la aprobación de la asamblea de Tenedores, Fibra MTY, como oferente, tiene la intención de adquirir a través de la Oferta, hasta el 100% de los CBFIs de Fibra MQ en circulación, a cambio de una contraprestación consistente en: (i) CBFIs de Intercambio, mediante entrega simultánea y suscripción recíproca, conforme al Factor de Intercambio, (ii) el pago de la Opción de Efectivo, sujeto al Monto Máximo de la Oferta en Efectivo y al mecanismo de prorrateo a ser descrito en el Prospecto de la OPA, o (iii) una combinación de CBFIs de Intercambio y la Opción de Efectivo en los términos y sujeto a las limitaciones a ser descritas en el Prospecto de la OPA; *en el entendido que* el Administrador podrá ajustar el Factor de Intercambio y la Opción de Efectivo de tiempo en tiempo con anterioridad a la conclusión de la Oferta, dependiendo de las condiciones prevalecientes en dicho momento. Para pagar la contraprestación en CBFIs de Intercambio conforme al Factor de Intercambio, se podrán utilizar los CBFIs depositados en tesorería y/o los CBFIs Adicionales que Fibra MTY colocará en su momento conforme a su programa de colocación de CBFIs autorizado por la CNBV, al Contrato de Fideicomiso, así como de conformidad con las autorizaciones corporativas correspondientes y su inscripción será actualizada en su momento, mediante oficio de la CNBV.

El siguiente diagrama busca presentar de forma gráfica la mecánica propia de la Oferta.



La Oferta y sus características (incluyendo el Factor de Intercambio o la Opción de Efectivo) podrán modificarse en cualquier momento anterior a su conclusión en términos de la fracción III del artículo 97 de la LMV, siempre que dicha modificación implique un trato más favorable para los destinatarios de la misma, y, en su caso, se informarán al público mediante los mismos medios por los que se realizó la Oferta. Los términos y condiciones de la Oferta se describirán en el Prospecto de la OPA.

De consumarse la Oferta y en el supuesto de que como resultado de la misma Fibra MTY adquiera hasta la totalidad de los CBFIs en circulación de Fibra MQ, el portafolio resultante de la combinación de ambas entidades estaría conformado de

manera agregada por 380 propiedades, de acuerdo con la información pública disponible de Fibra MQ. En ese mismo supuesto, y una vez concluida la Oferta, Fibra MTY presentaría, sobre una base proforma y con referencia al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, las siguientes métricas financieras y operativas: (i) ingresos totales por \$8,425 millones de Pesos; y (ii) un ABR de 5.4 millones de metros cuadrados, siendo que las cifras anteriores fueron elaboradas tomando como referencia la información pública de Fibra MQ.

	Fibra MTY	Fibra MQ	Combinado
Ingresos Totales en millones de pesos	\$3,360	\$5,065	\$8,425
Área bruta rentable (millones de m2)	2.05	3.40	5.45
Ocupación*	96.6%	95.4%	95.8%
Deuda Total en millones de pesos ⁽¹⁾⁽²⁾	\$11,131	\$20,841	\$38,794
Nivel de endeudamiento	26.4%	32.3% ⁽³⁾	39.6%

- (1) La deuda total considera el saldo bruto de los préstamos al 31 de diciembre de 2025, es decir, sin disminuir los costos de emisión de deuda ni el cambio en valuación de costo amortizado por refinanciamiento, y sin considerar la prima por reapertura del CEBURE FMTY20D llevada a cabo el 13 de Julio del 2021 a una tasa de 3.73%.
- (2) Derivado de la transacción, la deuda total en el Combinado se incrementaría por la obtención de un financiamiento estimado total de US\$380.0 millones de dólares equivalentes a \$6,822 millones de pesos.
- (3) En sus reportes, Fibra MQ también hace referencia a un "índice de endeudamiento inmobiliario" que asciende a 36.8% y es calculado dividiendo la deuda bruta entre la sumatoria del valor de sus propiedades de inversión y las expansiones y desarrollos en proceso.

* La ocupación se calcula en términos de ABR y ABA.

Dependiendo de los resultados de la Oferta, Fibra MTY tiene la intención de llevar a cabo las acciones necesarias para someter a la consideración de la asamblea de tenedores de Fibra MQ la cancelación de la inscripción de los CBFIs de Fibra MQ en el RNV y, como consecuencia de ello, la cancelación del listado de dichos CBFIs en la BMV, sujetándose, en su caso, a lo previsto por el artículo 108, fracción III de la LMV y el artículo 15, fracción IV de la Circular Única. En dicho supuesto, se constituirá un fideicomiso de pago por un plazo mínimo de 6 meses, contado a partir de la fecha de cancelación, cuyos recursos serán suficientes para adquirir los CBFIs de Fibra MQ remanentes en las mismas condiciones de la Oferta, es decir, al mismo Factor de Intercambio y al mismo precio de la Opción de Efectivo. En caso de que, como resultado de la Oferta, Fibra MTY adquiera menos del 95% de los CBFIs de Fibra MQ en circulación, los CBFIs de Fibra MQ podrán continuar inscritos en el RNV y cotizando en la BMV, aunque con menor liquidez derivada de la reducción en el número de CBFIs de Fibra MQ en circulación entre el público inversionista.

3.2. Objetivo de la Transacción

La Transacción persigue como objetivo principal el integrar a Fibra MTY el portafolio inmobiliario de Fibra MQ que se constituye de inmuebles industriales de alta calidad en lo que respecta a la ubicación, especificaciones, estado de conservación, calidad del arrendatario y estructura de los contratos de arrendamiento existentes, de tal forma que proporcione un valor agregado en cuanto a la certeza de los flujos de efectivo que dichos arrendamientos generarán a mediano y largo plazo.

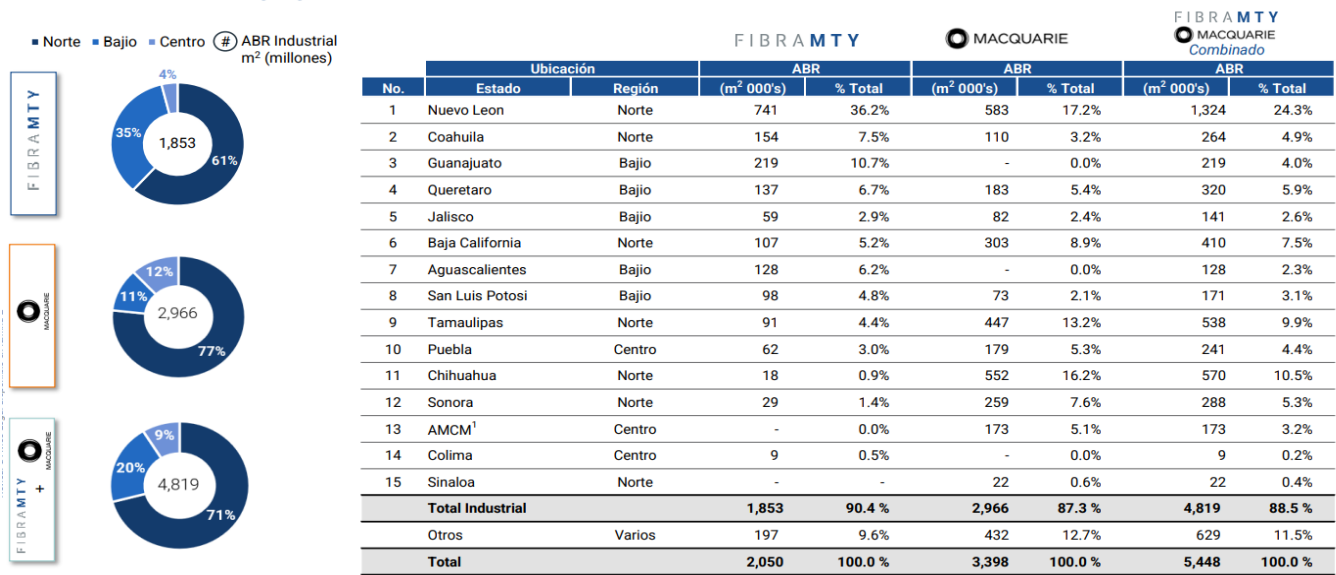
Los activos que conforman dicho portafolio son consistentes con los lineamientos de inversión de Fibra MTY, al tratarse de propiedades industriales mayormente estabilizadas, arrendadas a empresas de reconocida trayectoria y con contratos de largo plazo. Adicionalmente, la Transacción permitiría una mayor diversificación del portafolio, tanto en términos geográficos como por base de inquilinos, incorporando mercados relevantes donde Fibra MTY actualmente tiene menor participación y fortaleciendo su posicionamiento en corredores industriales clave del país.

De manera complementaria, la Transacción contempla la integración vertical mediante la internalización del *Property Manager*, lo que permitiría reducir la dependencia de terceros, capturar eficiencias operativas y administrativas, y ampliar la capacidad de ofrecer servicios de valor agregado a los inquilinos, fortaleciendo la relación comercial y la retención de clientes. Se estima que las principales sinergias operativas se derivarán de la integración del *Property Manager*, mientras que las sinergias administrativas provendrán de la eliminación de comisiones asociadas al esquema de administración externa de Fibra MQ, tras su internalización.

Asimismo, el incremento en escala derivado de la combinación fortalecería el perfil financiero de Fibra MTY, al permitir un mayor volumen de deuda bajo una estructura de capital prudente, lo que potencialmente ampliaría las alternativas de financiamiento y contribuiría a una reducción en el costo de la deuda. En paralelo, una mayor capitalización bursátil se reflejaría en un incremento en la liquidez de los CBFIs en el mercado secundario, facilitando el acceso a una base de inversionistas más amplia y diversificada, lo que podría traducirse en una mejora en el costo de capital.

En conjunto, estos factores posicionarían a Fibra MTY como una plataforma de mayor escala, con un portafolio industrial más robusto y diversificado, y con capacidades operativas y financieras fortalecidas para continuar ejecutando oportunidades de crecimiento de manera eficiente y acreciente.

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



Localización Geográfica de Activos de Fibra MQ

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

Localización Geográfica de Activos de Fibra MTY

El portafolio de Fibra MTY se concentra principalmente en la Región Norte y el Bajío. Los estados con mayor presencia son: Nuevo León (741 miles de m², 40.0% del ABR industrial de Fibra MTY), Guanajuato (219 miles de m², 11.8%), Querétaro (137 miles de m², 7.4%), Coahuila (154 miles de m², 8.3%), Aguascalientes (128 miles de m², 6.9%), San Luis Potosí (98 miles de m², 5.3%), Baja California (107 miles de m², 5.8%), Tamaulipas (91 miles de m², 4.9%), Jalisco (59 miles de m², 3.2%), Puebla (62 miles de m², 3.4%), Sonora (29 miles de m², 1.6%), Chihuahua (18 miles de m², 1.0%) y Colima (9 miles de m², 0.5%). El portafolio industrial de Fibra MTY representa el 90.4% del ABR total, con el 61% ubicado en la Región Norte, el 35% en el Bajío y el 4% en el Centro.

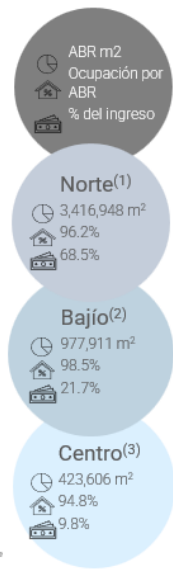
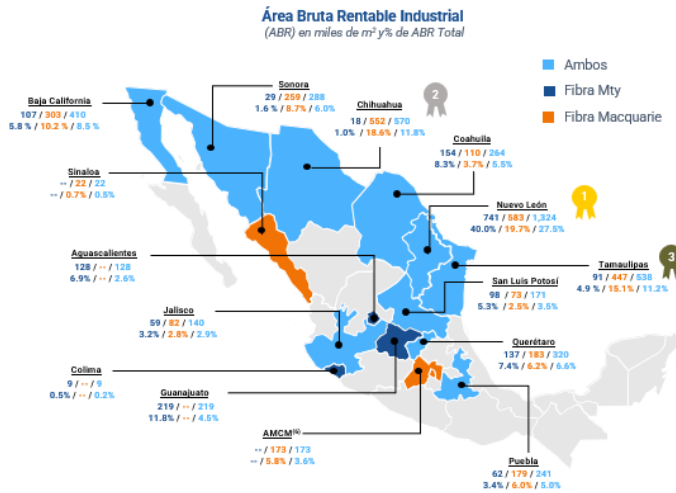
El siguiente mapa muestra la ubicación de las propiedades que formarán parte de Fibra MTY, dando efecto a la adquisición a ser realizada en términos de la Oferta descrita en el presente:

Presencia Sólida en los Mercados Industriales Clave

Portafolio industrial agregado de Fibra Mty y Fibra MQ

FIBRAMTY

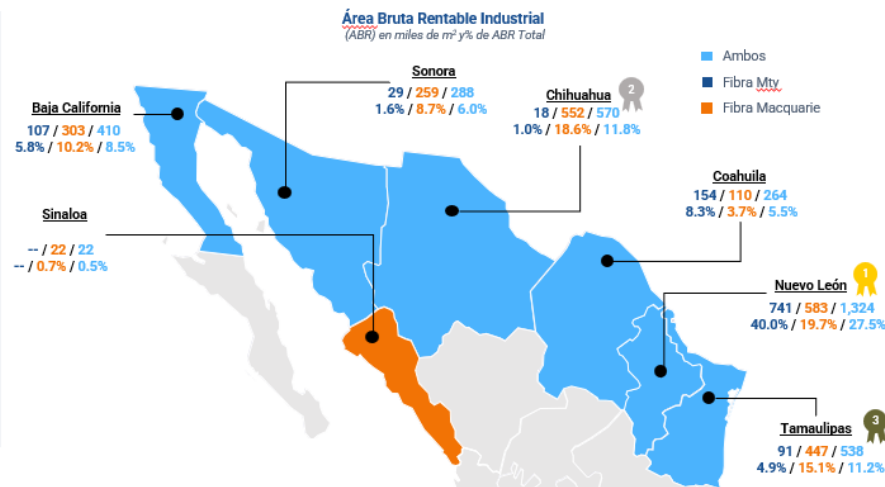
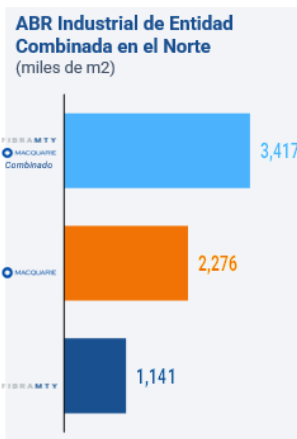
Portafolio por Región



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) Bajo incluye Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro, San Luis Potosí, Zacatecas y Jalisco (3) Centro incluye Colima, Ciudad de México, Estado de México, Toluca, Quintana Roo, Morelos, Hidalgo, Chiapas, Tlaxcala, and Puebla.
 (4) Considera Área Metropolitana de Ciudad de México como un Estado. (5) Considera 912,546 m² para Fibra Mty, y 1,786,000 m² para Fibra 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. (7) Cifras pueden variar debido a redondeo.

...con una presencia destacable en los Mercados del Norte

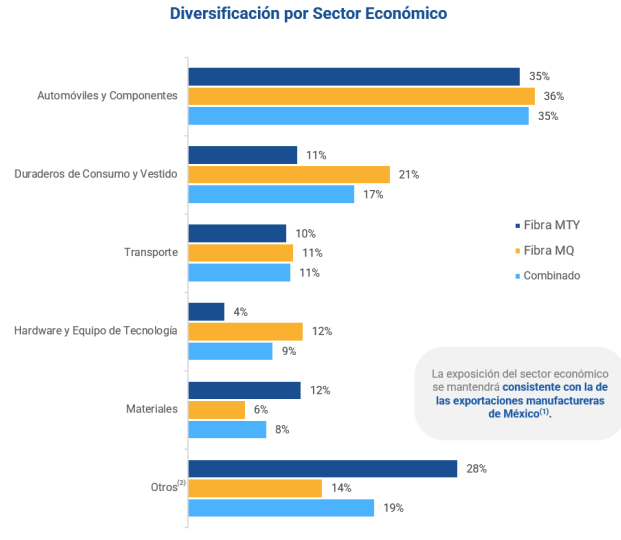
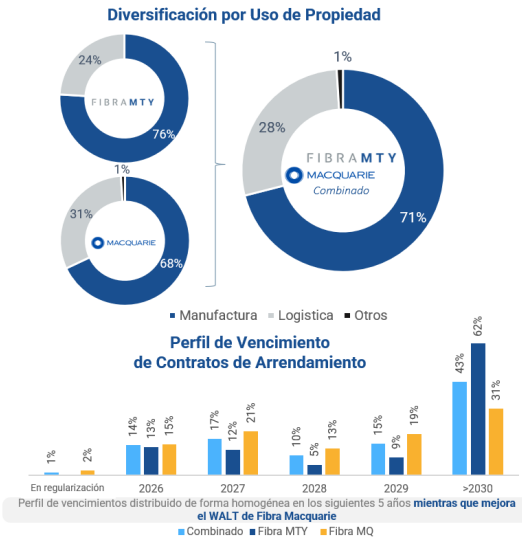
FIBRAMTY



Fuente: Información pública de las Compañías al cuarto trimestre del 2025. Cifras pueden variar debido a redondeo.

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

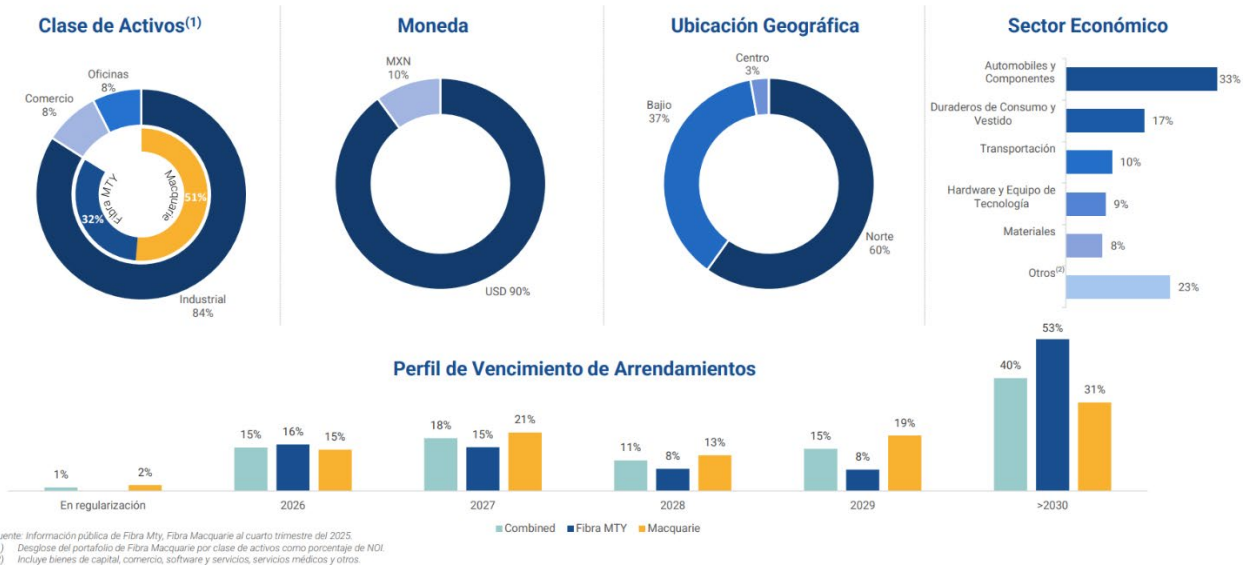
Los Indicadores Operativos Entre Ambos Portafolios Muestran Consistencias Claras - Como porcentaje de ingresos



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.

Indicadores Operativos del Portafolio Combinado

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



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.

3.3. Fuentes de Financiamiento y Gastos Derivados de la Transacción

(a) Fuentes de Financiamiento:

Oferta de Intercambio:

Considerando el Factor de Intercambio de 3 CBFIs de Fibra Mty por 1 CBFI de Fibra MQ propuesto, se pondrán en circulación entre 1,785,041,976 y hasta 2,391,934,191 CBFIs de Fibra MTY, según la proporción de Tenedores de CBFIs de Fibra MQ que ejerzan la Opción de Efectivo. Mismos que serán tomados de la tesorería y/o que Fibra MTY colocará en su momento conforme a su programa de colocación de CBFIs autorizado por la CNBV, al Contrato de Fideicomiso, así como de conformidad con las autorizaciones corporativas correspondientes y su inscripción será actualizada en su momento, mediante oficio de la CNBV.

Opción de Efectivo

Considerando un monto de \$41.00 Pesos por CBFi de Fibra MQ, el Monto Máximo de la Oferta en Efectivo ofrecido por Fibra MTY será de hasta \$8,294,194,000.00 Pesos, Fibra MTY cuenta con recursos suficientes para cubrir la totalidad del Monto Máximo de la Oferta en Efectivo, los cuales provendrán de: (i) efectivo mantenido en caja por un monto de \$1,472,130,000.00 Pesos (US\$82 millones de dólares); y (ii) la disposición de ciertas líneas de crédito existentes denominadas en dólares, las cuales ascienden a un monto total de \$6,822,064,000.00 Pesos (US\$380 millones de dólares) con una tasa de interés estimada de 5%. En el supuesto remoto e improbable de que las cláusulas de restricción o denuncia contenidas en dichas líneas de crédito existentes limitaran su disponibilidad total, Fibra MTY gestionaría el financiamiento complementario que resultara necesario para cubrir la totalidad del Monto Máximo de la Oferta en Efectivo.

(b) Gastos Derivados de la Transacción:

Los gastos en que el Fideicomiso estaría incurriendo con motivo de la Transacción son los relacionados con la elaboración de los contratos y documentos de la Oferta, así como los gastos de asesores que normalmente se contratan en transacciones de esta naturaleza.

3.4. Aprobación de la Transacción

La Transacción está sujeta a la aprobación de la asamblea de Tenedores. El 30 de marzo de 2026, Fibra MTY publicó una convocatoria para celebrar la asamblea de Tenedores en la cual se someterá la Transacción a aprobación de la asamblea, incluyendo sus términos y características, incluyendo el Factor de Intercambio y el Monto Máximo de la Oferta en Efectivo propuesto. Adicionalmente, la Transacción se encuentra sujeta a la obtención de la Aprobación de la OPA y la Aprobación de la CNA.

3.5. Gravámenes de los activos involucrados en la Transacción

A. Fibra MTY

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra MTY:

1. Mantuvo prácticamente en línea su nivel de endeudamiento con base en saldos insolutos, al pasar de 25.9% al 31 de diciembre de 2024 a 26.4% al 31 de diciembre de 2025, 23.6 puntos porcentuales por debajo del endeudamiento máximo autorizado por la asamblea de Tenedores de CBFIs del 50%.
2. Tiene un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo que en conjunto representan el 7.9% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 20.0% respecto del total de sus activos.
3. Tiene disponible un monto de hasta US\$ 334.0 millones (equivalentes a Ps. 5,996.2 millones al 31 de diciembre de 2025) en líneas de crédito simples compuestas por:
 - i. US\$ 140.0 millones del crédito bilateral Banorte,
 - ii. US\$ 75.0 millones del crédito bilateral BBVA,
 - iii. US\$ 63.0 millones del crédito bilateral Scotiabank CP.
 - iv. US\$ 31.0 millones del crédito bilateral Scotiabank LP,
 - v. US\$ 25.0 millones del crédito bilateral Santander,

Las cuales pudieran ser utilizadas en futuras adquisiciones o inversiones de capital adicionales, y expansiones, respectivamente, sin sacrificar una estructura de capital balanceada.

4. Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestas que ascienden a US\$ 120.0 millones (equivalentes a Ps. 2,154.3 millones al 31 de diciembre de 2025).
5. Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, libre de garantía y mayormente a tasa fija. El plazo promedio de la deuda asciende a 3.2 años, con el primer vencimiento relevante hasta octubre del 2027. Al cierre del 4T25, la Compañía se encuentra analizando diversas estrategias para extender su perfil de vencimientos.

6. Cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas para su deuda (*covenants* financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo. Fibra MTY mantiene un monitoreo constante, y de forma anticipada a su evolución, a fin de poder tomar acciones en avanzada que le permitan continuar en cumplimiento.
7. Tiene compromisos de desarrollo por un monto de Ps. 335.5 millones (Incluyendo IVA) para los próximos 12 meses, correspondientes a las inversiones estimadas en expansiones de propiedades del portafolio de Fibra MTY.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso cuenta con una tasa promedio ponderada de 4.8%. El Crédito Bilateral Banorte y el Bilateral BBVA actualmente dispuestos por Fibra MTY tienen una sobretasa variable la cual se incrementa cuando se alcanza un nivel de Pasivos vs Activos por encima del 40%, equivalente a un nivel de endeudamiento por encima del objetivo interno de Fibra MTY, misma razón por la cual estimamos que la sobretasa se mantenga en el rango inferior.

Millones de Dólares	4T25	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable 31dic25	Tasa Fija Cobertura	Vencimiento	3T25	Var. % 4T25 vs 3T25
Simples								
CEBURE FMTY20D ¹	215.0	US\$	4.13%	-	-	oct-27	215.0	-
Bilateral Scotiabank LP	32.0	US\$	SOFR 1M+ 1.75%	5.44%	5.38%	jun-28	32.0	-
Bilateral Scotiabank CP	8.0	US\$	SOFR 3M+ 1.44%	5.09%	-	ene-26 ⁴	8.0	-
Bilateral BBVA (“2024”)	175.0	US\$	SOFR 1M+ 1.75% ²	5.44%	4.95% ⁵	sep-29	175.0	-
Bilateral Banorte (“2024”)	160.0	US\$	SOFR 1M+ 1.70% ³	5.39%	5.36% ⁶	ene-31 ⁷	160.0	-
Bilateral Santander	30.0	US\$	SOFR 1M + 1.44%	5.13%	-	jul-26 ⁸	30.0	-
TOTAL	620.0 ¹⁰						620.0 ⁹	-

(1) Incluye la reapertura del CEBURE FMTY20D (sin considerar el premio) llevado a cabo el 13 de Julio del 2021 a una tasa de 3.73%.

(2) La sobretasa es variable entre 1.75% y 1.95% según el nivel de pasivos contra activos.

(3) La sobretasa es variable entre 1.70% y 1.90% según el nivel de pasivos contra activos.

(4) Cada disposición realizada bajo el crédito bilateral Scotiabank tiene un vencimiento de hasta 11 meses a partir de la fecha de disposición o al 15 de febrero de 2026, lo que suceda primero.

(5) Considera una tasa fija de 4.93% para un nacional de US\$ 150 millones y una tasa fija de 5.10% para un nacional de US\$ 25 millones.

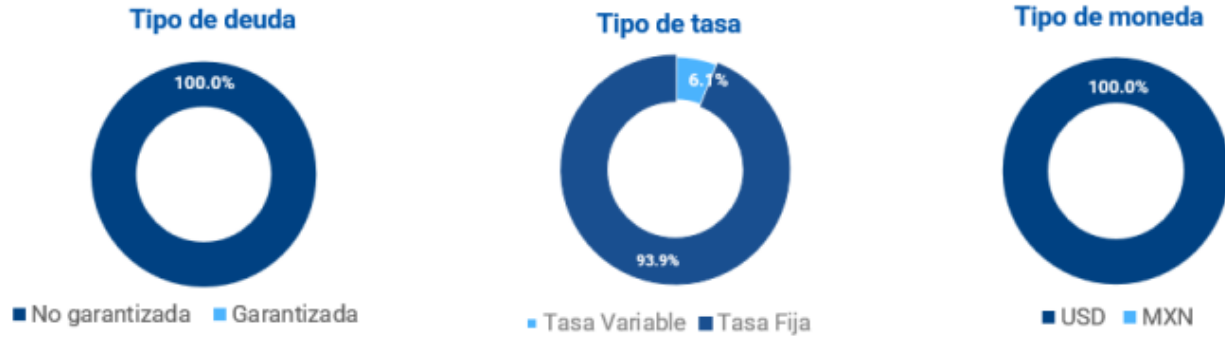
(6) Considera una tasa fija de 4.93% para un nacional de US\$ 70 millones y una tasa fija de 5.70% para un nacional de US\$ 90 millones.

(7) El 10 de diciembre se firmó convenio modificatorio para extender el plazo de vencimiento al 10 de enero 2031 y reducir la sobretasa del crédito bilateral Banorte de 1.80% a 1.70%.

(8) Cada disposición realizada bajo el crédito bilateral Santander tiene un vencimiento de hasta 12 meses a partir de la fecha de disposición o al 31 de diciembre de 2026, lo que suceda primero

(9) Equivalentes a Ps 11,377,434.0 miles a un TC de Ps. 18.3507 correspondiente al 30 de septiembre de 2025.

(10) Equivalentes a Ps 11,130,736.0 miles a un TC de Ps. 17.9528 correspondiente al 31 de diciembre de 2025.



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



(1) $(\text{Deuda bancaria y bursátil} + \text{costos de deuda} + \text{intereses por pagar} - \text{Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras}) / \text{UAFIDA}$ de los últimos 12 meses, considera NOI anualizado de los portafolios Batach y MeLi León.

Las siguientes tablas muestran el nivel de endeudamiento e índice de cobertura con base en los resultados al 31 de diciembre de 2025 y las expectativas proyectadas por Fibra MTY para los próximos cuatro trimestres de acuerdo con la metodología establecida en el Anexo AA de la Circular Única:

Nivel de endeudamiento (Miles de Pesos)		31 de diciembre de 2025
Deuda total e intereses por pagar ⁽¹⁾		11,232,174
Activos totales		42,595,091
Nivel de endeudamiento*		26.4%

(1) Integrado por los saldos insolutos de un crédito bursátil (incluyendo premio), el bilateral Banorte, el crédito bilateral BBVA, los créditos bilaterales con Scotiabank y el bilateral con Santander, más intereses pendientes de pago.

*Definido por la Comisión Nacional Bancaria de Valores como Deuda Total e intereses por pagar entre Activos Totales.

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda	Período	Miles de pesos
Recursos:		
Activos líquidos*	31/12/2025	3,441,518
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	Siguientes 4 Trimestres	195,258
Utilidad operativa estimada después de distribuciones**	Siguientes 4 Trimestres	641,263
Líneas de crédito disponibles	31/12/2025	8,150,571
Compromisos:		
Pago de intereses	Siguientes 4 Trimestres	561,263
Pago de principal	Siguientes 4 Trimestres	682,206
Gastos de capital recurrentes	Siguientes 4 Trimestres	258,410
Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional***	Siguientes 4 Trimestres	335,547
Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda****		6.76

* Efectivo y equivalentes de efectivo + cuentas por cobrar.

**Utilidad estimada antes de Gastos Financieros e Impuestos y después de distribuciones.

*** Incluye los compromisos de desarrollo y expansión. Para más información, dirigirse a la sección de Adquisiciones.

**** (Activos líquidos + Impuesto al Valor Agregado por recuperar + Utilidad operativa estimada después de distribuciones + líneas de crédito disponibles) / (Pago de intereses + Pago de principal + Gastos de capital recurrentes + Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional). - Considerando la disposición total del crédito bilateral BBVA, el crédito bilateral Banorte para adquisiciones, los créditos Bilaterales con Scotiabank y el crédito Bilateral Santander para expansiones, la razón se ubica en 2.81x.

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra MTY cumple satisfactoriamente con las razones financieras (covenants financieros) impuestas en la emisión del CEBURE, existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo:

Obligaciones	FMTY	Obligaciones de cumplimiento
Límite de Apalancamiento ⁽¹⁾	27.9%	≤ 50.0%
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales ⁽²⁾	0.00%	≤ 40.0%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda ⁽³⁾	5.0x	≥ 1.5x
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada ⁽⁴⁾	382.7%	≥ 150.0%

(1) Pasivo Total / Activos Totales

(2) Deuda Garantizada / Activos Totales

(3) (EBITDA U12M + Ingreso Financiero U12M) / (Intereses U12M + Amortizaciones U12M)

(4) Activos Totales No Gravados / Deuda No Garantizada

Al 31 de diciembre de 2025 Fibra MTY no cuenta con Inmuebles sujetos a gravámenes que garanticen obligaciones frente a terceros.

B. Fibra MQ

De conformidad con el reporte anual de Fibra MQ correspondiente al ejercicio 2025, Fibra MQ tiene los siguientes créditos vigentes:

Acreeedor o Agente	Divisa	Adeudos al 31 de diciembre de 2025	Tasa de interés	Vigencia ¹
Varias compañías de seguros a través de un acuerdo de compraventa de notas y garantías – Préstamo a plazo	Dólares	US\$75,000,000	Tasa Fija – 5.71%	Sep 30, 2026
BBVA México a través de una línea crédito vinculada con la sustentabilidad ²	Dólares	-	Variable - 30-días SOFR + 1.40%	Jun 28,2027
Préstamo a plazo de MetLife	Dólares	US\$210,000,000	Tasa Fija – 5.38%	Oct 1, 2027
Banorte a través de una línea de crédito vinculada con la sustentabilidad - Crédito a plazo ³	Dólares	US\$100,000,000	Tasa Fija – 5.73%	Jun 14, 2028
Bancomext a través de una línea de crédito vinculada con la sustentabilidad - Crédito a plazo ⁴	Dólares	US\$150,000,000	Tasa Fija – 5.62%	Jun 23, 2028
Varios Bancos a través de una línea de crédito vinculada a la sostenibilidad – Crédito a plazo ⁵	Dólares	US\$150,000,000	Tasa Fija – 5.06%	Ago 21, 2029
Varios Bancos a través de una línea de crédito vinculada a la sostenibilidad – Crédito revolving ⁶	Dólares	-	Variable - 30-días SOFR +1.50%	Ago 21, 2029
Varios Bancos a través de una línea de crédito vinculada a la sostenibilidad – Crédito a plazo ⁷	Dólares	US\$250,000,000	Fija – 4.84%	Dic 17, 2030
Varios Bancos a través de una línea de crédito vinculada a la sostenibilidad – Crédito revolving ⁸	Dólares	-	Variable - 30-días SOFR +1.40%	Dic 17, 2030
Varios Bancos a través de una línea de crédito vinculada a la sostenibilidad – Crédito revolving ⁸	Pesos	-	Variable - 28-días TIEEF +1.35%	Dic 17, 2030
International Finance Corporation – Crédito a plazo ⁹	Dólares	US\$25,000,000	Fija – 5.05%	Mar 15, 2031
International Finance Corporation – Crédito a plazo ¹⁰	Dólares	US\$150,000,000	Fija – 5.65%	Jun 28, 2031
MetLife – Crédito a plazo	Dólares	US\$75,000,000	Fija – 5.23%	Jun 1, 2034
Varios Bancos a través de una línea de crédito – Crédito a plazo ¹¹	Pesos	Ps.\$567,148,274	Fija -11.12% ¹²	Dic 14 2028

1. Estas vigencias pueden ser prorrogadas bajo ciertas circunstancias sujetas a conformidad con otros convenios.

2. A 31 de diciembre de 2025, la Línea de Crédito Revolving no comprometida de BBVA México tenía un monto no dispuesto de US\$90.0 millones.

3. Fija a través de swap de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una tasa de interés variable de 90 días SOFR + 1.90% (incluye ajuste ASG).

4. Fija a través de swap de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una tasa de interés variable de 90 días SOFR + 1.80% (incluye ajuste ASG).

5. Fija a través de swap de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una tasa de interés variable de 90 días SOFR + 1.60% (incluye ajuste ASG).

6. A 31 de diciembre de 2025, la línea de crédito revolving comprometida tenía un monto no dispuesto disponible de US\$225.0 millones con una tasa de interés variable calculada de 30 días SOFR + 1.50% (incluye ajuste ESG). Línea de crédito revolving comprometida por tres años, que puede prorrogarse por un año adicional.

7. Fija a través de swap de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una tasa de interés variable de 90 días SOFR + 1.50% (incluye ajuste ASG).

8. Al 31 diciembre de 2025, la línea de crédito revolvente comprometida tenía un monto no dispuesto disponible de US\$250.0 millones (tramo en USD) y Ps.\$900.0 millones (tramo en Pesos) por un total de US\$300.0 millones. La tasa de interés variable es calculada a 30 días SOFR + 1.40% (incluye ajuste ESG) Y 28 días TIEEF + 1.35% (incluye ajuste ASG).

9. Fija a través de swap de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una tasa de interés variable de 90 días SOFR + 1.50% p.a. de diferencial (incluye ajuste ASG).

10. Fija a través de swap de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una tasa de interés variable de 90 días SOFR + 1.85% p.a. de diferencial (incluye ajuste ASG).

11. El monto indicado representa la parte proporcional de FIBRA Macquarie de la deuda.

12. Tasa Fija mediante el correspondiente swap de tasa de interés, cerrado el 6 de febrero de 2024. El préstamo a plazo tiene una tasa de interés variable calculado a 28 días TIEEF + 2.10%.

Nota: todos los cálculos no contienen las retenciones de impuestos que, en su caso, resulten aplicables

Para mayor información sobre los activos de Fibra MQ que se encuentran dados en garantía, se sugiere consultar el reporte anual de Fibra MQ, así como demás información divulgada por Fibra MQ de conformidad con la LMV y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet <https://www.fibramacquarie.com/es.html> y las páginas de internet de la CNBV y la BMV señaladas anteriormente, en el entendido que dichas páginas o su contenido no forman parte del presente Folleto Informativo.

3.6. Dictamen Valuatorio

Dado que la Oferta implica la potencial adquisición de la totalidad de los CBFIs de Fibra MQ, no resulta necesaria la obtención de un dictamen valuatorio ni de una opinión de razonabilidad emitida por un tercero, toda vez que el objeto de la operación no es la adquisición de un inmueble o desarrollo inmobiliario en particular, sino la adquisición de la totalidad del negocio de Fibra MQ.

El Factor de Intercambio y el precio de la Opción de Efectivo fueron determinados por el Administrador, en conjunto con sus asesores financieros, tomando como base los siguientes elementos: (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 el contexto macroeconómico relativo al potencial panorama operativo de Fibra MTY y Fibra MQ.

Cabe señalar que el Administrador podrá ajustar el Factor de Intercambio y la Opción de Efectivo con anterioridad a la conclusión de la Oferta, en función de las condiciones prevalecientes en dicho momento.

3.7. Descripción y evolución de los inmuebles o desarrollos inmobiliarios involucrados en la Transacción

A. Fibra MTY

Al 31 de diciembre de 2025, el portafolio de propiedades está compuesto por 118 inmuebles, localizados en 13 estados de México, con una edad promedio de 13.4 años y ocupación de 96.6% en términos de área bruta rentable (ABR); el valor razonable del portafolio que se presenta en el rubro de propiedades de inversión fue de \$36,837,817, mientras que, el valor razonable del portafolio de Fibra MTY que se presenta en el rubro de activos disponibles para la venta fue de \$1,892,743 y corresponde a los inmuebles Prometeo, Torres Moradas 1 y 2, Redwood y portafolio Monzas.

B. Fibra MQ

De conformidad con la última información trimestral disponible correspondiente al cuarto trimestre del ejercicio 2025, según fue divulgada por Fibra MQ en el reporte trimestral correspondiente, el portafolio de Fibra MQ estaba conformado por 245 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales (9 de las cuales son mantenidas a través de una co-inversión 50-50 con Frisa Desarrollos Comerciales, S.A. de C.V.), ubicadas en 20 ciudades a lo largo de 16 estados de la República Mexicana, con un ABA aproximada de 3.0 millones de metros cuadrados en su portafolio industrial y aproximadamente 431.5 mil metros cuadrados de ABA en su portafolio comercial. A dicha fecha, ninguna de las propiedades industriales representa más del 3.2% de su ABA industrial y ninguna de las propiedades comerciales representan más del 19.0% de su ABA comercial. Al 31 de diciembre de 2025, el 95.5% de sus propiedades industriales están arrendadas (en términos de ABA) a 279 arrendatarios, y el 94.1% de sus propiedades comerciales están arrendadas, en términos de ABA, a 732 arrendatarios. Entre sus arrendatarios se incluyen compañías líderes mexicanas y multinacionales o sus afiliadas dentro de múltiples sectores industriales. Además, al 31 de diciembre de 2025, el 99.5% de sus arrendamientos industriales son “triple-netos”, basados en el área arrendada, en virtud de los cuales el arrendatario es responsable de pagar o rembolsar gastos relacionados con la propiedad, incluyendo el predial, seguro de propietario y del edificio, los gastos asociados con los servicios públicos, reparaciones y mantenimiento. Al 31 de diciembre de 2025, el plazo promedio restante para sus arrendamientos industriales y comerciales, basados en su Renta Base Anualizada era de 3.1 y 3.6 años, respectivamente. A esa misma fecha, aproximadamente 75.5% de los arrendamientos de su portafolio,

basados en la Renta Base Anualizada, están denominados en Dólares, incluyendo 92.9% de sus arrendamientos industriales, y los arrendamientos del resto de sus propiedades industriales y comerciales están denominados en Pesos.

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

C. Combinado

De consumarse la Oferta de manera exitosa y en el supuesto de que como resultado de la misma Fibra MTY llegue a ser titular de la totalidad de los CBFIs en circulación de Fibra MQ, el portafolio combinado de ambas entidades estaría integrado de manera agregada por 380 propiedades conforme a la información pública disponible de Fibra MQ. Por su parte, una vez concluida la Oferta bajo el mismo supuesto de adquisición del 100% de los CBFIs de Fibra MQ, y con base en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, Fibra MTY presentaría, en términos proforma, las siguientes métricas: (i) ingresos totales por \$8,425 millones de Pesos; y (ii) un ABR de 5.4 millones de metros cuadrados, siendo que las cifras anteriores fueron elaboradas tomando como referencia la información pública de Fibra MQ.

3.8. Desempeño de los activos involucrados en la Transacción

A. Fibra MTY

Indicadores Operativos:

	2025	2024	Var. %/p.p.
Número de Propiedades	118	117	0.9%
Industrial	95	93	2.2% ^(2,3)
Oficinas	17	18	(5.6%) ⁽¹⁾
Comercial	6	6	-
ABR en m ²	2,050,396	1,871,530	9.6% ^(1,2,3,4)
Tasa de Ocupación (ABR)	96.6%	96.2%	0.4 p.p. ⁽⁵⁾

(1) Desinversión del Inmueble Fortaleza (15,259 m² de ABR) en 3T25

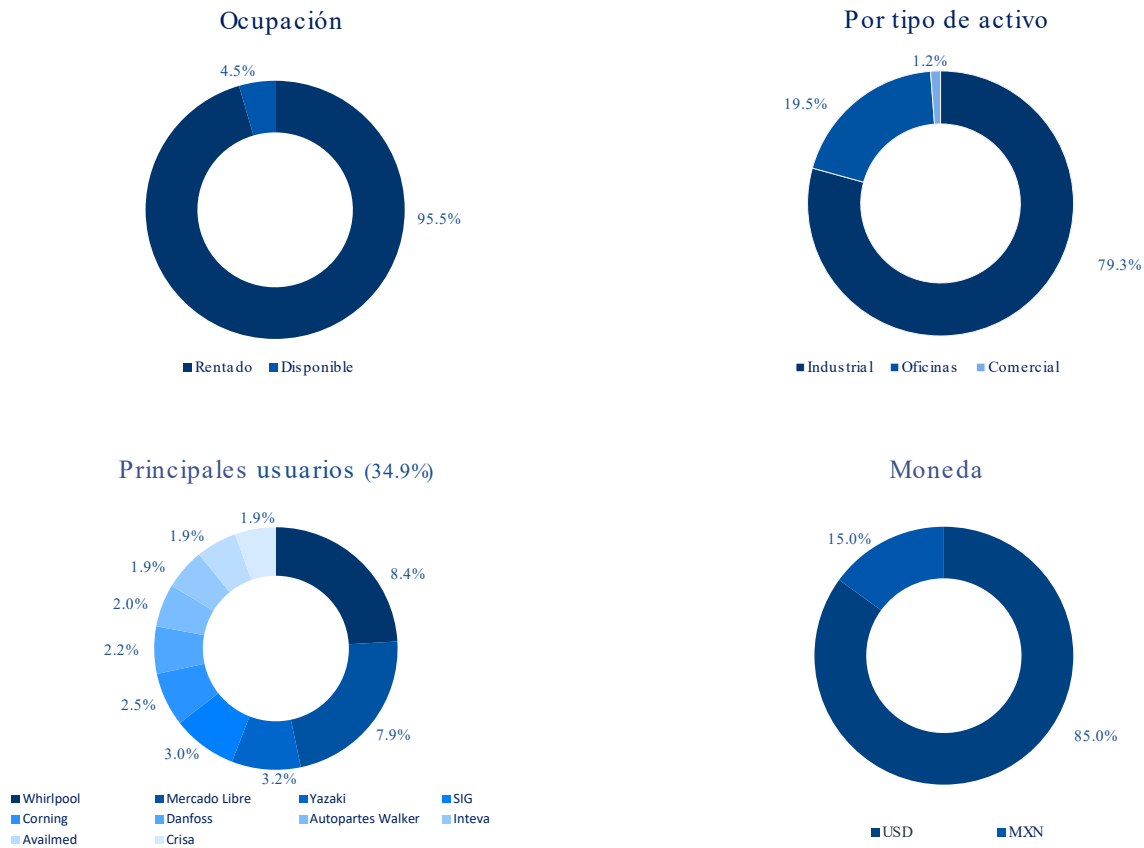
(2) Incorporación del inmueble MeLi León durante el 2T25 con un ABR de 82,251 m² y la incorporación de los 2 inmuebles remanentes del portafolio Batach en el 3T25 con un ABR de 74,821 m²

(3) Desinversión del inmueble Catacha (5,431 m² de ABR) en 4T25

(4) Expansiones por 42,484 m²: Durante el 1T25: Danfoss por 18,271 m²; durante el 2T25: Providencia 5 por 18,214 m²; y durante el 3T25: Aguascalientes-Finsa 02 por 5,999 m².

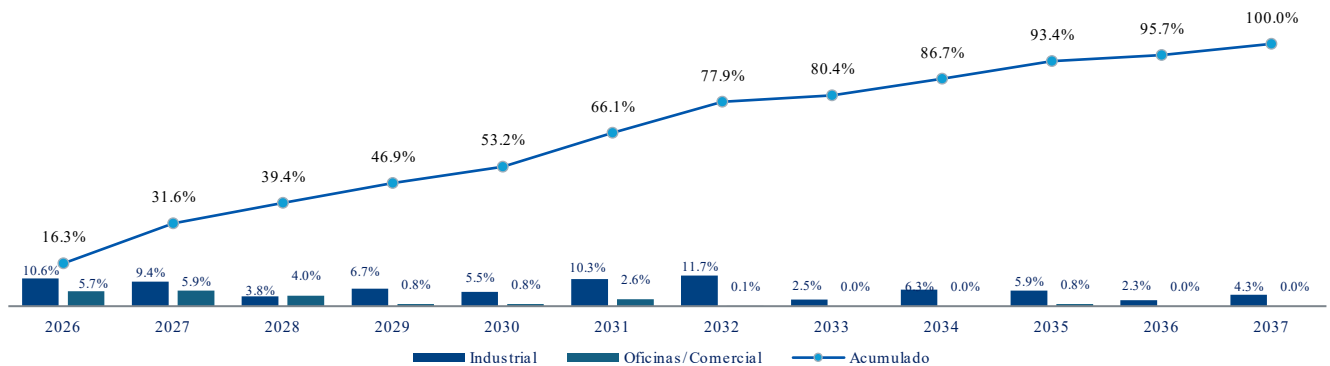
(5) Las explicaciones de las variaciones se encuentran en la sección "Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio Industrial" e "Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio de Oficinas y Comercial"

Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio (como % del ingreso)



Al 31 de diciembre de 2025, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos del portafolio completo se posiciona en 4.7 años. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 46.8% del flujo de rentas hasta principios del 2031.

Vencimiento de contratos de arrendamientos



Ajuste de Rentas al 31 de diciembre de 2025

	1T	2T	3T	4T	Total
CPI	25.8%	10.6%	10.9%	15.0%	62.3%
INPC	4.0%	4.3%	3.9%	2.8%	15.0%
Inflación con techo	1.3%	1.8%	1.2%	5.1%	9.4%
Fijo	8.0%	1.6%	0.0%	3.5%	13.1%
Sin Ajuste	-	-	-	-	0.2%
Total	39.1%	18.3%	16.0%	26.4%	100.0%

Los resultados del portafolio consolidado de Fibra MTY durante el año 2025 fueron los siguientes:

	4T25	3T25	2T25	1T25	4T24
CBFIs en circulación (en miles)	2,438,674.664	2,437,674.664	2,432,245.350	2,420,694.057	2,421,068.027
Precio del CBFI (inicio del año)	10.80	10.80	10.80	10.80	12.27
Precio del CBFI (inicio del Trimestre)	13.98	13.11	11.77	10.80	10.50
Monto de la distribución (Ps. miles)	Ps. 597,207	Ps. 615,112	Ps. 629,734	Ps. 647,590	Ps. 622,120 ⁽¹⁾
Distribución por CBFI trimestral	Ps. 0.2449 ⁽²⁾	Ps. 0.2523 ⁽²⁾	Ps. 0.2589 ⁽²⁾	Ps. 0.2675 ⁽²⁾	Ps. 0.2570 ⁽²⁾
Distribución por CBFI mensual	Ps. 0.0816 ⁽²⁾	Ps. 0.0841 ⁽²⁾	Ps. 0.0863 ⁽²⁾	Ps. 0.0892 ⁽²⁾	Ps. 0.0857 ⁽²⁾
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del año)	9.1%	9.3%	9.6%	9.9%	8.4%
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del Trimestre)	7.0%	7.7%	8.8%	9.9%	9.8%

(1) Corresponde al AFFO resultado de la operación de Fibra MTY del 4T24, neta del efectivo excedente de Ps. 39,180 miles, el cual se obtiene de restar al AFFO el rango alto de la guía de resultados 2024.

(2) Calculado sobre el número de CBFIs en circulación a la fecha de reporte del periodo correspondiente.

	2025	2024	Var.
Ingresos totales	3,360,084	2,733,241	22.9%
ION	3,085,112	2,476,490	24.6%
UAFIDA ajustada	2,829,301	2,284,743	23.8%
FFO	2,566,972	2,416,937	6.2%
AFFO	2,489,643	2,372,240	4.9%

	2025	2024	Var./p.p.
Ingresos totales	3,360,084	2,733,241	22.9%
ION	91.8%	90.6%	1.2 p.p.
UAFIDA ajustada	84.2%	83.6%	0.6 p.p.
FFO	76.4%	88.4%	(12.0 p.p.) ^(a)
AFFO	74.1%	86.8%	(12.7 p.p.) ^(a)

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

	4T25	4T24	Var.
Ingresos totales	831,347	775,503	7.2%
ION	768,562	707,204	8.7%
UAFIDA ajustada	705,727	656,662	7.5%
FFO	626,953	684,653	(8.4%)
AFFO	597,207	661,300	(9.7%)

	4T25	4T24	Var./p.p.
Ingresos totales	831,347	775,503	7.2 %
ION	92.4%	91.2%	1.2 p.p.
UAFIDA ajustada	84.9%	84.7%	0.2 p.p.
FFO	75.4%	88.3%	(12.9 p.p.) ⁽¹⁾
AFFO	71.8%	85.3%	(13.5 p.p.) ⁽¹⁾

(1) La variación en márgenes se explica principalmente por las inversiones en inmuebles realizadas durante los últimos 12 meses pagadas con efectivo, disminuyendo el ingreso financiero generado a una tasa ponderada de 10.46% en 4T24 e incrementando los ingresos totales a una tasa de capitalización ponderada del 7.3%. El rendimiento atípico obtenido sobre dichas inversiones en el 2024 fue destinado a la recompra de títulos propios considerando que, en dicha fecha, la cotización del CBFÍ de Fibra MTY en el mercado no estaba reflejando adecuadamente su valor en relación con su capacidad de generación de flujo.

Para mayor información sobre el desempeño de los activos de Fibra MTY, se sugiere consultar la información divulgada por Fibra MTY de conformidad con la LMV y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet <https://www.fibramty.com> y las páginas de internet de la CNBV y la BMV señaladas anteriormente, en el entendido que dichas páginas o su contenido no forman parte del presente Folleto Informativo.

B. Fibra MQ

De conformidad con la última información trimestral disponible correspondiente al cuarto trimestre del ejercicio 2025, según fue divulgada por Fibra MQ en el reporte trimestral correspondiente, los resultados del portafolio consolidado de Fibra MQ durante el 2025 fueron los siguientes:

PORTAFOLIO TOTAL	(millones de Pesos, a menos que se especifique otro)		(millones de Dólares, a menos que se especifique otro)			
	2025	2024	Variación	2025	2024	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 4,498.2m	Ps. 4,131.3m	8.9%	US\$ 234.0m	US\$ 225.7m	3.7%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 4,508.3m	Ps. 4,115.9m	9.5%	US\$ 234.5m	US\$ 224.9m	4.3%
EBITDA	Ps. 4,082.4m	Ps. 3,738.1m	9.2%	US\$ 212.4m	US\$ 204.2m	4.0%
Fondos por Operación (FFO)	Ps. 2,820.3m	Ps. 2,631.3m	7.2%	US\$ 146.7m	US\$ 143.8m	2.0%
FFO por Certificado	Ps. 3.5373	Ps. 3.3303	6.2%	US\$ 0.1840	US\$ 0.1820	1.1%
Fondos por Operación Ajustados (AFFO)	Ps. 2,273.9m	Ps. 2,080.4m	9.3%	US\$ 118.3m	US\$ 113.7m	4.1%
AFFO por Certificado	Ps. 2.8519	Ps. 2.6330	8.3%	US\$ 0.1483	US\$ 0.1439	3.1%
Margen de Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	84.5%	85.7%	(126 pb)	84.5%	85.7%	(126 pb)
Margen de Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	84.5%	85.7%	(118 pb)	84.5%	85.7%	(118 pb)
Margen AFFO	42.7%	43.2%	(47 pb)	42.7%	43.2%	(47 pb)

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

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

Para mayor información sobre el desempeño de los activos de Fibra MQ, se sugiere consultar el reporte anual de Fibra MQ, así como demás información divulgada por Fibra MQ de conformidad con la LMV y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet <https://www.fibramacquarie.com/es.html> y las páginas de internet de la CNBV y la BMV señaladas anteriormente, en el entendido que dichas páginas o su contenido no forman parte del presente Folleto Informativo.

C. Combinado

De consumarse la Oferta de manera exitosa y en el supuesto de que como resultado de la misma Fibra MTY llegue a ser titular de la totalidad de los CBFIs en circulación de Fibra MQ, se presenta una tabla que muestra el desempeño de los activos de forma combinada:

	Fibra MTY	Fibra MQ	Combinado
Ingresos Totales en millones de pesos	\$3,360	\$5,065	\$8,425
Área bruta rentable (millones de m2)	2.05	3.40	5.45
Ocupación*	96.6%	95.4%	95.8%
Deuda Total en millones de pesos ⁽¹⁾⁽²⁾	\$11,131	\$20,841	\$38,794
Nivel de endeudamiento	26.4%	32.3 ⁽³⁾ %	39.6%

- (1) La deuda total considera el saldo bruto de los préstamos al 31 de diciembre de 2025, es decir, sin disminuir los costos de emisión de deuda ni el cambio en valuación de costo amortizado por refinanciamiento, y sin considerar la prima por reapertura del CEBURE FMTY20D llevada a cabo el 13 de Julio del 2021 a una tasa de 3.73%.
- (2) Derivado de la transacción, la deuda total en el Combinado se incrementaría por la obtención de un financiamiento estimado total de US\$380.0 millones de dólares equivalentes a \$6,822 millones de pesos.
- (3) En sus reportes, Fibra MQ también hace referencia a un “índice de endeudamiento inmobiliario” que asciende a 36.8% y es calculado dividiendo la deuda bruta entre la sumatoria del valor de sus propiedades de inversión y las expansiones y desarrollos en proceso.

* La ocupación se calcula en términos de ABR y ABA.

3.9. Consecuencias en el cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones

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.

En este sentido, nuestro objetivo de corto plazo es completar adquisiciones por un monto total de Ps.15,000 millones, excluyendo la adquisición del portafolio Zeus, durante el periodo de cinco años comprendido entre 2022 y 2026 de los cuales Ps.8,903.2 millones ya han sido completados al 31 de diciembre de 2025. En caso de ser exitosos en la Transacción durante el 2026, sobrepasaríamos sustancialmente la meta de corto plazo.

- Mantener un equilibrio adecuado entre las clases de activos que permita mitigar los efectos de cambios en las tasas de capitalización y fortalecer la resiliencia a lo largo de los distintos ciclos de mercado;
- Continuar observando una estructura de capital balanceada que nos permita llevar a cabo la búsqueda de oportunidades de inversión de manera disciplinada; y
- Mejorar la bursatilidad de nuestros CBFIs y mantener un rendimiento competitivo en las distribuciones de efectivo en relación con las tasas de referencia y nuestros competidores.

Como se menciona en “II. Resumen Ejecutivo – 2.2 Aspectos Relevantes de la Transacción” del presente Folleto Informativo, el racional y beneficios ahí detallados muestran que la Transacción es consistente con todos los objetivos de nuestro plan de negocios.

3.10. Diferencias relevantes entre los derechos de los títulos antes y después de la Transacción

Los derechos de los tenedores de CBFIs de Fibra MTY no serán modificados de forma alguna como consecuencia de la Oferta; esto aplica tanto a los tenedores actuales como a aquellos que adquieran CBFIs de Fibra MTY en virtud del canje de sus CBFIs de Fibra MQ derivado de la Oferta, por lo anterior, la totalidad de los tenedores de CBFIs de Fibra MTY gozarán de idénticos derechos, sin distinción alguna entre ellos.

3.11. Tratamiento Contable de la Transacción

La Transacción, requiere que la administración de la Fibra MTY aplique su juicio profesional para determinar si representa una combinación de negocios o una adquisición de activos. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores.

Para determinar si la adquisición de las acciones de Fibra MQ debe contabilizarse como una combinación de negocios o como una adquisición de activos, la administración consideraría la aplicación de la prueba de concentración opcional descrita en las normas IFRS 3, párrafos B7A–B7C. Esta prueba permite a un adquirente realizar una evaluación simplificada antes de llevar a cabo el análisis completo de “insumos–procesos–resultados” requerido por IFRS 3.

Esta prueba se enfoca en determinar si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos está concentrado en un solo activo identificable o en un grupo de activos identificables similares.

Además, conforme al razonamiento incluido en las bases de conclusión de la IFRS 3, cuando prácticamente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos, incluyendo cualquier valor económico equivalente a crédito mercantil básico se encuentra concentrado en un solo activo identificable o en un grupo de activos similares, resulta evidente que ese crédito mercantil implícito no puede representar una parte significativa del valor total de la transacción; por lo tanto, cualquier información relacionada con dicho crédito mercantil carecería de materialidad para los usuarios de los estados financieros. Asimismo, cuando el valor razonable de los procesos adquiridos no es relevante, es altamente improbable que un análisis detallado concluyera que tales procesos se consideren sustantivos, por lo que el resultado del análisis exhaustivo no cambiaría la conclusión alcanzada mediante la prueba de concentración.

Debido a que las propiedades de inversión mantenidas por Fibra MQ representan sustancialmente todo el valor de los activos que serían adquiridos, considerándose un grupo de activos identificables similares, la administración de Fibra MTY considera que se satisfaría la condición establecida en la IFRS 3 para que se cumpla la prueba de concentración y que la transacción se contabilice como una adquisición de activos. Por lo tanto, cualquier diferencial entre la contraprestación que sería pagada en la adquisición contra el valor en libros de los activos netos de Fibra MQ, ha sido asignado al valor de las propiedades de inversión como parte de los ajustes proforma.

3.12. Consecuencias Fiscales de la Transacción

Fibra MTY prevé que la adquisición de hasta el 100% de los CBFIs de Fibra MQ a través de la Oferta no generará consecuencias fiscales adversas. En ese sentido, el régimen fiscal aplicable tanto a los tenedores de CBFIs como a Fibra MTY se mantendrá en los mismos términos que en la actualidad, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y demás disposiciones fiscales aplicables.

IV. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA TRANSACCIÓN.

4.1. Información de Fibra MTY

(a) Contrato de Fideicomiso

Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 2157, de fecha 25 de julio de 2014 celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común, según el mismo ha sido modificado íntegramente en fechas 1 de diciembre de 2014, 4 de septiembre de 2017 y 28 de enero de 2021, respectivamente.

(b) Fiduciario

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

(c) Fideicomitente

Fibra MTY, S.A.P.I. de C.V.

(d) Administrador

Administrador Fibra MTY, S.C.

(e) Fines del Fideicomiso

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el fin primordial de nuestro fideicomiso es la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, así como 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 los Artículos 187, 188 y demás artículos aplicables de la LISR.

(f) Descripción de la evolución del Fideicomiso en el último año.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, se realizaron inversiones para la construcción de expansiones por un total de Ps.350.4 millones, sin considerar el IVA y otros costos y gastos relacionados a los Inmuebles. Asimismo, durante el periodo, el Fideicomiso realizó adquisiciones por un monto total de Ps.3,664.9 millones. El monto de adquisiciones comprende: (i) la adquisición de la propiedad MeLi León por un monto equivalente a Ps.2,193.6 millones, (ii) la adquisición de los dos Inmuebles restantes del portafolio Batach por un monto equivalente a Ps.1,369.4 millones y (iii) la adquisición de un terreno en Nuevo Leon por un monto equivalente a Ps.101.8 millones. Todas las adquisiciones consideran el tipo de cambio a la fecha de la transacción, más IVA y otros impuestos, costos y gastos de adquisición. Por otro lado, durante el 2025 se realizaron desinversiones a precio de venta de Ps. 430 millones, más IVA, correspondientes al inmueble de oficinas “Fortaleza” y al inmueble industrial “Catacha”.

(g) Estructura del Patrimonio del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra MTY cuenta con 118 inmuebles. El Área Bruta Rentable del portafolio se ubica en 2,050,396 metros cuadrados, y cuenta con un nivel de ocupación del 96.6% en términos de ABR. El Portafolio está compuesto por: (a) 95 inmuebles industriales con un ABR de 1,853,464 metros cuadrados; (b) 17 inmuebles para oficinas con un ABR de 177,582 metros cuadrados; y (c) 6 inmuebles comerciales con un ABR de 19,350 metros cuadrados.

(h) Cambios significativos en los estados financieros del Fideicomiso.

No ha habido cambios significativos en los estados financieros desde el último reporte anual correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, sin embargo, se presentan las siguientes operaciones significativas desde dicha fecha y hasta el 31 de diciembre de 2025:

1. El 27 de marzo de 2025, el Fideicomiso anunció la obtención de la devolución del IVA correspondiente a la adquisición del portafolio de naves industriales “Aerotech” por un importe de \$93,409, la cual incluye una actualización de \$3,115 reconocida en el rubro de ingresos financieros del estado consolidado de utilidad integral.

Los recursos provenientes de dicha devolución fueron reconocidos en el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo del estado consolidado de posición financiera y serán destinados a la inversión de propiedades industriales.

- El 9 de abril de 2025, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición de una nave industrial estabilizada clase A localizada en León, Guanajuato, con un ABR total de 82,251 m² construidos sobre una superficie total de alrededor de 183,940 m². La propiedad se encuentra 100% ocupada por Mercado Libre. El contrato de arrendamiento está denominado en dólares, con un plazo remanente de 7 años (a la fecha de adquisición), y es triple neto (NNN) más el reembolso de la cuota de administración, es decir, el arrendatario paga, adicionalmente a la renta, los gastos de mantenimiento, seguro, impuesto predial y cuota de administración del inmueble.

El precio total de compra fue de US\$106.0 millones, equivalente a \$2,193,638 (considerando el tipo de cambio a la fecha de la transacción), más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición.

La adquisición fue liquidada con recursos provenientes de la colocación de capital efectuada a inicios del 2024 y fue reconocida en el rubro de propiedades de inversión.

- El 15 de julio de 2025, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición de las dos naves industriales remanentes del portafolio “Batach” ubicado en Ciénega de Flores, Nuevo León por un monto total de US\$73.4 millones equivalentes a \$1,369,448 considerando el tipo de cambio aplicable a la fecha de la transacción, más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición.

La adquisición fue liquidada con recursos provenientes del levantamiento de capital realizado a inicios de 2024 y fue reconocida en el rubro de propiedades de inversión.

- El 16 de julio de 2025, el Fideicomiso concluyó exitosamente la venta del inmueble de oficinas Fortaleza, localizado en el Estado de México por un monto total de \$360,000, más el impuesto al valor agregado.

La venta del inmueble Fortaleza forma parte de la estrategia de depuración del portafolio de propiedades de Fibra MTY y generó una utilidad de \$895, la cual se presenta en el estado consolidado de utilidad integral en el rubro de Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta.

Como parte del contrato de venta, el Fideicomiso pactó el cobro diferido de una porción del precio de venta, cuyo monto total asciende a \$22,240, e incluye el IVA correspondiente. La porción diferida fue dividida en dos cobros de \$11,120 cada uno, los cuales se ejecutarán a más tardar el 10 de abril de 2026 y el 10 de diciembre de 2027, respectivamente, y están sujetos al cumplimiento de ciertas condiciones negociadas con el comprador.

Los saldos pendientes de cobro se encuentran reconocidos en los estados consolidados de posición financiera como cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión, clasificadas entre corto y largo plazo, de acuerdo con los plazos de cobro establecidos en el contrato de venta.

Los recursos obtenidos por la venta del inmueble Fortaleza fueron utilizados para la liquidación de un Crédito Revolviente con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (“BBVA”), el cual fue destinado para la recompra de CBFIs propios.

- En el marco de la estrategia del Fideicomiso para optimizar su portafolio de propiedades, durante el año 2025 se celebraron diversos acuerdos de compraventa, sujetos al cumplimiento de ciertas condiciones contractuales, para la desinversión de ciertas propiedades del portafolio de Fibra MTY. En cumplimiento con la IFRS 5 Activos No Circulantes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuas, los activos relacionados cumplen con los criterios establecidos para su clasificación como “Activos Disponibles para la Venta” y se presentan en la sección de Activo Circulante del estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2025.

A continuación, se presenta un resumen de las propiedades disponibles para la venta:

Propiedad	Ubicación	Fecha del acuerdo	Valor razonable al 31 de diciembre de 2025
Torres Moradas 1 y 2	Nuevo León	20/08/2025	\$655,137
Prometeo	Nuevo León	21/10/2025	\$393,475
Redwood	Jalisco	19/11/2025	\$564,070
Portafolio Monzas ⁽¹⁾	Chihuahua	23/12/2025	\$197,719
Monza 2	Chihuahua	23/12/2025	\$82,342
			<u>\$1,892,743</u>

(1) Conformado por las propiedades Monza Delicias, Monza Cuauhtémoc, Monza Chihuahua 1 y Monza Chihuahua 2.

Los potenciales precios de venta están en línea con el valor razonable de estas propiedades. Los recursos provenientes de estas transacciones podrían destinarse a inversiones en propiedades industriales y/o al programa de recompra de CBFIs del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso recibió \$51,734 de los potenciales compradores de los inmuebles Torres Moradas 1 y 2, Prometeo y Redwood para garantizar ciertas obligaciones asumidas en los acuerdos de compraventa. Los depósitos en garantía, presentados como anticipo por la venta de propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera, serán considerados como parte del precio de compra al momento de ejecutar las transacciones.

6. El 24 de septiembre de 2025, el Fideicomiso anunció la obtención del IVA a favor generado en la adquisición de la propiedad León-Pilba 01. El importe de la devolución fue de \$295,843, la cual incluye una actualización de \$2,610 reconocida en el rubro de ingresos financieros del estado consolidado de utilidad integral.

Los recursos provenientes de dicha devolución fueron reconocidos en el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo del estado consolidado de posición financiera y serán destinados a la inversión de propiedades industriales.

7. El 3 de diciembre de 2025, el Fideicomiso concluyó exitosamente la venta del inmueble industrial Catacha, localizado en el estado de Nuevo León por un monto total de \$70,000, más el impuesto al valor agregado aplicable a la construcción.

La venta del inmueble Catacha forma parte de la estrategia de depuración del portafolio de propiedades de Fibra MTY y generó una utilidad de \$3,115, la cual se presenta en el estado consolidado de utilidad integral en el rubro de Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta.

Los recursos obtenidos por la venta del inmueble Catacha podrán ser utilizados para la inversión en propiedades industriales y/o para la operación del programa de recompra de CBFIs.

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

4.2. Información de Fibra MQ

(a) Contrato de Fideicomiso FMQ

Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622, de fecha 14 de noviembre de 2012, celebrado entre Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., como fideicomitente y administrador, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común, mismo que ha sido modificado íntegramente en fechas 20 de noviembre de 2012, 11 de diciembre de 2012, 27 de agosto de 2014, 11 de octubre de 2018, 1 de noviembre de 2019, 24 de enero de 2024 y 18 de julio de 2025, respectivamente.

(b) Fiduciario

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.

(c) Fideicomitente

Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V.

(d) Administrador

Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V.

(e) Fines del Fideicomiso

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso FMQ, el propósito general de Fibra MQ es la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con una garantía de los bienes arrendados, en todo caso directamente o a través de fideicomisos, de conformidad con los Artículos 187, 188 de la LISR y demás disposiciones fiscales aplicables.

(f) Descripción de la evolución del Fideicomiso FMQ en el último año

De conformidad con la última información trimestral disponible correspondiente al cuarto trimestre del ejercicio 2025, según fue divulgada por Fibra MQ en el reporte trimestral correspondiente, en el trimestre concluido el 31 de diciembre de 2025, el portafolio industrial de Fibra MQ generó un NOI de US\$52.1 millones, incrementando 8.2% A/A. Al cierre del trimestre, la ocupación del portafolio industrial fue 95.5%.

La actividad total de arrendamiento del periodo fue de 1.2 millones de pies cuadrados de ABA, que incluyen 691 mil pies cuadrados de nuevos arrendamientos. La actividad total de arrendamientos del periodo fue de 1.2 millones de pies cuadrados de ABA, que incluyen 691 mil pies cuadrados de nuevos arrendamientos. Las renovaciones de arrendamientos incluyeron 9 contratos que suman 491 mil pies cuadrados, generando una tasa sólida de retención de 80.9% durante los últimos 12 meses.

En el año completo 2025, Fibra MQ ejecutó 60 contratos de arrendamientos nuevos y de renovación, que comprenden 4.9 millones de pies cuadrados de ABA.

Fibra MQ logró un incremento promedio en rentas de las renovaciones negociadas de contratos de arrendamiento de 19.8% en el portafolio industrial, generando US\$25.0 millones de renta base anualizada durante el 2025.

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

Al 31 de diciembre de 2025, la cobertura de certificación de edificios verdes ahora representa 44.4% del ABA consolidada, lo que representa un incremento de 260 pb A/A.

Portafolio Comercial

La siguiente tabla resume los resultados proporcionalmente combinados de las operaciones de 2025 del portafolio comercial de FIBRAMQ:

PORTAFOLIO COMERCIAL	2025	2024	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 598.0m	Ps. 573.9m	4.2%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 604.5m	Ps. 581.2m	4.0%
Margen de Ingreso Neto Operativo (% ,incl. RL)	68.3%	69.7%	(148 pb)
Margen de Ingreso Neto Operativo (% ,excl. RL)	68.5%	70.0%	(151 pb)

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

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

¹ Con base en el Estado de Posición Financiera Consolidado preparado conforme a IFRS, que no incluye la asignación en activos y pasivos de su 50% de inversión en negocios conjuntos, el nivel de endeudamiento de Fibra MQ ascendió a 32.3%

FIBRAMQ firmó 68 nuevos contratos de arrendamiento y renovaciones durante el trimestre, los cuales comprenden 26 mil metros cuadrados de ABA, con una amplia gama de inquilinos. Los nuevos arrendamientos incluyeron la renovación de 15.0 mil metros cuadrados de espacios para supermercados. El portafolio comercial se benefició de una sólida retención de 76.4% en los últimos doce meses.

Para mayor información sobre la evolución del Fideicomiso FMQ en el último año, se sugiere consultar el reporte anual de Fibra MQ, así como demás información divulgada por Fibra MQ de conformidad con la LMV y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet <https://www.fibramacquarie.com/es.html> y las páginas de internet de la CNBV y la BMV señaladas anteriormente, *en el entendido que dichas páginas o su contenido no forman parte del presente Folleto Informativo.*

(g) Estructura del Patrimonio del Fideicomiso FMQ

De conformidad con la última información trimestral disponible correspondiente al cuarto trimestre del ejercicio 2025, según fue divulgada por Fibra MQ en el reporte trimestral correspondiente, el portafolio de Fibra MQ estaba conformado por 245 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales (9 de las cuales son mantenidas a través de una co-inversión 50-50 con Frisa Desarrollos Comerciales, S.A. de C.V.), ubicadas en 20 ciudades a lo largo de 16 estados de la República Mexicana, con un ABA aproximada de 3.0 millones de metros cuadrados en su portafolio industrial y aproximadamente 431.5 mil metros cuadrados de ABA en su portafolio comercial. A dicha fecha, ninguna de las propiedades industriales representa más del 3.2% de su ABA industrial y ninguna de las propiedades comerciales representan más del 19.0% de su ABA comercial. Al 31 de diciembre de 2025, el 95.5% de sus propiedades industriales están arrendadas (en términos de ABA) a 279 arrendatarios, y el 94.1% de sus propiedades comerciales están arrendadas, en términos de ABA, a 732 arrendatarios. Entre sus arrendatarios se incluyen compañías líderes mexicanas y multinacionales o sus afiliadas dentro de múltiples sectores industriales. Además, al 31 de diciembre de 2025, el 99.5% de sus arrendamientos industriales son “triple-netos”, basados en el área arrendada, en virtud de los cuales el arrendatario es responsable de pagar o rembolsar gastos relacionados con la propiedad, incluyendo el predial, seguro de propietario y del edificio, los gastos asociados con los servicios públicos, reparaciones y mantenimiento. Al 31 de diciembre de 2025, el plazo promedio restante para sus arrendamientos industriales y comerciales, basados en su Renta Base Anualizada era de 3.1 y 3.6 años, respectivamente. A esa misma fecha, aproximadamente 75.5% de los arrendamientos de su portafolio, basados en la Renta Base Anualizada, están denominados en Dólares, incluyendo 92.9% de sus arrendamientos industriales, y los arrendamientos del resto de sus propiedades industriales y comerciales están denominados en Pesos.

Para mayor información sobre la estructura del patrimonio del Fideicomiso FMQ, se sugiere consultar el reporte anual de Fibra MQ, así como demás información divulgada por Fibra MQ de conformidad con la LMV y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet <https://www.fibramacquarie.com/es.html> y las páginas de internet de la CNBV y la BMV señaladas anteriormente, *en el entendido que dichas páginas o su contenido no forman parte del presente Folleto Informativo.*

(h) Cambios significativos en los estados financieros del Fideicomiso

Hasta donde es el conocimiento de Fibra MTY y de conformidad con la última información trimestral disponible correspondiente al cuarto trimestre del ejercicio 2025, según fue divulgada por Fibra MQ en el reporte trimestral correspondiente, no ha habido cambios significativos en los estados financieros desde el último reporte anual de Fibra MQ, sin embargo, se presentan las siguientes operaciones significativas desde dicha fecha y hasta el 31 de diciembre de 2025:

1. El 23 de mayo de 2025, Fibra MQ a través de MMREIT Industrial Trust VII, celebró un contrato de coinversión con Grupo FRISA para desarrollar hasta cuatro nuevas propiedades industriales de Clase A por un total aproximado de 750 mil pies cuadrados. Bajo el negocio en conjunto, Grupo FRISA aportó el terreno de 16 hectáreas en Tijuana, Baja California, mientras que Fibra MQ aportó el capital inicial. La inversión total del proyecto se estima en US\$88.0 millones, donde Fibra MQ aportará progresivamente el monto restante hasta alcanzar el 50% de la inversión total.
2. El 6 de junio de 2025, Fibra MQ prepagó US\$50.0 millones de la línea de crédito revolviente sindicalizada comprometida, manteniendo la disponibilidad de las líneas de crédito revolventes comprometidas existentes de US\$229.0 millones.
3. El 21 de agosto de 2025, Fibra MQ prepagó US\$20.0 millones de la línea de crédito revolviente sindicalizada comprometida, manteniendo la disponibilidad de las líneas de crédito revolventes comprometidas existentes de US\$250.7 millones.
4. El 21 de agosto de 2025, Fibra MQ firmó una línea de crédito no garantizada vinculada a la sostenibilidad por US\$375.0 millones. La línea de crédito no garantizada se compone de (i) un préstamo a cuatro años sin amortización por US\$150.0 millones y (ii) una línea de crédito revolviente comprometida a tres años por US\$225.0 millones, que puede ser prorrogada por un año adicional. El 25 de agosto de 2025 se realizó una disposición por US\$150.0 millones bajo la

nueva línea de crédito se utilizó para prepagar US\$150.0 millones de deuda dispuesta, que comprende un préstamo a plazo de US\$75.0 millones y una línea revolvente de US\$75.0 millones, los cuales tenían vencimiento programado para diciembre de 2026.

5. El 26 de agosto de 2025, MMREIT Industrial Trust IV adquirió una propiedad logística industrial de primer nivel en Vallejo, uno de los submercados logísticos más estratégicos de la Ciudad de México. La transacción se estructuró como una operación de compraventa con arrendamiento simultáneo por un monto total de US\$34.8 millones (excluyendo costos de transacción e IVA recuperable).
6. El 26 de septiembre de 2025, Fibra MQ a través de MMREIT Industrial Trust IV vendió una propiedad en Chihuahua por un valor total de US\$14.0 millones más IVA.
7. El 16 de diciembre de 2025, MMREIT Industrial Trust IV adquirió dos edificios contiguos conformando una propiedad industrial de US\$15.8 millones (excluyendo costos de transacción e IVA recuperable) en Tlalnepantla, Estado de México.
8. El 17 de diciembre de 2025, Fibra MQ firmó una línea de crédito no garantizada vinculada a la sostenibilidad en dos tramos por US\$550.0 millones. La línea de crédito senior sin garantía contempla (i) un préstamo a cinco años sin amortización por US\$250.0 millones y (ii) una línea de crédito revolvente por US\$300.0 millones en dos tramos: US\$250.0 millones y \$900.0 millones (equivalente a US\$50.0 millones) en Pesos mexicanos. El 19 de diciembre de 2025 se realizó una disposición inicial por US\$250.0 millones bajo la nueva línea de crédito que se utilizó para prepagar US\$180.0 millones de una línea de crédito sindicalizada que tenía fecha de vencimiento en abril 2027 y US\$70.0 millones dispuestos de la línea de crédito revolvente no comprometida con fecha de vencimiento en junio 2027.
9. El 22 de diciembre de 2025, Fibra MQ firmó una línea de crédito no garantizada vinculada a la sostenibilidad con International Finance Corporation (IFC) por US\$50.0 millones por cinco años.

Para mayor información, se sugiere consultar el reporte anual de Fibra MQ, así como demás información divulgada por Fibra MQ de conformidad con la LMV y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet <https://www.fibramacquarie.com/es.html> y las páginas de internet de la CNBV y la BMV señaladas anteriormente, *en el entendido que* dichas páginas o su contenido no forman parte del presente Folleto Informativo.

V. FACTORES DE RIESGO.

5.1. Factores de riesgo aplicables a Fibra MTY, su Negocio, Operaciones y Portafolio

Una inversión en los valores emitidos por Fibra MTY implica un alto grado de riesgo. Antes de tomar la decisión de invertir en nuestros valores emitidos los inversionistas deberán considerar cuidadosamente los factores de riesgo que se describen a continuación. Cualquiera de los siguientes riesgos podría afectar significativamente nuestro negocio, nuestros prospectos, nuestra situación financiera y/o nuestros resultados de operación. En tal caso, el precio o la liquidez de nuestros valores emitidos podrían disminuir y los tenedores podrían perder la totalidad o parte de su inversión. Los riesgos que se describen a continuación son aquellos que creemos que podrían afectarnos adversamente en nuestro negocio, situación financieras y resultados de operación. Podrían existir riesgos adicionales que no se describen en esta sección o que actualmente desconocemos o que en este momento no consideramos relevantes o que pudieran resultar relevantes y afectar negativamente nuestra actividad, situación financiera y resultados de operación. La aparición de cualquiera de los siguientes riesgos podría hacerle perder la totalidad o parte de su inversión. Algunas declaraciones en este Folleto Informativo, incluyendo las declaraciones en los factores de riesgo que se describen a continuación, son estimaciones futuras.

Las inversiones en propiedades inmobiliarias están sujetas a riesgos que podrían afectar negativamente a nuestro negocio.

Las inversiones en propiedades inmobiliarias están sujetas a diversos grados de riesgo. Entre los factores que podrían afectar al valor de los inmuebles y a los flujos de tesorería figuran los siguientes:

- condiciones locales, como un exceso de oferta o una reducción de la demanda;
- cambios tecnológicos, como la reconfiguración de las cadenas de suministro, la robótica, la impresión en 3D u otras tecnologías;
- el atractivo y la calidad de nuestras propiedades, y los servicios relacionados, para los posibles arrendatarios y la competencia de otras propiedades disponibles;
- el aumento de los costos de mantenimiento, seguro, renovación y mejora de nuestras propiedades;
- nuestra capacidad para reposicionar nuestras propiedades debido a cambios en las necesidades comerciales y logísticas de nuestros clientes;
- nuestra capacidad para arrendar inmuebles a tarifas favorables, incluidos aumentos periódicos basados en la inflación o los tipos de cambio, y controlar los costos variables de operación;
- problemas sociales, incluyendo la seguridad, que afectan a determinadas regiones;
- la normativa gubernamental y medioambiental y la responsabilidad potencial asociada en virtud de las leyes medioambientales, de derechos de la comunidad, de zonificación, de uso, fiscales, arancelarias y de otro tipo, así como los cambios en las mismas; y
- La reducción de la oferta, el aumento de los precios y otras restricciones que afecten al suministro de recursos clave, como el agua y la electricidad, podrían afectar a la industria de la construcción y al funcionamiento de las instalaciones de arrendamientos en México.

Estos factores podrían afectar a nuestra capacidad para recuperar la inversión en nuestras propiedades y dar lugar a cargos por deterioro, lo que, a su vez, podría afectar negativamente a nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación.

Aproximadamente un quinto del ingreso de nuestras propiedades proviene del sector de oficinas, y nuestro negocio podría verse afectado negativamente por una desaceleración económica en el sector de oficinas.

Aproximadamente un quinto del ingreso de nuestro Portafolio está compuesto por inmuebles de oficinas. Cualquier contracción de la demanda de instalaciones de oficinas como las que componen nuestro Portafolio podría dar lugar a un aumento de las tasas de desocupación y a una disminución de los arrendamientos, lo que a su vez provocaría una disminución de nuestros ingresos por arrendamientos y, en consecuencia, podría tener un efecto adverso en nuestra actividad, situación financiera y resultados de operación.

Una parte considerable de nuestras Propiedades se concentra en la ciudad de Monterrey y su área metropolitana, por lo que la situación general de la economía y los acontecimientos en ese mercado podrían afectar nuestro desempeño financiero.

Estamos expuestos a la situación general de la economía a nivel local, regional, nacional e internacional, así como a otros eventos e incidentes que afectan a los mercados donde se ubican las Propiedades de las que derivan nuestros ingresos. Una parte considerable de nuestras Propiedades se concentra particularmente en la ciudad de Monterrey y su área metropolitana. Al 31 de diciembre de 2025, las propiedades en la ciudad de Monterrey y su área metropolitana representaban aproximadamente el 41.7% del ABR de nuestro Portafolio, comparado con el 41.0% al 31 de diciembre de 2024. Como resultado de esta concentración geográfica, estamos especialmente expuestos a posibles desaceleraciones en las economías locales, incluyendo un aumento en la tasa de desempleo y disminución en el ingreso disponible; inestabilidad social y delincuencia; desastres naturales en estas áreas; reformas legales e impuestos a nivel local y cambios en la situación de los mercados inmobiliarios correspondientes. En caso de que las economías de nuestros principales mercados sufran otros cambios similares o desfavorables, nuestros resultados financieros podrían verse afectados de forma adversa y significativa. Para compensar esta situación, seguimos buscando oportunidades que nos permitan diversificar cada vez más nuestro Portafolio.

Nuestra actividad se vería afectada negativamente si un número significativo de los arrendatarios, o cualquiera de los principales arrendatarios de nuestro Portafolio, no pudieran cumplir con sus obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento.

Nuestros ingresos y los fondos disponibles para realizar distribuciones dependen principalmente de las rentas (y montos relacionados) cobrados en virtud de los contratos de arrendamiento de nuestros inmuebles industriales. En consecuencia, nuestro desempeño financiero depende de nuestra capacidad para cobrar dichas rentas (y montos relacionados) y de la capacidad de nuestros arrendatarios para cumplir con sus obligaciones de pago. Nuestros ingresos y los fondos disponibles para realizar distribuciones podrían verse afectados negativamente si un número significativo de los arrendatarios de nuestro Portafolio, o cualquiera de los principales arrendatarios de los inmuebles que lo integran, retrasaran el inicio de sus arrendamientos, se negaran a prorrogar o renovar sus contratos al vencimiento, incumplieran con su obligación de pago oportuno de las rentas, cerraran sus operaciones o fueran declarados insolventes o sujetos a procedimientos de quiebra o similares. Cualquiera de estos eventos podría dar lugar a la terminación de un contrato de arrendamiento y a la pérdida de los ingresos por rentas atribuibles a dicho contrato. Adicionalmente, podríamos incurrir en costos adicionales significativos, incluyendo gastos de litigio y otros costos asociados con la protección de nuestra inversión y la recolocación de nuestros Activos Inmobiliarios. Al 31 de diciembre de 2025, los 10 principales arrendatarios de los inmuebles que integran nuestro Portafolio, en términos de ingresos, representaban aproximadamente el 34.9% de la Renta Base Anualizada.

Si, al vencimiento del contrato de arrendamiento de cualquiera de nuestros inmuebles, un arrendatario no renueva su contrato, podríamos no ser capaces de volver a arrendar dicho inmueble a un nuevo arrendatario, podríamos vernos obligados a incurrir en gastos de capital significativos para recolocar los inmuebles afectados, o podríamos tener que aceptar términos de renovación o de nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo costos por adecuaciones al inmueble) menos favorables que los previstos en el contrato vigente. Asimismo, si un número significativo de arrendatarios incumpliera sus obligaciones contractuales, podríamos experimentar retrasos e incurrir en costos sustanciales para hacer valer nuestros derechos como arrendador.

Además, en el supuesto de que alguno de los arrendatarios de nuestros inmuebles fuera declarado en concurso mercantil por un tribunal mexicano de conformidad con la Ley de Concursos Mercantiles, el conciliador que supervise dicho procedimiento podría optar por continuar el contrato de arrendamiento conforme a sus términos (teniendo prioridad sobre los pagos adeudados a otros acreedores del arrendatario) o por rescindir dicho contrato. En cualquier caso, la declaración de insolvencia de un arrendatario podría perjudicar o impedir nuestra capacidad para cobrar rentas vencidas y futuras, así como retrasar de manera significativa la restitución del inmueble arrendado, reduciendo nuestra capacidad para volver a arrendarlo. Aunque podríamos decidir iniciar acciones legales o procedimientos judiciales contra los arrendatarios que hayan incumplido sus obligaciones en virtud de los contratos de arrendamiento correspondientes con el fin de proteger nuestra inversión y recolocar los inmuebles afectados, no podemos garantizar que la posesión de dichos inmuebles se recupere de manera oportuna ni que se logre recuperar cantidad alguna en dichos procedimientos, incluyendo los costos y gastos inherentes a los mismos.

Nuestra actividad podría verse afectada negativamente si un número significativo de los contratos de arrendamiento de nuestros inmuebles dejara de generar ingresos por arrendamiento como consecuencia de determinados acontecimientos imprevistos.

Según las leyes de las distintas jurisdicciones en las que se encuentran nuestras Propiedades, si alguno de los arrendatarios se ve impedido de utilizar la propiedad arrendada por un caso fortuito o de fuerza mayor, dicho arrendatario tendría derecho a una reducción parcial del precio de la renta o a dejar de pagar la renta por completo, dependiendo de la magnitud del impedimento, mientras éste persista. Si un impedimento en el uso de la propiedad arrendada persiste durante un periodo prolongado, el arrendatario correspondiente tiene derecho a rescindir el contrato de arrendamiento sin incurrir en penalización

alguna. Por consiguiente, nuestros ingresos y los fondos disponibles para efectuar distribuciones podrían verse afectados negativamente si un número significativo de nuestros contratos de arrendamiento dejara de generar pagos de renta como consecuencia de determinados acontecimientos imprevistos.

Una competencia significativa podría disminuir o impedir el aumento de los niveles de ocupación y rentas de nuestras propiedades y podría reducir nuestras oportunidades de inversión.

Competimos con una serie de propietarios, desarrolladores y operadores de inmuebles industriales, de oficinas y comerciales en México, muchos de los cuales poseen propiedades similares a las nuestras en los mismos mercados en los que se ubican nuestras propiedades. Nuestros competidores podrían ser capaces de aceptar más riesgos de los que nosotros podemos gestionar prudentemente. La competencia de estas entidades podría reducir el número de oportunidades de inversión adecuadas que se nos ofrecen o aumentar el poder de negociación de los propietarios que buscan vender. Si nuestros competidores ofrecen espacios industriales, de oficinas o comerciales a precios de renta inferiores a los actuales del mercado, o inferiores a los precios de renta de los que nos beneficiamos actualmente, podríamos perder arrendatarios actuales o potenciales y probablemente tendríamos que reducir nuestros precios de renta por debajo de los que cobramos actualmente u ofrecer importantes reducciones de renta, mejoras a los arrendatarios, derechos de rescisión anticipada u opciones de renovación favorables a los arrendatarios para retener a los arrendatarios cuando expiren sus contratos.

Cualquier aumento futuro de la competencia podría provocar una disminución del número de oportunidades de inversión disponibles para nosotros, un aumento del poder de negociación de los posibles vendedores de activos inmobiliarios o un aumento del valor de los activos inmobiliarios que puedan resultarnos atractivos. Además, los competidores financieramente más fuertes podrían tener más flexibilidad que nosotros para ofrecer incentivos de renta con el fin de atraer arrendatarios.

En caso de que los riesgos aquí descritos se materialicen, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación, flujo de efectivo, el valor de mercado de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para pagar distribuciones a nuestros Tenedores de CBFIs podrían verse afectados de manera importante y adversa.

Si no pudiéramos renovar nuestros contratos de arrendamiento existentes o arrendar el espacio vacante en nuestro Portafolio, o si no pudiéramos arrendar nuestras Propiedades a los niveles de arrendamientos existentes o por encima de ellos, nuestros ingresos por arrendamientos podrían verse afectados negativamente.

Los inmuebles que componen nuestro Portafolio tenían una tasa de ocupación de aproximadamente 96.6% en términos de ABR al 31 de diciembre de 2025, y los contratos de arrendamiento de dichos inmuebles tenían una duración media restante de 4.7 años, ponderada en función de los ingresos por arrendamientos, en comparación con 96.2% y 5 años, respectivamente, al 31 de diciembre de 2024. Los contratos de arrendamiento que vencen en 2026 y 2027 representan 16.3% y 15.3%, respectivamente, en términos de ingresos anuales por arrendamientos calculados sobre contratos activos al 31 de diciembre de 2025, en comparación con 17.0% y 15.5%, respectivamente, al 31 de diciembre de 2024. No podemos garantizar que dichos contratos de arrendamiento vayan a ser renovados o que los inmuebles vayan a ser realquilados a precios iguales o superiores a los arrendamientos existentes, ni que no vayamos a ofrecer disminuciones sustanciales en el importe de las rentas, mejoras a los arrendatarios, derechos de rescisión anticipada u opciones de renovación favorables para atraer a nuevos arrendatarios o conservar a los arrendatarios existentes. Tampoco podemos garantizar que vayamos a ser capaces de arrendar espacios desocupados o espacios en diferentes fases de desarrollo en condiciones favorables, o en absoluto. Además, como parte de nuestra estrategia de crecimiento, tenemos la intención de continuar adquiriendo inmuebles adicionales y es posible que adquiramos terrenos sin edificar en el futuro. En la medida en que nuestros inmuebles, o partes de los mismos, permanezcan desocupados durante periodos prolongados, podríamos recibir ingresos reducidos o nulos de dichos inmuebles, lo que resultaría en menos efectivo disponible para realizar distribuciones a los Tenedores de CBFIs. Asimismo, el valor de reventa de un inmueble podría disminuir, ya que el valor de mercado de un inmueble en particular depende principalmente del valor de los contratos de arrendamiento de dicho inmueble.

Los retrasos en los procedimientos de desalojo podrían afectar negativamente a nuestros ingresos y resultados de operación.

Si un arrendatario incumple su obligación de pagar la renta y se niega a desalojar el inmueble correspondiente, tendremos que iniciar un juicio de desalojo contra dicho arrendatario. En México, no existen recursos extrajudiciales a disposición del arrendador y éste sólo podría recuperar la posesión de la propiedad arrendada tras una sentencia firme dictada por un tribunal competente. Dependiendo de las defensas alegadas por el arrendatario y de los recursos que se interpongan, la duración del procedimiento de desalojo podría variar de un Estado a otro y prolongarse varios meses o superar el año. Otros factores, como las huelgas laborales, también podrían limitar o retrasar significativamente nuestra capacidad para recuperar la posesión de una propiedad concreta. Nuestra incapacidad para recuperar a tiempo la posesión de un número significativo de propiedades podría afectar negativamente a nuestros ingresos y resultados de operación.

Nuestra estrategia de crecimiento futuro podría depender parcialmente de futuras inversiones en propiedades, y puede que dichas inversiones no den los resultados que esperamos.

Nuestra estrategia de crecimiento a largo plazo incluye la inversión disciplinada en propiedades a medida que surgen oportunidades. Nuestra capacidad de invertir en propiedades en condiciones satisfactorias y de integrarlas y explotárlas con éxito está sujeta a los siguientes riesgos:

- nuestras estimaciones de los costos necesarios para adaptar o renovar un inmueble en el que invirtamos para que cumpla las normas del mercado podrían ser inexactas;
- podríamos invertir en propiedades que no aporten valor a nuestros resultados en el momento de la inversión, y es posible que no consigamos que dichas propiedades se gestionen y arrienden con éxito para satisfacer nuestras expectativas;
- podríamos invertir en propiedades para las que sea necesario obtener financiamiento para completar las transacciones, y las condiciones de dicho financiamiento podrían no ser satisfactorias en relación con las condiciones del mercado en ese momento;
- la competencia de otros compradores potenciales podría aumentar significativamente el costo de invertir en una propiedad deseada;
- podríamos no generar suficiente efectivo de las operaciones o de obtener financiamiento de deuda o capital necesario para consumir una inversión o, si se obtiene financiamiento, puede que contenga condiciones menos favorables;
- los acuerdos para invertir en propiedades suelen estar sujetos a ciertas condiciones habituales de cierre, incluyendo la finalización satisfactoria del proceso de auditoría, lo que podría dar lugar a que se invirtiera una cantidad significativa de tiempo y dinero en posibles adquisiciones que podrían no llevarse a término;
- podríamos entrar en nuevos mercados en los que inicialmente no estemos tan familiarizados con la dinámica y las condiciones del mercado como lo estamos en nuestros mercados actuales;
- podríamos no identificar propiedades y/o reservas de suelo que cumplan nuestros objetivos de inversión;
- podríamos no ser capaces de cerrar la adquisición de propiedades que hemos identificados en nuestro pipeline de posibles adquisiciones, incluyendo respecto de propiedades en las cuales se cuenta con acuerdos no vinculantes; y
- podríamos invertir en propiedades que no nos otorguen el derecho a ser indemnizados, o con derechos de indemnización limitados, por contingencias, conocidas o desconocidas, como la remediación de contaminación medioambiental, reclamaciones de arrendatarios, vendedores u otros contra los anteriores propietarios de las propiedades y reclamaciones de indemnización por parte de socios, directores, funcionarios y otros indemnizados por los anteriores propietarios de las propiedades.

Si no somos capaces de invertir en propiedades en términos favorables, o de hacer que la operación de las propiedades alcance nuestras metas y expectativas, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo, el valor de compra de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer distribuciones a los Tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier obligación futura del servicio de la deuda podrían verse afectados material y adversamente.

Las inversiones en otras clases o mercados de activos inmobiliarios podrían exponernos a nuevos riesgos o resultar menos rentables de lo previsto, lo que podría afectar negativamente a nuestros resultados de operación y disminuir el valor de mercado de nuestros CBFIs.

Los inmuebles que integran nuestro Portafolio se concentran principalmente en los sectores inmobiliarios de industrial y oficinas en el norte, centro y occidente de México. Si bien consideramos el sector inmobiliario e industrial en México representa una oportunidad a largo plazo, nuestro Contrato de Fideicomiso es lo suficientemente flexible como para permitirnos invertir selectivamente en otros tipos de activos inmobiliarios. Dichas inversiones podrían exponernos a riesgos a los que históricamente no hemos estado expuestos, incluyendo nuevos competidores, regímenes regulatorios y de seguros, así como el comportamiento de los arrendatarios. Aunque esperamos contar con la experiencia y los recursos del experimentado equipo de administración de nuestro Administrador, la inversión en activos inmobiliarios y mercados que son nuevos para nosotros podría implicar cierto riesgo de ejecución. En particular, a medida que exploramos nuevas clases de activos, podríamos vernos obligados a realizar gastos significativos antes de alcanzar una escala en esas clases de activos o mercados y/o generar ingresos significativos en relación con los mismos. Nuestra capacidad para incursionar en otras clases de activos y acceder a otros mercados depende de diversos factores, incluyendo nuestra capacidad para localizar y asegurar ubicaciones privilegiadas y socios estratégicos, el nivel de competencia existente y futura en las ubicaciones donde se localizarán las nuevas propiedades, la disponibilidad de financiamiento adicional, nuestra capacidad para ejecutar nuestros conceptos de administración en nuevos mercados y bajo

condiciones macroeconómicas y de mercado favorables en México. Trabajamos para mitigar dichos riesgos a través de auditorías e investigaciones y asociaciones con terceros experimentados; sin embargo, no hay garantía de que todos estos riesgos puedan ser eliminados.

En consecuencia, no podemos garantizar que las nuevas clases de activos inmobiliarios o mercados geográficos en los que incursionemos proporcionen rendimientos suficientes para que podamos expandir nuestras operaciones de manera rentable. La expansión de nuestra estrategia de inversión inmobiliaria también podría ejercer presión sobre nuestra gestión actual y otros recursos. Como resultado de estos factores, no podemos asegurar que seremos capaces de invertir con éxito en otras clases de activos inmobiliarios o en diferentes mercados geográficos, y nuestra incapacidad para hacerlo podría tener un efecto adverso en nuestro negocio y los resultados de las operaciones y el valor de nuestros CBFIs.

Puede que no seamos capaces de identificar todos los defectos materiales u otros daños relacionados con las propiedades y, por lo tanto, podríamos estar sujetos a contingencias desconocidas que podrían afectar al valor y la rentabilidad de dichas propiedades.

Tenemos la intención de realizar inversiones en el futuro que podrían estar sujetas a contingencias desconocidas. A pesar de que realizamos procedimientos de auditoría que consideramos razonables, no podemos garantizar que nuestros informes, estudios o investigaciones (o que el informe de terceros relevantes, o los estudios o informes de investigación en los que nos hemos basado) revelen total o parcialmente los defectos o daños que afectan a las propiedades u otros inmuebles en los que tenemos participación o que gestionamos, incluyendo la titularidad de los mismos y la contaminación medioambiental o sustancias tóxicas o peligrosas existentes en ellos. Los defectos o daños ocultos podrían incluir defectos en la titularidad, litigios sobre la titularidad, gravámenes, servidumbres u otras cargas. Las contingencias desconocidas podrían incluir contingencias desconocidas de limpieza o restauración medioambiental, reclamaciones de arrendatarios, vendedores u otras personas, pasivos fiscales, o conflictos laborales. Si la magnitud de dichos defectos, daños y contingencias es grande, ya sea en forma individual o conjunta, podrían afectar adversamente nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo, el valor de compra de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para realizar distribuciones a los Tenedores de CBFIs.

Nuestras Propiedades están sujetas a una amplia normativa, incluidos los requisitos medioambientales, de permisos, licencias y zonificación, que podrían generar costos significativos y afectar negativamente a nuestra estrategia de crecimiento.

Nuestras propiedades están sujetas a diversas obligaciones y requisitos legales y reglamentarios locales, incluidos los requisitos para la obtención de permisos y licencias. Las legislaciones locales y las restricciones de zonificación y disposiciones municipales o locales podrían restringir el uso de nuestras Propiedades y podrían exigirnos que obtengamos la aprobación de las autoridades locales con respecto a nuestras Propiedades, incluso antes de adquirir o desarrollar dichas propiedades o de desarrollar o renovar cualquiera de ellas. Además, si no cumplimos todos los requisitos legales y reglamentarios, estaríamos sujetos a diferentes sanciones y medidas de seguridad que las autoridades municipales podrían aplicar en caso de infracción de la ley y de los reglamentos correspondientes. Entre las sanciones que podrían aplicarse se encuentran: (i) multas; (ii) clausura o suspensión, parcial o total, de las obras o construcciones correspondientes; y/o (iii) demolición. No podemos garantizar que las políticas regulatorias existentes no nos afecten negativamente o afecten al calendario o coste de cualquier adquisición, desarrollo o renovación futura, o que no se adopten regulaciones adicionales que aumenten estos retrasos o resulten en costos adicionales. La no obtención de tales permisos, licencias y aprobaciones podría tener un efecto material adverso sobre nuestros resultados financieros.

Estamos o podemos estar sujetos a procedimientos legales y administrativos o a investigaciones gubernamentales, lo que podría dañar nuestro negocio y nuestra reputación.

En el curso normal de nuestro negocio, podríamos estar sujetos a procedimientos legales y administrativos o a investigaciones gubernamentales, ya sea resultantes de nuestras actividades y/o de las actividades llevadas a cabo por nuestros arrendatarios. El resultado de dichos procedimientos podría afectarnos materialmente y su resolución podría consumir tiempo significativo de nuestros administradores y directivos.

Podríamos vernos afectados negativamente si un número significativo de los arrendatarios, o cualquiera de los principales arrendatarios de nuestro Portafolio, no cumpliera sus obligaciones de contratar seguros de responsabilidad civil, así como cobertura sobre sus activos, en términos de los contratos de arrendamiento.

Existe un riesgo de que nuestro Portafolio se vea afectado negativamente si un número considerable de arrendatarios, o cualquiera de los principales, no cumplen con sus obligaciones de contratar seguros de responsabilidad civil y cobertura para sus activos, tal como se estipula en los contratos de arrendamiento.

En el caso de incumplimiento por parte de los arrendatarios en la contratación de los seguros requeridos, nuestros ingresos y flujos de tesorería podrían verse negativamente afectados. Aunque podríamos optar por tomar acciones legales contra los arrendatarios que incumplan sus obligaciones contractuales, no podemos garantizar el éxito en la recuperación de las cantidades adeudadas ni excluir la posibilidad de incurrir en costos y gastos legales significativos, lo que a su vez podría impactar negativamente en nuestra capacidad para cumplir con nuestras obligaciones financieras.

Estamos sujetos a riesgos relacionados con el desarrollo de nuevas propiedades, entre otras cosas debido a un aumento de los costos de construcción y a problemas en la cadena de suministro.

Estamos sujetos a riesgos relacionados con nuestras actividades de promoción y arrendamiento que podrían afectar negativamente a nuestros resultados de operación y flujos de tesorería disponibles, incluyendo, entre otros, el riesgo de que:

- es posible que no podamos arrendar nuestros nuevos inmuebles a precios rentables;
- podríamos abandonar oportunidades de desarrollo y no capitalizar nuestras inversiones en investigación y valoración en relación con esas oportunidades;
- es posible que no podamos obtener todos los permisos y autorizaciones necesarios de zonificación, construcción, ocupación y otros permisos y autorizaciones gubernamentales, o que suframos retrasos en su obtención;
- los estudios de viabilidad para el desarrollo de nuevas propiedades podrían resultar incorrectos una vez iniciado el desarrollo;
- nuestras actividades empresariales podrían no ser tan rentables como se esperaba como consecuencia del aumento de los costos de las reservas de tierras;
- los costos reales de construcción de un proyecto podrían superar nuestras estimaciones originales o la construcción podría no completarse a tiempo, por ejemplo, como resultado de retrasos atribuibles a incumplimientos contractuales, condiciones climáticas locales, huelgas nacionales o locales de trabajadores de la construcción o escasez de materiales de construcción o energía eléctrica o combustible para nuestros equipos, cualquiera de los cuales haría que el proyecto fuera menos rentable o no rentable;
- podríamos vernos obligados a incurrir en costos adicionales para corregir defectos en el diseño de la construcción o que sean exigidos por nuestros arrendatarios; y
- podríamos ser considerados responsables solidariamente respecto de cualquier contaminación subyacente del suelo en cualquiera de nuestras propiedades con la parte que causó dicha contaminación, incluso si dicha contaminación no era identificable por nosotros.

Cualquiera de estos riesgos podría dar lugar a retrasos o gastos materiales imprevistos y, en determinadas circunstancias, podría impedir la finalización de nuestros proyectos de desarrollo o renovación una vez que hayan comenzado, cualquiera de los cuales podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operaciones y perspectivas o el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Es posible que no podamos controlar nuestros costos de operación, o que nuestros gastos se mantengan constantes o aumenten, aunque no aumenten nuestros ingresos, lo que afectaría negativamente nuestros resultados de operación.

Nuestros costos de operación podrían aumentar como resultado de factores que escapan a nuestro control, incluidos factores relacionados con el aumento de: (i) los costos de seguros; (ii) el mantenimiento que requieren nuestras propiedades; (iii) la tasa de desocupación de nuestras propiedades; (iv) los costos relacionados con el cumplimiento de la normativa gubernamental, incluyendo, la legislación sobre el uso del suelo, medioambiental, inmobiliaria y fiscal, así como las multas y sanciones aplicables; y (v) las tasas de interés y nuestras necesidades de inversión en activos. Normalmente, mientras las Propiedades están ocupadas, los costos de seguro, seguridad y mantenimiento se transfieren al arrendatario. Sin embargo, tenemos que cubrir estos costos en relación con las Propiedades desocupadas.

Los gastos relacionados con la propiedad y operación de un inmueble no disminuyen necesariamente cuando factores como la situación del mercado y la competencia provocan una disminución de los ingresos generados por dicho inmueble. Además, algunos gastos relacionados con las inversiones inmobiliarias, como los impuestos sobre bienes inmuebles y los pagos de la deuda, no disminuyen aunque el inmueble no esté totalmente ocupado o cuando las circunstancias provocan una disminución de los ingresos. Por lo tanto, si nuestros ingresos disminuyen podríamos vernos incapaces de reducir nuestros gastos

en la misma medida; y si nuestros costos de operación aumentan debido a cualquiera de los factores descritos anteriormente, nuestros resultados financieros podrían verse afectados negativamente.

Es posible que se realicen gastos de capital significativos para mejorar las Propiedades con el fin de retener y atraer arrendatarios, reduciendo el efectivo disponible para hacer distribuciones a los Tenedores de CBFIs.

Con la expiración de los contratos de arrendamiento de las Propiedades, podrían hacerse concesiones tales como: atender las solicitudes de renovaciones, remodelaciones a medida y otras mejoras o prestar servicios adicionales a los arrendatarios de las Propiedades. En consecuencia, habría que realizar gastos de capital u otros gastos significativos para retener a los arrendatarios cuyos contratos expiran y/o atraer a nuevos arrendatarios. Además, sería necesario aumentar los recursos de capital para hacer frente a esos gastos. En caso de no poder hacerlo o si no se dispusiera de capital, es posible que no se pudieran realizar los gastos necesarios. Esto podría dar lugar a que los arrendatarios no renovaran sus contratos de arrendamiento a su vencimiento o no atrajeran a nuevos arrendatarios, lo que podría reducir el efectivo disponible para realizar distribuciones a los Tenedores de CBFIs.

No podemos garantizar nuestra capacidad para realizar distribuciones en el futuro. Podríamos utilizar fondos prestados o fondos de otras fuentes para realizar distribuciones, lo que podría tener un impacto adverso en nuestras operaciones.

De conformidad con nuestra política de distribuciones, realizamos distribuciones a los Tenedores de CBFIs. Salvo por la obligación de distribuir anualmente al menos el 95% de nuestro resultado fiscal neto del ejercicio correspondiente conforme a la LISR, en caso de que nuestros activos sean insuficientes para realizar distribuciones en efectivo, no estamos obligados a realizar dichas distribuciones o pagos. No existe obligación de realizar distribuciones con recursos distintos a los que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso. Ni el Fiduciario, ni al Administrador, ni sus respectivas filiales o subsidiarias, ni los adquirentes iniciales serán responsables de realizar distribuciones al amparo de nuestros CBFIs.

Los inversionistas deben considerar que al realizar distribuciones periódicas tendrían recursos en efectivo cuya reinversión podría ser limitada si desean invertir en CBFIs o valores similares, los cuales podrían no estar disponibles, por lo que tendrían que considerar realizar inversiones distintas a las antes mencionadas, cuyos rendimientos podrían ser diferentes en relación con los CBFIs.

Fibra MTY, a través de la aprobación de su Comité Técnico y de conformidad con nuestra política de distribuciones, determinará el cálculo para realizar los pagos de distribuciones. Asimismo, el pago de las distribuciones dependerá de nuestros ingresos, situación financiera, situación fiscal y otros factores que puedan ser relevantes en cada momento. Es posible que tengamos que financiar las distribuciones a través de líneas de crédito, utilizar los ingresos netos, en su caso, disponibles de cualquier Oferta o llevar a cabo una venta de activos en la medida en que las distribuciones superen los beneficios o flujos de caja derivados de nuestras operaciones. Los financiamientos de las distribuciones mediante capital circulante restringirían nuestras operaciones. La venta de activos podría obligarnos a enajenar activos en un momento o de una manera que no sea coherente con nuestra estrategia de enajenación. Si solicitamos un préstamo para financiar distribuciones, nuestros índices de apalancamiento (que se calculan de conformidad con el Anexo AA de la Circular Única) y los costos por intereses futuros podrían incrementarse, reduciendo así nuestros ingresos y el efectivo disponible para realizar distribuciones que de otra forma hubiéramos tenido. Es posible que no podamos realizar distribuciones en el futuro y no podemos asegurar que nuestra política de distribuciones no cambiará en el futuro.

El valor razonable de nuestras propiedades podría deteriorarse hasta el punto de que tuviéramos que reconocer una pérdida, lo que podría tener un efecto adverso en nuestro negocio y resultados de operaciones.

Nuestros Activos Inmobiliarios se contabilizan por su valor razonable en nuestros estados financieros. Este valor se basa inicialmente en la contraprestación pagada en relación con nuestro Portafolio y posteriormente en valuaciones realizadas al menos una vez al año por valuadores independientes. Un valuador independiente podría determinar que el valor de nuestros activos se ha deteriorado. El valor razonable de nuestros Activos Inmobiliarios podría deteriorarse debido a diversos factores que escapan a nuestro control, como las condiciones del mercado, la incapacidad de los arrendatarios para hacer frente a sus obligaciones de pago de rentas o la rescisión anticipada de los contratos de arrendamiento. Además, de conformidad con las IFRS, el valor total de los inmuebles debe calcularse sumando el valor razonable de cada inmueble por separado. Dado que la contabilización inicial de la adquisición de un portafolio inmobiliario (incluido nuestro Portafolio y cualquier Activo Inmobiliario que adquiramos en el futuro) se basa en la contraprestación total pagada por dicha adquisición, esta contabilización inicial podría reflejar una prima de cartera que no existirá en valuaciones posteriores (en las que el valor del Portafolio se determinará basándose en la suma de los valores de valuación de cada inmueble individualmente). Esto podría dar lugar a una disminución del valor declarado de nuestros activos.

En caso de que los futuros análisis del valor razonable resulten en una disminución del valor razonable de nuestro Portafolio, tendremos que reconocer pérdidas no realizadas a través de nuestra cuenta de resultados y ajustar el valor razonable

de dichos activos en función del valor razonable cuando su valor contable supere su valor razonable, lo que dará lugar a un reconocimiento de pérdidas no monetarias. Esto podría dar lugar a un aumento de endeudamiento del Portafolio.

Las futuras ventas o enajenaciones de los Activos Inmobiliarios podrían afectar aún más a nuestras ganancias y pérdidas futuras, ya que se basan en la diferencia entre la contraprestación recibida y el valor contable de estos activos en la fecha de enajenación o venta. El reconocimiento de cualquier deterioro en el valor razonable de mercado de los activos podría afectar negativamente a nuestros resultados financieros y al precio de mercado de nuestros CBFIs.

Nos basamos en información elaborada por terceros, como valuadores, informes medioambientales y de ingeniería, e información sobre el mercado y la industria; y dicha información conlleva un nivel considerable de incertidumbre.

Podemos solicitar valuaciones e informes medioambientales y de ingeniería que nos ayuden a valorar la adquisición de propiedades o a determinar cómo vamos a gestionar las propiedades que poseemos indirecta o directamente. Sin embargo, estos informes no pretenden servir de declaración sobre las condiciones medioambientales y de ingeniería pasadas, presentes o futuras, ni sobre el valor de las propiedades en cuestión. Además, el uso de diferentes metodologías o conjuntos de hipótesis podría afectar a los resultados de dichos estudios y a las conclusiones extraídas de los mismos. Por lo tanto, la evaluación de una misma propiedad por distintos expertos podría dar lugar a conclusiones muy diferentes.

Las valuaciones inmobiliarias se basan en gran medida en información relativa al futuro, que por su propia naturaleza es especulativa y difícil de verificar; y las valuaciones que obtenemos podrían no reflejar el precio que podríamos obtener en caso de venta de un determinado inmueble. Los valores de valuación de cada inmueble reflejan el análisis y la decisión del tasador correspondiente basados en sus propias hipótesis, estimaciones y opiniones sobre el valor de dicho inmueble, que necesariamente incluyen elementos subjetivos. El uso de diferentes supuestos o diferentes estimaciones y opiniones podría dar lugar a valores de tasación muy diferentes para una misma propiedad.

Aunque los informes medioambientales y de ingeniería que hemos obtenido en relación con nuestro Portafolio de propiedades no han revelado ninguna responsabilidad que consideremos que pueda tener un efecto material adverso en nuestro negocio, muchos de esos riesgos suelen estar ocultos y son difíciles de evaluar y, por lo tanto, los informes obtenidos podrían no haber tenido debidamente en cuenta dichos riesgos. Además, el enfoque de las revisiones previas a dichos informes suele ser más limitado que el de revisiones similares realizadas en circunstancias parecidas en otras jurisdicciones. Si descubrimos una responsabilidad medioambiental o de ingeniería significativa que no hayamos identificado previamente, el valor de la propiedad afectada podría disminuir, podríamos vernos obligados a incurrir en costos adicionales y la resolución de la responsabilidad podría llevar un tiempo considerable.

Además, al realizar inversiones inmobiliarias y tomar decisiones sobre nuestras operaciones, nos basamos en determinados informes del mercado y del sector, así como en análisis y datos del mercado y del sector, elaborados por fuentes de información independientes del sector. Por lo general, no verificamos directamente los datos o análisis obtenidos de dichas fuentes que reflejan las hipótesis, estimaciones y opiniones utilizadas por dichas fuentes en su momento. Por lo tanto, no podemos garantizar que los análisis, datos e información del mercado y del sector elaborados por dichas fuentes contengan una evaluación exacta de la situación del mercado en la fecha en que utilicemos dicha información como base para tomar nuestras decisiones relativas a nuestras adquisiciones y operaciones. Si alguno de estos análisis o datos resulta ser incorrecto, sesgado o incompleto, las decisiones que tomemos basándonos en ellos nos expondrán a posibles riesgos. Por ejemplo, dichos análisis y datos podrían llevarnos a realizar determinadas inversiones a precios más altos, a vender otras inversiones a precios más bajos o a dejar escapar oportunidades favorables por completo.

Podríamos incurrir en pérdidas en los arrendamientos denominados en Dólares debido a las fluctuaciones de los tipos de cambio.

Al 31 de diciembre de 2025, aproximadamente el 85.0% de nuestra Renta Base Anualizada estaba denominada en Dólares, mientras que aproximadamente el 15.0% de nuestros ingresos anualizados totales estaba denominado en Pesos, en comparación con 84.0% y 16.0%, respectivamente, al 31 de diciembre de 2024. De conformidad con la Ley Monetaria, las obligaciones de pago en moneda extranjera contraídas dentro o fuera de México que deban cumplirse en México podrán liquidarse mediante la entrega del equivalente en Pesos, al tipo de cambio publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación en la fecha en que dicho pago sea exigible. Como resultado de lo anterior, es posible que no recibamos pagos en Dólares por parte de nuestros arrendatarios. En consecuencia, conforme a la Ley Monetaria, podríamos estar obligados a recibir Pesos como pago de obligaciones denominadas en Dólares, y podríamos no estar en posibilidad de convertir dichos Pesos a Dólares al mismo tipo de cambio utilizado para convertir dichos Dólares a Pesos.

Una depreciación o apreciación severa del Peso podría dar lugar a una intervención gubernamental, como ha ocurrido en otros países, o a perturbaciones en el mercado de divisas. Aunque el gobierno federal mexicano no restringe actualmente, y desde 1982 no lo ha hecho, el derecho o la capacidad de las personas físicas o morales mexicanas o extranjeras para convertir Pesos a Dólares o transferir otras divisas fuera de México, podría instituir políticas cambiarias restrictivas en el futuro. En

consecuencia, los cambios en el valor del Peso en relación con el Dólar podrían afectar adversamente nuestra situación financiera y resultados de operación, o el precio de mercado de nuestros CBFIs, así como nuestra capacidad para realizar distribuciones a los Tenedores.

A pesar de que un porcentaje considerable de nuestros contratos de arrendamiento está denominado en Dólares, no podemos asegurar que los pagos se realicen en Dólares. Considerando que, de conformidad con la Ley Monetaria, las obligaciones de pago en moneda extranjera contraídas dentro o fuera de México que deban cumplirse en México podrán liquidarse mediante la entrega del equivalente en Pesos, al tipo de cambio publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación en la fecha en que dicho pago sea exigible, es posible que no recibamos pagos en Dólares por parte de nuestros arrendatarios. En consecuencia, conforme a la Ley Monetaria, podríamos estar obligados a recibir Pesos como pago de obligaciones denominadas en Dólares, y podríamos no estar en posibilidad de convertir dichos Pesos a Dólares al mismo tipo de cambio.

Nuestros resultados de operación dependen de las condiciones económicas de México, incluyendo la fluctuación de los tipos de cambio. Las fluctuaciones en los tipos de cambio podrían afectar negativamente nuestra capacidad para adquirir activos denominados en otras divisas y también podrían afectar negativamente el desempeño de las inversiones en dichos activos. El Banco de México podría participar ocasionalmente en el mercado de divisas para minimizar la volatilidad y apoyar un mercado ordenado. El Banco de México y el gobierno federal mexicano también han promovido mecanismos basados en el mercado para estabilizar los tipos de cambio y proporcionar liquidez al mercado de divisas. Sin embargo, el Peso está actualmente sujeto a fluctuaciones significativas frente al Dólar y podría estar sujeto a tales fluctuaciones en el futuro. Disminuciones futuras en el valor del Peso en relación con el Dólar u otras divisas extranjeras incrementarían nuestros costos por intereses y amortizaciones en Pesos y podrían resultar en pérdidas cambiarias.

Dado que los activos pueden adquirirse y los ingresos pueden pagarse en Pesos, el valor de dichos activos medido en nuestra moneda funcional, el Dólar, podría verse afectado favorable o desfavorablemente por variaciones en los tipos de cambio, los costos de conversión y las regulaciones de control cambiario. Asimismo, una parte significativa de nuestros ingresos está denominada en Dólares, mientras que una parte significativa de nuestros gastos se paga en Pesos. En consecuencia, nuestros resultados reportados, expresados en Pesos, están sujetos a fluctuaciones en el valor del Peso frente al Dólar.

Una devaluación o depreciación severa del Peso también podría provocar disrupciones en los mercados internacionales de divisas. Esto podría limitar nuestra capacidad para transferir o convertir Pesos a Dólares u otras divisas y podría afectar adversamente nuestro desempeño financiero en periodos futuros, por ejemplo, incrementando en términos de Pesos el monto de nuestros pasivos denominados en moneda extranjera y la tasa de incumplimiento entre nuestros deudores.

Asimismo, no podemos asegurar que, en caso de futuros incrementos por parte de la Reserva Federal de Estados Unidos en el rango objetivo de la tasa de fondos federales, la economía mexicana o el valor de los valores emitidos por empresas mexicanas no se vean afectados, incluso como resultado de una liquidación abrupta de inversiones en mercados emergentes, depreciaciones, mayor volatilidad cambiaria y tasas de interés más elevadas

Nuestros acuerdos de financiamiento contienen cláusulas restrictivas con respecto a nuestras operaciones, que podrían afectar a nuestras políticas operativas y a nuestra capacidad para obtener financiamientos adicionales.

De acuerdo con nuestro financiamiento actual y potencial, estamos o estaremos sujetos a algunas restricciones derivadas de las obligaciones incluidas en los respectivos contratos, que podrían afectar a nuestras distribuciones, operaciones y a nuestra capacidad para obtener financiamiento adicional. Nuestros financiamientos pueden incluir líneas de crédito, hipotecas, fideicomisos de garantía, cesión de cuentas por cobrar. Los contratos de crédito y los documentos relacionados pueden contener pactos restrictivos, incluidos pactos comunes que, entre otras cosas, podrían restringir nuestra capacidad para: (i) adquirir o enajenar activos o negocios, (ii) incurrir en endeudamiento adicional, (iii) realizar pagos sobre distribuciones, (iv) realizar gastos de capital, (v) constituir garantías reales sobre inmuebles, (vi) celebrar contratos de arrendamiento, inversiones o adquisiciones, (vii) realizar fusiones o adquisiciones, o (viii) realizar de cualquier otra forma las actividades a que se refiere nuestro Contrato de Fideicomiso (incluyendo nuestra capacidad para adquirir inversiones, negocios, inmuebles o activos adicionales o realizar ciertos cambios de control y operaciones de venta de activos) sin el consentimiento de los acreedores. Asimismo, dichos acuerdos de crédito nos obligan a mantener razones financieras específicas y a cumplir determinados pactos, incluyendo razones mínimas de cobertura de intereses, razones máximas de apalancamiento, patrimonio neto mínimo y requisitos mínimos de capitalización de fondos propios. El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones, incluidos las razones de cobertura financiera, podría dar lugar a un impago o a la aceleración de algunos o todos nuestros financiamientos, lo que podría tener un efecto adverso sobre nosotros.

Además, teniendo en cuenta nuestra capacidad de endeudamiento según los lineamientos de apalancamiento que nos son aplicables, si contratamos financiamientos adicionales, los respectivos acuerdos podrían contener restricciones, así como obligaciones de hacer, no hacer y dar negativas y positivas, que podrían limitar o afectar a nuestras operaciones o distribuciones, así como a nuestra capacidad de endeudamiento.

Estamos expuestos a riesgos relacionados con el aumento del costo de nuestra deuda y/o futuros financiamientos.

Las condiciones de los mercados financieros en México y Estados Unidos podrían deteriorarse de tal manera que el costo de nuestra deuda podría incrementarse, afectando así los resultados de operación de nuestras propiedades de inversión y resultando en una potencial disminución de las distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Si incurrimos en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o que superen la cobertura de nuestro seguro, podríamos vernos obligados a pagar esas pérdidas, lo que podría afectar negativamente a nuestra situación financiera y a nuestro flujo de caja.

Las Propiedades no están aseguradas contra ciertas pérdidas que son o podrían ser localmente no asegurables o económicamente no asegurables, como las pérdidas por actos de guerra. Además, aunque muchas de las Propiedades han tenido históricamente un seguro de propiedad, dichas Propiedades podrían estar expuestas a reclamaciones con respecto a deficiencias en el título de propiedad. En caso de siniestro no asegurado, podríamos perder tanto nuestra inversión en un inmueble como los ingresos y flujos de caja esperados relacionados con el mismo. Si dicha pérdida está asegurada, podríamos vernos obligados a pagar un deducible significativo en cualquier reclamación para la recuperación de dicha pérdida antes de que la compañía aseguradora esté obligada a reembolsarnos la pérdida, o el importe de la pérdida podría superar nuestra cobertura para la pérdida. Además, ciertas coberturas u otras condiciones de seguro sobre algunas o todas las propiedades sobre las que tengamos derechos en el futuro podrían reducirse o interrumpirse si las primas de seguro de cualquiera de estas pólizas excedieran, a nuestro juicio, el valor de la cobertura descontada por riesgo o pérdida. Además, si alguna aseguradora se declarara insolvente, podríamos vernos obligados a sustituir la cobertura de seguro existente por otra aseguradora adecuada a tarifas potencialmente desfavorables y el cobro de cualquier reclamación pendiente estaría en riesgo. Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o pérdidas superiores a nuestra cobertura actual, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación, flujos de efectivo, el precio de compra y venta de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para realizar distribuciones a los Tenedores de CBFIs podrían verse afectados material y adversamente.

Si decidimos vender nuestras propiedades a terceros, es posible que no tengamos éxito.

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas y difíciles de vender con rapidez. Esta falta de liquidez podría limitar nuestra capacidad para reaccionar oportunamente ante cambios en las condiciones económicas o de otro tipo. Los derechos sobre un inmueble que quede desocupado, ya sea por incumplimiento reiterado del arrendatario en virtud del contrato de arrendamiento aplicable, por expiración de uno de nuestros contratos de arrendamiento o por otras razones, podrían ser difíciles de ceder o enajenar. Además, el valor de reventa de un inmueble podría disminuir porque el valor de mercado de un inmueble determinado depende principalmente del valor del arrendamiento. También podríamos adquirir propiedades a través de contratos que podrían restringir nuestra capacidad de disponer de la propiedad durante un cierto período de tiempo. Estas restricciones podrían afectar nuestra capacidad para convertir nuestras inversiones en efectivo y podrían afectar la cantidad de efectivo disponible para hacer distribuciones a los Tenedores de CBFIs. Además, nuestra capacidad para vender nuestras Propiedades en condiciones ventajosas también podría verse afectada por la competencia de otros propietarios inmobiliarios que también están tratando de vender sus propiedades, por la situación del mercado, incluyendo las tasas de capitalización aplicables a nuestras propiedades y por otros factores que están fuera de nuestro control. Los terceros que puedan adquirir las Propiedades podrían necesitar acceso a deuda y capital, en los mercados público y privado, para adquirir dichos inmuebles. Si dichos terceros tuvieran un acceso limitado, o no tuvieran acceso en absoluto, a capital en condiciones favorables, las ventas y compras podrían retrasarse, lo que tendría un efecto adverso en nuestra liquidez, resultados de operaciones, flujo de efectivo distribuible, coeficientes de endeudamiento y el valor de nuestros CBFIs.

Adicionalmente, estamos sujetos a restricciones para la enajenación de nuestras Propiedades debido a que somos una FIBRA. Por lo tanto, a fin de preservar los beneficios fiscales atribuibles a una propiedad, debemos cumplir con varios requisitos, incluyendo la condición de no vender dicha propiedad por un periodo de al menos cuatro (4) años posteriores a la conclusión del desarrollo o adquisición de la propiedad, según sea el caso. Si vendemos nuestras propiedades durante el periodo mencionado, podríamos sufrir importantes consecuencias fiscales adversas, lo que podría hacer menos atractiva la venta de una propiedad. Estas restricciones podrían reducir nuestra capacidad de vender nuestras propiedades y de generar efectivo de forma rápida u oportuna.

Nuestras operaciones están sujetas a extensas leyes y reglamentos ambientales y de seguridad, y Fibra MTY podría incurrir en costos que podrían tener un efecto material adverso en nuestra situación financiera como resultado de cualquier responsabilidad derivada de violaciones o posibles violaciones de las leyes y reglamentos ambientales y de seguridad.

Nuestras operaciones mexicanas están sujetas a las autoridades medioambientales federales, estatales y municipales, así como a sus leyes, reglamentos, normas oficiales mexicanas y otras normas técnicas. La distribución de competencias en materia de medio ambiente entre las autoridades gubernamentales a nivel federal, estatal y municipal se basa en una “fórmula residual” prevista en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que establece que aquellas materias que no están expresamente reservadas al gobierno federal mexicano son competencia de los gobiernos locales, lo que se conoce como

jurisdicción concurrente. De acuerdo con estas leyes ambientales, el gobierno mexicano ha puesto en marcha un programa para proteger el medio ambiente mediante la promulgación de reglamentos relativos a temas como la planificación, la ecología, la evaluación de riesgos y del impacto ambiental, la contaminación atmosférica, las áreas naturales, las áreas protegidas, la protección de la flora y la fauna, la conservación y el uso racional de los recursos naturales y la contaminación del suelo, entre otros. Las autoridades federales mexicanas, como la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua y los gobiernos estatales y municipales mexicanos, están facultados para iniciar procedimientos civiles, administrativos y penales contra las entidades que infrinjan las leyes medioambientales aplicables y podrían suspender las actividades de una propiedad que incumpla dichas leyes.

Aunque tenemos ciertos derechos exigibles a los arrendatarios en virtud de los contratos de arrendamiento por daños medioambientales causados por las operaciones de los arrendatarios, no podemos asegurar que los arrendatarios cubran totalmente el costo de los daños o los reparen.

Prevedemos que la regulación de nuestras operaciones comerciales en virtud de las leyes y reglamentos medioambientales federales, estatales y locales aumentará y se hará más restrictiva con el tiempo. No podemos predecir el efecto, en su caso, que la adopción de leyes y reglamentos medioambientales adicionales o más restrictivos pueda tener sobre nuestros resultados de operación, flujos de tesorería, necesidades de inversión o situación financiera.

El cumplimiento de las leyes y reglamentos y de los pactos aplicables a las Propiedades podría afectar negativamente a nuestra capacidad para realizar futuras inversiones, desarrollos o renovaciones, lo que podría dar lugar a costos o retrasos significativos y afectar negativamente a nuestra estrategia de crecimiento.

Nuestras Propiedades están sujetas a diversas obligaciones y requisitos legales y reglamentarios locales, incluidos los requisitos para la obtención de permisos y licencias. Las normativas locales, incluyendo las leyes municipales o locales, las restricciones de zonificación podrían restringir el uso de nuestras Propiedades y podrían exigir que se obtengan aprobaciones de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas en cualquier momento con respecto a nuestras Propiedades, incluso antes de adquirir o desarrollar dichas propiedades o cuando se desarrollen o lleven a cabo renovaciones en dichas propiedades. Entre otras cosas, estas restricciones podrían estar relacionadas con requisitos normativos de prevención de riesgos de incendio y seguridad, sísmicos, de reducción de amianto o de reducción de materiales peligrosos. No podemos garantizar que las políticas reguladoras existentes no nos afecten negativamente a nosotros o a los plazos o costos de futuras adquisiciones, promociones o renovaciones, o que no se aprueben normativas adicionales que puedan aumentar estos retrasos o causar costos adicionales. Nuestra estrategia de crecimiento, negocio, situación financiera y resultados de operaciones podrían verse material y negativamente afectados por la incapacidad de obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación.

Como resultado de nuestra inscripción en el RNV, estamos sujetos a la presentación de informes financieros y otros requisitos para los que nuestros sistemas financieros y contables, procedimientos y controles podrían no estar adecuadamente preparados.

Como FIBRA con valores inscritos en el RNV, incurrimos en gastos legales, contables y de otro tipo significativos, incluyendo los costos asociados con los requisitos de información de una entidad pública y los requisitos de gobierno corporativo, incluyendo los requisitos bajo la Circular Única. Si no logramos implementar controles de negocio adecuados, nuestros resultados de operación podrían verse afectados y podríamos incumplir con nuestras obligaciones de información. Además, si identificamos debilidades materiales en nuestro control interno sobre la información financiera que no seamos capaces de remediar de manera oportuna, nuestros CBFIs podrían ser objeto de una suspensión de cotización y, en casos de incumplimiento grave y reiterado, podrían ser excluidos de la lista de la BMV, o podríamos ser objeto de una investigación por parte de la CNBV y de sanciones civiles o incluso penales. Cualquier incumplimiento de nuestras obligaciones de información financiera, incluyendo debilidades materiales en nuestro control interno, podría resultar en errores en nuestros estados financieros que podrían obligarnos a reexpresar nuestros estados financieros, fallas en el suministro de información y pérdida de confianza por parte de los Tenedores de CBFIs en nuestra información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de nuestros CBFIs, o podría afectar adversamente de manera material nuestro negocio, reputación, resultados de operación, situación financiera o liquidez.

Podríamos incurrir en riesgos adicionales derivados de los procesos de desarrollo y construcción de proyectos “build-to-suit” o expansiones para nuestros arrendatarios.

Aunque no somos promotores inmobiliarios por naturaleza, nuestros lineamientos de inversión contemplan nuestra participación en proyectos de desarrollo o construcción en la medida o expansiones que estén destinados al uso de las propiedades por uno o más arrendatarios mediante contratos de arrendamiento vinculantes antes de la finalización de dichos desarrollos. Dichos proyectos suelen ser acometidos por empresas promotoras que podrían estar expuestas a riesgos derivados de la construcción de los proyectos, como contingencias financieras o naturales, y estos riesgos podrían afectar negativamente al rendimiento de nuestra inversión en dichos proyectos.

Podríamos estar expuestos a riesgos relacionados con el desarrollo de propiedades, lo que podría afectar negativamente a nuestros resultados de operación y flujos de tesorería.

Nuestra estrategia de crecimiento incluye la adquisición, directa o indirecta, de propiedades a medida que surjan oportunidades. Nuestra capacidad para adquirir propiedades en condiciones favorables e integrarlas y gestionarlas con éxito está sujeta a los siguientes riesgos:

- el riesgo de incurrir en costos superiores a los previstos o de que la finalización de dichos proyectos se prolongue más allá de lo programado, dando lugar a que el proyecto sea menos rentable de lo estimado o no sea rentable en absoluto (incluso como consecuencia del incumplimiento de un contrato, los efectos de las condiciones meteorológicas locales, la posibilidad de huelgas locales o nacionales y la posibilidad de escasez de materias primas, materiales de construcción o energía y combustible para los equipos, entre otros);
- el riesgo de no poder obtener, o de sufrir retrasos en la obtención, de todos los permisos y aprobaciones necesarios de zonificación, uso del suelo, construcción, ocupación y otros permisos y aprobaciones gubernamentales;
- el riesgo de que el constructor no construya el proyecto de acuerdo con los planos, las especificaciones o los pagos por avances periódicos y anticipos, lo que podría dar lugar a que tuviéramos que iniciar procedimientos legales contra el constructor;
- el riesgo de que los proyectos de desarrollo en los que hemos invertido sean abandonados si no disponemos de flujos de caja suficientes;
- el riesgo de que no obtengamos, o no obtengamos en condiciones ventajosas, financiamiento permanente para desarrollar proyectos o actividades que hayamos financiado mediante préstamos para la construcción;
- el riesgo de no alcanzar los niveles de ocupación y las tarifas de renta que podrían obtenerse de otro modo de un inmueble estabilizado, haciendo que el proyecto no sea rentable; y
- de acuerdo con nuestra estrategia a largo plazo, el riesgo de no poder invertir en proyectos de desarrollo adicionales que puedan desarrollarse.

Del mismo modo, las principales actividades de renovación y desarrollo, independientemente de su éxito futuro, suelen requerir una cantidad significativa de atención y tiempo para su gestión, lo que desvía la atención de nuestras otras operaciones.

Dependeremos de fuentes externas de capital y deuda para financiar futuras necesidades de capital, y si tenemos dificultades para obtener capital, es posible que no podamos realizar las adquisiciones futuras necesarias para hacer crecer nuestro negocio, completar nuestros proyectos de desarrollo o reurbanización, o hacer frente a determinadas obligaciones de vencimiento.

Para calificar como una FIBRA conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, estamos obligados, entre otras cosas, a distribuir cada año a los Tenedores de CBFIs por lo menos el 95% de nuestro resultado fiscal neto. Debido a este requisito de distribución, es posible que no podamos satisfacer todas nuestras necesidades futuras de capital con efectivo retenido de nuestras operaciones, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, terminar proyectos de desarrollo o redesarrollo, o cumplir o financiar pasivos cercanos a su fecha de vencimiento.

En consecuencia, es posible que dependamos de fuentes externas de capital, incluyendo el financiamiento mediante deuda y capital, para financiar futuras necesidades de capital. La disponibilidad de financiamientos es limitada en México, y las tasas de interés y los términos y condiciones generales suelen ser menos competitivos que los ofrecidos en países como Estados Unidos y otras economías desarrolladas. Además, la continua desaceleración económica mundial ha dado lugar a un entorno caracterizado por una disponibilidad limitada de capital, un aumento de los costos y una volatilidad significativa en los mercados financieros. Si no somos capaces de obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias o en absoluto, es posible que no podamos realizar las inversiones necesarias para hacer crecer nuestro negocio, iniciar nuevos proyectos de desarrollo o cumplir nuestras obligaciones y compromisos a su vencimiento. Nuestro acceso al capital dependerá de varios factores sobre los cuales tenemos poco o ningún control, incluyendo las condiciones generales del mercado, la percepción del mercado de nuestras ganancias actuales y potenciales futuras, y las distribuciones de efectivo y el precio de mercado de nuestros CBFIs. Es posible que no podamos aprovechar oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento si no somos capaces de acceder a los mercados de capitales de manera oportuna y en condiciones favorables.

Estamos sujetos a un límite máximo de endeudamiento y a un coeficiente de cobertura del servicio de la deuda, que podrían limitar nuestra capacidad de obtener financiamiento.

El Fiduciario, actuando en representación del Fideicomiso, deberá ajustarse a un límite máximo de endeudamiento, aprobado por nuestra asamblea de Tenedores de conformidad con el Artículo 7, fracción VII(a)(5) de la Circular Única y deberá cumplir con el índice de cobertura del servicio de la deuda establecido en el Artículo 7, fracción VII(a)(5) de la Circular Única.

Si excedemos el límite máximo de endeudamiento aprobado por nuestra asamblea de Tenedores o si el índice de cobertura del servicio de la deuda es inferior a 1.0, es posible que no podamos obtener préstamos adicionales pagaderos con fondos del patrimonio fideicomitado hasta que realicemos los ajustes necesarios para cumplir con el límite mencionado, con excepción de las operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento de la deuda de las que nuestro Comité Técnico tenga conocimiento. No obstante, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá suponer un aumento de la relación préstamo-valor ni una disminución del cálculo de la razón de cobertura del servicio de la deuda calculado antes de dicha operación de refinanciamiento.

Si excedemos el nivel máximo de endeudamiento o si el índice de cobertura del servicio de la deuda es inferior a 1.0, Fibra MTY deberá presentar a una asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs un informe detallando las circunstancias, así como un plan correctivo que incluya la forma, términos y, en cada caso, los requisitos necesarios para cumplir con el límite. En caso de que el índice de cobertura del servicio de la deuda sea inferior a 1.0, dicho informe y plan correctivo deberán ser aprobados por la mayoría del Comité Técnico antes de ser presentados en asamblea de Tenedores de CBFIS dentro de los veinte Días Hábiles siguientes a la fecha en que se rebase dicho límite.

Las complicaciones en las relaciones con las comunidades locales podrían afectar negativamente a nuestra continuidad empresarial, reputación, liquidez y resultados de las operaciones.

No es posible garantizar que hayamos obtenido o vayamos a obtener todos los permisos reclamados por las comunidades locales, ni que dichas comunidades no tengan o vayan a desarrollar intereses u objetivos diferentes de los nuestros, o incluso en conflicto con ellos, lo que podría dar lugar a procedimientos judiciales o administrativos, disturbios civiles, protestas, cobertura negativa en los medios de comunicación, acciones o campañas directas, incluyendo, entre otras, solicitudes para que el gobierno revoque o deniegue nuestras concesiones, licencias u otros permisos para operar. Cualquiera de estos acontecimientos podría causar retrasos o interrupciones en nuestras operaciones, dar lugar a restricciones operativas o costos más elevados, o causar daños a nuestra reputación, lo que podría afectar material y negativamente a nuestro negocio, reputación, liquidez y resultados de las operaciones.

Estamos sujetos a leyes y reglamentos anticorrupción, antisoborno, contra el lavado de dinero y antimonopolio, y cualquier violación de cualquiera de estas leyes o reglamentos podría tener un impacto material adverso en nuestra reputación, situación financiera y resultados de operaciones.

Estamos sujetos a las leyes y reglamentos anticorrupción, antisoborno, contra el lavado de dinero, antimonopolio y otras leyes y reglamentos internacionales, y estamos obligados a cumplir las leyes y reglamentos aplicables en México, Estados Unidos y en el extranjero, incluyendo (pero no limitado a) la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero de Estados Unidos y leyes y reglamentos similares.

A pesar de que hemos implementado políticas que buscan asegurar el cumplimiento de las leyes anticorrupción y otras relacionadas, así como una línea ética para el reporte de preocupaciones éticas que pudiera significar alguna violación al Código de Ética de Fibra MTY, incluyendo las relacionadas a la anticorrupción, antisoborno, lavado de dinero, entre otros, no obstante, no podemos garantizar que nuestras políticas internas sean suficientes para prevenir o detectar todas las prácticas inapropiadas, fraudes o violaciones a la ley por parte de nuestras afiliadas, empleados, directores, funcionarios, socios, agentes y proveedores de servicios, o que dichas personas no tomen acciones que violen nuestras políticas. Si no cumplimos plenamente con las leyes y reglamentos aplicables, las autoridades gubernamentales competentes en México tienen el poder y la autoridad para investigarnos y, en su caso, imponernos multas, sanciones y recursos, lo que podría hacernos perder clientes, proveedores y acceso a los mercados de deuda y de capitales. Cualquier violación por nuestra parte, o por parte de los terceros con los que realizamos operaciones, de las leyes o reglamentos en materia de lucha contra el soborno, la corrupción, el lavado de dinero, la competencia económica y el comercio internacional podría tener un efecto material adverso en nuestra actividad, situación financiera, resultados de operaciones y perspectivas o en el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Nuestras adquisiciones podrían estar sujetas a la Ley Federal de Competencia Económica en materia de concentraciones.

Nuestras adquisiciones podrían estar sujetas a la Ley Federal de Competencia Económica en materia de concentraciones que, en caso de algún incumplimiento en la legislación aplicable, conlleva el riesgo de multas e incluso prohibiciones para adquirir y/o aportar algún activo.

Los ciberataques y otras violaciones de la seguridad en nuestra red o tecnología de la información podrían tener un efecto adverso en nuestro negocio.

A pesar de la redundancia de los sistemas, la aplicación de medidas de seguridad y la existencia de un plan de recuperación en caso de catástrofe para nuestros sistemas informáticos internos y alojados, nuestros sistemas son vulnerables a daños de cualquier origen, como cortes de energía, catástrofes naturales, terrorismo, guerras, fallos de telecomunicaciones, fallos de sistemas de terceros en la nube y ataques de ciberseguridad, como malware, ransomware o accesos no autorizados. Cualquier fallo del sistema o accidente que cause interrupciones en nuestras operaciones podría dar lugar a una interrupción material de nuestro negocio. Podríamos incurrir en costos adicionales para remediar los daños causados por dichas interrupciones. Los incidentes de seguridad de proveedores de servicios también podrían afectar a nuestros datos y operaciones mediante el acceso no autorizado a la información o la interrupción de los servicios, lo que en última instancia podría provocar pérdidas financieras. A pesar de la infraestructura de seguridad, los sistemas de detección y los procedimientos de respuesta, un aumento de los ataques por correo electrónico (phishing y correo electrónico comercial comprometido) podría originar afectaciones en nuestro negocio e incrementar riesgos financieros.

La creciente frecuencia de los intentos de ataques a la ciberseguridad podría provocar un aumento de los costos para protegernos y responder a cualquier suceso, lo que incluye personal adicional, consultores y tecnologías de protección. En caso de que nuestra seguridad se vea comprometida, podría resultar en una violación de la privacidad aplicable y de otras leyes, acceso no autorizado a información nuestra y de otros, exposición legal y financiera significativa, daño a nuestra reputación, pérdida o mal uso de la información y una pérdida de confianza en nuestras medidas de seguridad, lo que podría dañar nuestro negocio. Además, es posible que nuestro seguro no cubra los costos de reparación de los incidentes de seguridad.

Hemos implantado controles de seguridad para evitar ciberataques y otras violaciones de la seguridad en nuestras redes y tecnologías de la información. Actualizamos constantemente nuestros equipos y programas informáticos como medidas de seguridad. No obstante, si se produjeran ciberataques u otros fallos de seguridad en nuestras redes y tecnologías de la información, podrían afectar directamente a nuestras operaciones y, en consecuencia, afectar material y negativamente a nuestro negocio y resultados de operación.

Nuestro negocio está expuesto a ciertos riesgos asociados con la inteligencia artificial (“IA”) y otras nuevas tecnologías.

Los sistemas de información y tecnología operativa continúan evolucionando y, para seguir siendo competitivos, debemos implementar nuevas tecnologías de manera oportuna, rentable y eficiente. Por ejemplo, hoy en día un gran número de proveedores de software, hardware, servicios y en general soluciones tecnológicas están incluyendo componentes de IA para una muy amplia gama de aplicaciones; y podríamos encontrar oportunidades de mejora desarrollando y aplicando IA en varios de nuestros procesos comerciales y operativos. Estas aplicaciones pueden volverse importantes en nuestras operaciones con el tiempo. Nuestra capacidad para implementar nuevas tecnologías, incluida la IA, puede afectar nuestra competitividad y, en consecuencia, nuestros resultados operativos.

Además, podemos utilizar IA y otras nuevas tecnologías en software proporcionado por terceros para mejorar nuestras capacidades, y mejorar los procesos comerciales y responder a amenazas a nuestras plataformas tecnológicas. El uso de IA sin una estrategia y un modelo de gobernanza puede aumentar nuestra exposición a riesgos de ciberseguridad y riesgos adicionales relacionados con la protección de datos.

Se recomienda consultar las secciones denominadas “Resumen Ejecutivo”, así como “Factores de Riesgo” del reporte anual correspondiente al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024, salvo por algunos de ellos por el transcurso del tiempo, siguen siendo aplicable, y las secciones en las que se describan los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso para una mayor comprensión de los factores que podrían afectar nuestro desempeño futuro y el de los mercados en los que operamos. Estos documentos que pueden ser consultados en la página de internet <https://www.fibramty.com/es>, y las páginas de internet de la CNBV y la BMV señaladas anteriormente, en el entendido que dichas páginas o su contenido no forman parte del presente Folleto Informativo.

Asimismo, se recomienda consultar los factores de riesgo relacionados con los bienes inmuebles de Fibra MQ que fueron divulgados en su reporte anual, así como toda la información que Fibra MQ haya difundido y puesto a disposición del público de conformidad con la LMV y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet <https://www.fibramacquarie.com/es.html> y las páginas de internet de la CNBV y la BMV señaladas anteriormente, en el entendido que dichas páginas o su contenido no forman parte del presente Folleto Informativo.

Adicionalmente, Fibra MTY ha identificado los siguientes factores de riesgo relacionados con la Transacción que pudieran afectar de manera significativa su desempeño y rentabilidad, así como influir en el precio de los CBFIs.

5.2. Factores de riesgo en relación con la Transacción

La Oferta se encuentra sujeta al cumplimiento de determinadas condiciones.

A la fecha del presente Folleto Informativo, no es posible confirmar que la Oferta vaya a concluirse efectivamente. La Oferta está condicionada a la obtención de diversas autorizaciones regulatorias y corporativas, entre ellas la autorización de la Asamblea de Tenedores, la Aprobación de la OPA y la Aprobación de la CNA, las cuales no se encuentran bajo el control de Fibra MTY, así como al cumplimiento de otras condiciones usuales en este tipo de operaciones. En caso de que dicho riesgo llegue a materializarse, o de que por cualquier otra razón Fibra MTY no pueda consumir la Oferta, Fibra MTY habrá incurrido en gastos y costos no recuperables, y sus resultados y/o situación financiera podrían verse adversamente afectados de manera significativa.

Negativas o retrasos en la obtención del consentimiento para llevar a cabo la Transacción.

De conformidad con lo previsto en la LMV, la Circular Única y el Contrato de Fideicomiso de Fibra MTY, la Oferta deberá ser aprobada en asamblea ordinaria de Tenedores de Fibra MTY. Para que dicha asamblea se considere válidamente instalada en primera convocatoria, deberán estar presentes los tenedores que representen más del 50% de la totalidad de los CBFIs en circulación. En caso de que no se alcance dicho quórum y la asamblea ordinaria de Tenedores se celebre en virtud de segunda o ulteriores convocatorias, la asamblea quedará válidamente instalada con cualesquiera tenedores que se encuentren presentes. Cada resolución de la asamblea ordinaria de Tenedores será adoptada por los tenedores que representen más del 50% de los CBFIs presentes en dicha asamblea. En caso de que los Tenedores no aprueben la Oferta, o lo hagan con posterioridad a la fecha de la asamblea de Tenedores, ello podría ser percibido negativamente por los inversionistas, afectando el precio de los CBFIs de Fibra MTY.

La reestructuración societaria propuesta podría repercutir en el precio de los CBFIs de Fibra MTY.

Como consecuencia de la realización de la Oferta descrita en el presente Folleto Informativo, Fibra MTY buscará adquirir hasta el 100% de los CBFIs de Fibra MQ, lo cual podría ser percibido de manera negativa por los inversionistas y, en consecuencia, podría incidir en el precio de mercado de los CBFIs de Fibra MTY.

La Transacción propuesta podría no concretarse conforme al Factor de Intercambio y la Opción de Efectivo propuesto. En caso de que la Transacción se realice en los términos planteados, constituirá una adquisición material y tendrá un efecto dilusivo sobre los actuales Tenedores.

En cualquier momento Fibra MTY puede determinar modificar los términos de su propuesta, incluyendo el Factor de Intercambio y el precio de la Opción de Efectivo propuesto. En el supuesto de que la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca se completara al Factor de Intercambio y al precio de la Opción de Efectivo propuesto, la contraprestación de intercambio total oscilaría entre aproximadamente 1,785,041,976 y hasta 2,391,934,191 CBFIs de Fibra MTY, lo que equivale a aproximadamente entre el 58% y el 78% de sus CBFIs en circulación inmediatamente antes de la Oferta y, al Monto Máximo de la Oferta en Efectivo, según corresponda, sujeto a cualquier modificación del Factor de Intercambio y de la Opción de Efectivo propuesto, en los términos establecidos en el presente Folleto.

Información de Fibra MQ.

La información relativa a la situación administrativa, financiera, operativa y/o jurídica de Fibra MQ contenida en este Folleto Informativo fue extraída del reporte anual de Fibra MQ, así como de toda la demás información que Fibra MQ haya difundido y puesto a disposición del público de conformidad con la LMV y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, y en las páginas de internet de <https://www.fibramacquarie.com/es.html>, www.bmv.com.mx y www.gob.mx/cnby, en el entendido que dichas páginas o su contenido no forman parte del presente Folleto Informativo. Fibra MTY tomó la decisión de someter a consideración de la asamblea de Tenedores la Oferta única y exclusivamente con base en información relevante que Fibra MQ ha preparado, difundido y puesto a disposición del público inversionista.

En consecuencia, ni Fibra MTY ni el Administrador tienen ni asumen —ni podrá interpretarse que tendrán o asumirán— responsabilidad alguna respecto de la información de Fibra MQ, incluyendo, sin limitación, cualquier responsabilidad en que Fibra MQ pudiera incurrir con motivo de la difusión de información falsa, inexacta o que pudiere inducir a error al público inversionista.

El Factor de Intercambio podrá mantenerse fijo y no variar durante el período de vigencia de la Oferta a pesar de variaciones propias del mercado.

Fibra MTY ofrecerá adquirir los CBFIs de Fibra MQ y entregará a cambio los CBFIs de Intercambio conforme al Factor de Intercambio, lo que implica que los tenedores de Fibra MQ recibirán un determinado número de CBFIs de Fibra MTY por sus CBFIs de Fibra MQ. El Factor de Intercambio podrá mantenerse fijo durante el período de la Oferta sin sufrir

modificaciones. En consecuencia, si el Factor de Intercambio permanece fijo y el precio de los CBFIs de Fibra MTY disminuye al momento del vencimiento de la Oferta, el valor de los CBFIs de Fibra MTY que cada tenedor de Fibra MQ reciba podría ser inferior al valor de los activos una vez concluida la Oferta y, por tanto, el tenedor que acepte la Oferta podría recibir por cada uno de sus CBFIs de Fibra MQ un monto menor al valor de dichos activos.

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

La información financiera proforma de Fibra MTY incluida en este Folleto Informativo, cuyo propósito es reflejar el balance tras la consumación de la Oferta, fue elaborada asumiendo el Factor de Intercambio propuesto, el Monto Máximo de la Oferta en Efectivo y que el resultado de esta última tenga como consecuencia que Fibra MTY adquiera el 100% de los CBFIs en circulación de Fibra MQ. Dicha información financiera proforma de Fibra MTY también está sujeta a variaciones derivadas de los resultados reales de sus operaciones futuras, así como de los efectos de otros factores ajenos al control de la administración de Fibra MTY, incluyendo el número de CBFIs de Fibra MQ que acudan a la Oferta. Por lo anterior, la información financiera proforma podría no ser un reflejo fiel de la situación financiera ni de los resultados de operación reales de Fibra MTY como resultado de la Oferta.

Cancelación de la inscripción y listado de los CBFIs de Fibra MQ.

Con posterioridad a la Oferta, y como acto independiente a la misma, Fibra MTY podrá buscar (sin estar obligado a ello) el voto favorable de los tenedores de CBFIs de Fibra MQ que representen al menos el 95% de dichos CBFIs, a fin de que Fibra MQ, en cumplimiento con lo dispuesto por el Artículo 108 de la LMV y la Circular Única, solicite a la CNBV la cancelación de la inscripción de sus CBFIs en el RNV. En dicho supuesto, se constituirá un fideicomiso de pago por un plazo mínimo de 6 (seis) meses, cuyos recursos serán suficientes para adquirir los CBFIs de Fibra MQ remanentes en las mismas condiciones de la Oferta, es decir, al mismo Factor de Intercambio y al mismo precio de la Opción de Efectivo. En el supuesto de que, como resultado de la Oferta, Fibra MTY adquiera menos del 95% de los CBFIs de Fibra MQ en circulación y no obtenga los votos necesarios para llevar a cabo dicha cancelación, Fibra MTY podrá, a su entera discreción, realizar una o varias ofertas públicas de adquisición subsecuentes con el propósito de adquirir el remanente de CBFIs de Fibra MQ en circulación, con carácter previo a solicitar la cancelación de la inscripción en el RNV. En dicho supuesto, existe la posibilidad de que el Factor de Intercambio y la Opción de Efectivo aplicable a los tenedores de Fibra MQ en ese momento difiera del Factor de Intercambio y del precio de la Opción de Efectivo aplicado a los tenedores de Fibra MQ al momento de la Oferta.

No obstante lo anterior, en caso de que no se obtenga la aprobación de los tenedores de CBFIs de Fibra MQ referida en el párrafo precedente, Fibra MQ continuará siendo una emisora listada en la BMV y sus CBFIs permanecerán inscritos en el RNV, por lo que deberá seguir cumpliendo con todas las obligaciones propias de un fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, lo cual podría representar, de manera indirecta, costos administrativos adicionales para Fibra MTY.

Los costos de la Oferta podrían resultar superiores a los estimados.

Fibra MTY incurrirá en costos vinculados con la Oferta, principalmente aquellos derivados de aspectos contables, fiscales, legales y de otros servicios profesionales. Dichos costos, con independencia de si se generan antes o después de la Oferta, podrían ser mayores a lo previsto y podrían tener un efecto adverso sobre el negocio, la situación financiera, los resultados de operación y los flujos de efectivo de Fibra MTY.

Algunos activos de Fibra MQ se ubican en estados de la República Mexicana en los que Fibra MTY no cuenta con presencia.

Determinados activos de Fibra MQ se localizan en estados de la República Mexicana donde Fibra MTY carece de presencia y de experiencia específica. Por ende, es posible que el equipo de operaciones de Fibra MTY no esté familiarizado con los eventos particulares de dichos estados, los cuales pueden comprender situaciones relacionadas con la delincuencia organizada, disturbios locales, riesgos sísmicos, huracanes, incendios u otros desastres naturales.

Adicionalmente, incursionar en nuevos mercados sin un conocimiento suficiente de las leyes locales —incluyendo normativas municipales, restricciones de zonificación o legislación ambiental— podría limitar la manera en que el equipo de operaciones de Fibra MTY desarrolla sus actividades en dichos mercados.

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

No es posible garantizar que Fibra MTY logre concretar las oportunidades de crecimiento del negocio, los beneficios en términos de utilidades, los ahorros en costos, las sinergias y demás beneficios anticipados.

No existe certeza de que Fibra MTY vaya a alcanzar las oportunidades de crecimiento del negocio, los beneficios en utilidades, el ahorro en costos, las sinergias y otros beneficios previstos como resultado de la Oferta. Si bien Fibra MTY considera que la Oferta se encuentra justificada por los beneficios contemplados, dichos beneficios esperados podrían no materializarse y otras consideraciones que sustentaron la decisión de llevar a cabo la Oferta podrían resultar incorrectas, en particular porque dichas consideraciones se basaron principalmente en información pública disponible.

Estimaciones y riesgos asociados.

La información contenida en el presente Folleto Informativo refleja la perspectiva de Fibra MTY en relación con eventos futuros y puede incluir información sobre resultados financieros, condiciones económicas, tendencias y hechos de naturaleza incierta. Al evaluar dichas previsiones o estimaciones, deberán tenerse en cuenta los factores de riesgo descritos en esta sección, así como cualquier otra advertencia contenida en este Folleto Informativo o en cualquier otro documento divulgado públicamente en relación con la Oferta.

La autoridad tributaria no se ha pronunciado sobre la Transacción.

Las autoridades tributarias podrían no compartir las conclusiones fiscales señaladas en el presente Folleto. 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.

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

En caso de consumarse la Transacción, la autoridad fiscal podría llevar a cabo una revisión y concluir que el régimen fiscal aplicable a Fibra MQ y/o a Fibra MTY es distinto al régimen fiscal que actualmente les aplica de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. En caso de materializarse cualquier cambio en el régimen fiscal aplicable a Fibra MQ y/o a Fibra MTY en el futuro, dicha circunstancia podría tener un efecto adverso en la situación financiera y resultados de Fibra MQ, Fibra MTY y/o sus respectivos tenedores.

VI. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA.

El objetivo de esta sección es exponer la información financiera consolidada condensada proforma de Fibra MTY, elaborada con base en el estado financiero consolidado condensado de posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2025, el estado financiero consolidado de utilidad integral proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 así como las notas a dichos estados financieros (colectivamente, los “Estados Financieros Consolidados Condensados Proforma”).

Mancera, S.C., Integrante de Ernst & Young Global Limited auditores externos de Fibra MTY, realizaron un trabajo de aseguramiento sobre los Estados Financieros Consolidados Condensados Proforma, de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Aseguramiento 3420 — “Trabajos de Aseguramiento sobre la Compilación de Información Financiera Proforma Incluida en un Prospecto”, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Trabajos de Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés).

Para mayor detalle sobre la metodología empleada en la elaboración de la información financiera consolidada condensada proforma, se recomienda consultar las notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Proforma que se adjuntan al presente Folleto Informativo como **Anexo “A”**.

La información financiera consolidada condensada proforma que se presenta en esta sección fue elaborada bajo el supuesto de que Fibra MTY adquiere la totalidad de los CBFIs en circulación de Fibra Macquarie como resultado de la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca. No obstante, existe la posibilidad de que no todos los tenedores de CBFIs de Fibra Macquarie participen en la oferta, lo cual repercutiría en la información aquí contenida.

Adicionalmente, la información financiera consolidada condensada proforma fue elaborada asumiendo que la operación se lleva a cabo a un Factor de Intercambio de 3 CBFIs de Fibra MTY por cada 1 CBFI de Fibra Macquarie, y considerando el Monto Máximo de la Oferta en Efectivo. Sin embargo, el Administrador tiene la facultad de ajustar dicho Factor de Intercambio, así como el Monto Máximo de la Oferta en Efectivo, con anterioridad a la conclusión de la Oferta, dependiendo de las condiciones prevalecientes en ese momento. Por ende, es posible que la Oferta sea lanzada a un Factor de Intercambio y/o a un Monto Máximo de la Oferta en Efectivo distinto al aquí considerado, lo cual tendría un efecto sobre la información presentada.

La siguiente tabla muestra el estado consolidado condensado de posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2025:

Estado consolidado condensado de posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2025.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$).	Fibra MTY	Ajustes proforma	Fibra MTY Proforma
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,377,070	615,098	\$ 3,992,168
Cuentas por cobrar, neto	49,856	254,436	304,292
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	3,472	-	3,472
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión	11,120	-	11,120
Impuestos por recuperar	113,434	-	113,434
Activos disponibles para la venta	1,892,743	-	1,892,743
Otros activos circulantes	39,652	178,241	217,893
Total del activo circulante	5,487,347	1,047,775	6,535,122
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	36,837,817	52,643,686	89,481,503
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	4,338	-	4,338
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero no circulantes	94,462	-	94,462
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión	11,120	-	11,120
Impuestos a la utilidad diferidos	734	-	734
Activo por derecho de uso, neto	750	-	750
Mobiliario y equipo de oficina, neto	12,046	-	12,046
Activos intangibles, neto	3,945	-	3,945
Inversiones en negocios conjuntos	-	1,670,069	1,670,069
Instrumentos financieros derivados	18,582	-	18,582
Otros activos no circulantes	123,950	279,402	403,352

Total del activo no circulante	37,107,744	54,593,157	91,700,901
Total del activo	\$ 42,595,091	55,640,932	\$98,236,023
Pasivo y patrimonio			
Pasivo circulante:			
Préstamos bancarios corto plazo	682,206	1,347,237	2,029,443
Intereses por pagar	65,714	18,764	84,478
Cuentas por pagar	111,185	819,812	930,997
Beneficios a los empleados	31,525	-	31,525
Anticipo por la venta de propiedades de inversión	51,734	-	51,734
Impuestos por pagar	65,520	-	65,520
Pasivo por arrendamiento	3,776	6,274	10,050
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	18,234	-	18,234
Depósitos de los arrendatarios	59,048	112,555	171,603
Total del pasivo circulante	1,088,942	2,304,642	3,393,584
Pasivo no circulante:			
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	10,405,413		36,532,955
		26,127,542	
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	75,621	6,523	82,144
Instrumentos financieros derivados	44,675	67,024	111,699
Depósitos de los arrendatarios	267,200	380,559	647,759
Impuestos a la utilidad diferidos	-	23,234	23,234
Beneficios a los empleados al retiro	1,803	-	1,803
Total del pasivo no circulante	10,794,712	26,604,882	37,399,594
Total del pasivo	11,883,654	28,909,524	40,793,178
Total de participación controladora	30,711,437	26,133,015	56,844,452
Participación no controladora	-	598,393	598,393
Total del patrimonio de los fideicomitentes	30,711,437	26,731,408	57,442,845
Total del pasivo y patrimonio	\$42,595,091	55,640,932	\$98,236,023

La siguiente tabla muestra los estados consolidados condensados de utilidad integral proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2025:

ESTADO CONSOLIDADO CONDENSADO DE UTILIDAD INTEGRAL PROFORMA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$) excepto utilidad por CBFI.

	Fibra MTY	Ajustes proforma	Fibra MTY Proforma
Ingresos totales	\$3,360,084	5,065,245	\$8,425,329
Mantenimiento y operación de inmuebles	185,472	743,739	929,211
Honorarios de administración de inmuebles	34,884	129,416	164,300
Predial	40,992	123,689	164,681
Seguros	13,624	33,404	47,028
Servicios administrativos	158,769	-	158,769
Servicios fiduciarios y gastos generales	100,966	183,416	284,382
Plan ejecutivo basado en CBFIs	106,740	-	106,740
Pérdida por valor razonable de propiedades de inversión	(3,702,854)	(7,121,545)	(10,824,399)
Utilidad en venta de activos de larga duración, neta	5,107	44,053	49,160
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	-	172,707	172,707
Ingresos financieros	375,074	18,230	393,304
Gastos financieros	672,738	1,690,256	2,362,994

Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados de negociación	-	(289,614)	(289,614)
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta	1,480,476	2,393,307	3,873,783
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	203,702	(2,621,537)	(2,417,835)
Impuestos a la utilidad	13,399	11,193	24,592
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 190,303	(2,632,730)	\$(2,442,427)
Otros componentes de la utilidad integral:			
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:			
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(566,977)	-	(566,977)
Total de otros componentes de la utilidad integral	(566,977)	-	(566,977)
Pérdida integral consolidada	\$(376,674)	(2,632,730)	\$(3,009,404)
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación controladora	190,303	(2,615,205)	(2,424,902)
Pérdida neta atribuible a la participación no controladora	-	(17,525)	(17,525)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$190,303	(2,632,730)	\$(2,442,427)
Pérdida integral atribuible a la participación controladora	(376,674)	(2,615,205)	(2,991,879)
Pérdida integral atribuible a la participación no controladora	-	(17,525)	(17,525)
Pérdida integral consolidada	\$(376,674)	(2,632,730)	\$(3,009,404)
Utilidad (pérdida) básica consolidada por CBFI**	\$0.08	(0.66)	\$(0.58)
Utilidad (pérdida) diluida consolidada por CBFI**	\$0.08	(0.65)	\$(0.57)
Promedio ponderado de CBFIs en circulación	2,428,114,482	1,785,041,976	4,213,156,458
Promedio ponderado diluido de CBFIs en circulación	2,435,057,153	1,785,041,976	4,220,099,129

** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

VII. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO.

El siguiente análisis debe leerse en conjunto con la información financiera auditada al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 de Fibra MTY reportada en www.fibraMTY.com, en la página de Internet de la CNBV en www.gob.mx/cnbv y en la correspondiente a la BMV, www.bmv.com.mx y con la información financiera no auditada al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 de Fibra Macquarie reportada en <https://www.fibramacquarie.com/es.html> y las páginas de internet de la CNBV y la BMV señaladas anteriormente, *en el entendido que dichas páginas o su contenido no forman parte del presente Folleto Informativo.*

El análisis que a continuación se presenta en esta sección ha sido preparado con la intención de proveer una mayor comprensión a los estados financieros base del Fideicomiso, así como a los estados financieros proforma de este que incluyen los efectos a los estados financieros como consecuencia de la Transacción objeto de este Folleto Informativo.

La información financiera consolidada condensada proforma que se presenta en esta sección fue elaborada bajo el supuesto de que Fibra MTY adquiere la totalidad de los CBFIs en circulación de Fibra Macquarie como resultado de la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca. No obstante, existe la posibilidad de que no todos los tenedores de CBFIs de Fibra Macquarie participen en la oferta, lo cual repercutiría en la información aquí contenida.

Adicionalmente, la información financiera consolidada condesada proforma fue elaborada asumiendo que la operación se lleva a cabo a un Factor de Intercambio de 3 CBFIs de Fibra MTY por cada 1 CBFIs de Fibra Macquarie, y considerando el Monto Máximo de la Oferta en Efectivo. Sin embargo, el Administrador tiene la facultad de ajustar dicho Factor de Intercambio, así como el Monto Máximo de la Oferta en Efectivo, con anterioridad a la conclusión de la Oferta, dependiendo de las condiciones prevalecientes en ese momento. Por ende, es posible que la Oferta sea lanzada a un Factor de Intercambio y/o a un Monto Máximo de la Oferta en Efectivo distinto al aquí considerado, lo cual tendría un efecto sobre la información presentada.

Las políticas contables adoptadas por Fibra Macquarie pueden no coincidir con las que aplica Fibra MTY. En los casos en que fue necesario, las partidas contables de Fibra Macquarie fueron objeto de ajustes o reclasificaciones a fin de asegurar su uniformidad con las políticas contables de Fibra MTY.

El estado consolidado condesado de posición financiera proforma presenta información financiera como si la adquisición de Fibra Macquarie y la transacción para su financiamiento hubiera tenido lugar el 31 de diciembre de 2025. El estado consolidado condensado de resultado integral proforma presenta información como si la adquisición de Fibra Macquarie y la transacción para su financiamiento hubiera ocurrido el 1 de enero de 2025.

7.1. Resultados de Operación

(Cifras expresadas en miles de pesos, excepto que se indique otra denominación)

Ingresos totales: Los ingresos totales del Fideicomiso se habrían incrementado por incorporación de las operaciones de Fibra Macquarie en \$5,065,245 por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Gastos de mantenimiento y operación de inmuebles: Los gastos de mantenimiento y operación se habrían incrementado por la incorporación de las operaciones de Fibra Macquarie por \$743,739 por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Honorarios de administración de inmuebles: Los honorarios de administración de inmuebles se habrían incrementado por la incorporación de las operaciones de Fibra Macquarie por \$129,416 por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Predial: Los gastos de predial se habrían incrementado por la incorporación de las operaciones de Fibra Macquarie por \$123,689 por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Seguros: Los gastos de seguros se habrían incrementado por la incorporación de las operaciones de Fibra Macquarie por \$33,404 por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Servicios fiduciarios y gastos generales: Los gastos por servicios fiduciarios y gastos generales se habrían incrementado derivado de la incorporación de las operaciones de Fibra Macquarie por \$183,416 por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Pérdida por valor razonable de propiedades de inversión. La pérdida por valor razonable de propiedades de inversión se habría incrementado por la incorporación de las operaciones de Fibra Macquarie por \$7,121,545 por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Utilidad en venta de activos de larga duración, neta. La utilidad en venta de activos de larga duración se habría incrementado por la incorporación de las operaciones de Fibra Macquarie por \$44,053 por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos. Se incorporaría la participación en la utilidad de inversiones de negocios conjuntos de Fibra Macquarie por \$172,707 por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Ingresos financieros. El ajuste proforma de \$18,230 considera la eliminación del rendimiento financiero generado por el efectivo que se utilizaría en la transacción por (\$117,729), y la incorporación de los ingresos financieros de las operaciones de Fibra Macquarie por \$135,959 por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Gastos financieros. De acuerdo con la IFRS 9 Instrumentos Financieros, Fibra MTY calcularía los intereses que se devenguen del financiamiento bancario con base en el método de interés efectivo. Por lo tanto, se reconoce un ajuste por \$365,001 por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 que corresponde al gasto financiero que sería devengado por el financiamiento que se dispondría para concretar la transacción. De igual manera, se incluyen los gastos financieros generados por la incorporación de las operaciones de Fibra Macquarie por \$1,325,255 por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados de negociación. Se incorporaría el efecto de valuación de instrumentos financieros derivados de negociación mantenidos por Fibra Macquarie con valor de \$289,614 por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Ganancia por fluctuación cambiaria, neta. Se reconoce un ajuste por la fluctuación cambiaria derivado de la incorporación de las operaciones de Fibra Macquarie por \$2,393,307 por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Impuestos a la utilidad. Se incorpora el impuesto a la utilidad de Fibra Macquarie por \$11,193 por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Utilidad neta: La utilidad neta se habría incrementado en \$2,632,730 por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

7.2. Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

(Cifras expresadas en miles de pesos, excepto que se indique otra denominación)

Activos Totales: Los activos totales proforma finalizaron en \$98,236,023 por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, con un crecimiento del 43.4% comparado contra los activos totales del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025 antes de ajustes proforma, principalmente derivado de la adquisición de las propiedades de inversión mantenidas por Fibra Macquarie por \$59,623,276 y el ajuste por \$(6,979,590) en su reconocimiento inicial por la diferencia entre la contraprestación pagada y el valor en libros de los activos netos adquiridos.

Pasivos Totales: Los pasivos totales proforma finalizaron en \$40,793,178 por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, representando un incremento del 29.1% comparado contra el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025 antes de ajustes proforma.

En términos del anexo AA, la combinación de los balances resultaría en un nivel de endeudamiento al 31 de diciembre de 2025 de 39.6%.

	Fibra MTY	Fibra MQ	Ajuste combinado	Combinado
Total préstamos	11,087,619 ⁽¹⁾	20,652,715	6,822,064	38,562,398
Costos de emisión de deuda y cambio en valuación de costo amortizado por refinanciamiento	78,841	-	188,658	267,499
Intereses por pagar	65,714	18,764	-	84,478
Total deuda	11,232,174	20,671,479	7,010,722	38,914,375
Total de activo	42,595,091	64,092,652	(8,451,720)	98,236,023
Nivel de endeudamiento	26.4%	32.3% ⁽²⁾		39.6%

(1) El total de préstamos de Fibra MTY considera el saldo bruto de los préstamos al 31 de diciembre de 2025, es decir, sin disminuir los costos de emisión de deuda ni el cambio en valuación de costo amortizado por refinanciamiento, más la prima por reapertura del CEBURE FMTY20D llevada a cabo el 13 de Julio del 2021 a una tasa de 3.73% equivalente a \$35,725.

(2) En sus reportes, Fibra MQ también hace referencia a un "índice de endeudamiento inmobiliario" que asciende a 36.8% y es calculado dividiendo la deuda bruta entre la sumatoria del valor de sus propiedades de inversión y las expansiones y desarrollos en proceso.

Patrimonio: El patrimonio de los fideicomitentes proforma finalizó en \$57,442,845 por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, representando un incremento del 53.5% comparado contra el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025 antes de ajustes proforma.

7.3. Cambios Relevantes en los Estados Financieros Proforma.

Los cambios relevantes ocurridos en las principales cuentas del balance proforma están disponibles en las notas 4 de los estados financieros consolidados condensados proforma adjuntos en el presente Folleto Informativo como **Anexo “A”**.

VIII. CONTRATOS RELEVANTES.

La información correspondiente a esta sección del Folleto, se incorpora por referencia a la sección la *Sección 2) “EL FIDEICOMISO – d) Contratos y acuerdos relevantes”* del reporte anual de Fibra MTY correspondiente al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024, disponibles en las páginas de internet <https://www.fibramty.com/es>, www.bmv.com.mx y www.gob.mx/cnbv.

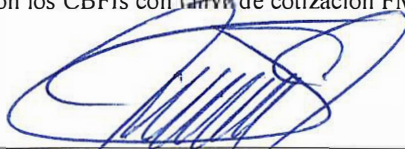
Para mayor información sobre los contratos relevantes de Fibra MQ, se sugiere consultar el reporte anual de Fibra MQ y demás información divulgada por Fibra MQ de conformidad con la LMV y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet <https://www.fibramacquarie.com/es.html> y las páginas de internet de la CNBV y la BMV señaladas anteriormente, *en el entendido que dichas páginas o su contenido no forman parte del presente Folleto Informativo.*

IX. PERSONAS RESPONSABLES.

9.1. Fiduciario

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, nuestra representada en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa a la emisora contenida en el presente Folleto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario,
únicamente como Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/2157, bajo el cual
se emitieron los CBFIs con clave de cotización FMTY 14.



Mario Rafael Esquivel Perpuli
Delegado Fiduciario



Mideri Aide Soberon Garza
Delegado Fiduciario

9.2. Administrador

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente Folleto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Administrador Fibra MTY, S.C.



Jorge Avalos Carpinteyro
Director General



Jaime Martínez Trigueros
Director de Administración y Finanzas



Eduardo Elizondo Santos
Director Jurídico

9.3. Representante Común

El suscrito, manifiesta bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de sus respectivas funciones, preparó la información relativa a la emisora contenida en el presente Folleto, la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifiesto que no tengo conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas

Monex, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero
en su carácter de Representante Común de los Tenedores de CBFIs con clave de cotización FMTY 14.



Laura Angélica Arteaga Cázares
Apoderado

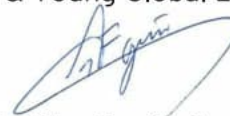
31 de marzo de 2026

**Al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso Irrevocable No. F/2157
(Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario)**

En relación con lo dispuesto en el artículo 84 Bis 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 la misma se haya modificado de tiempo en tiempo (la "Circular Única de Emisoras"), así como lo requerido por el artículo 39 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos ("Circular Única de Auditores Externos"), en mi carácter de Auditor Externo de los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario) ("la Emisora" o "el Fideicomiso") y apoderado legal de Mancera, S.C.:

- a) Otorgo mi consentimiento para que la Emisora incluya en el Folleto Informativo de la Reestructura Societaria, el Informe de Aseguramiento que al efecto emitimos con fecha 30 de marzo de 2026 sobre los estados financieros consolidados condensados proforma del Fideicomiso correspondientes al y por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, de conformidad con la Norma Internacional de Aseguramiento 3420.
- b) Lo anterior, en el entendido de que previamente me cercioré de que la información contenida en los estados financieros consolidados condensados proforma incluidos en el Folleto Informativo de Reestructura Societaria de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros consolidados condensados proforma o del informe de aseguramiento que al efecto presentamos, coincida con la información asegurada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

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



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

X. ANEXOS

Anexo A Estados Financieros Proforma e Informe de Aseguramiento

F I B R A M T Y

Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario) y Subsidiaria

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.

Contenido

INFORME DE ASEGURAMIENTO DEL CONTADOR PÚBLICO INDEPENDIENTE SOBRE LA COMPILACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA CONDENSADA EN LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS PROFORMA PARA SER INCLUIDOS EN UN FOLLETO DE REESTRUCTURA SOCIETARIA.....	3
Estado consolidado condensado de posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2025.	7
Estado consolidado condensado de utilidad integral proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.....	8
Notas a los estados financieros consolidados condensados proforma al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.	9
1. Información general.....	9
2. Descripción de la transacción.....	10
3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados condensados proforma	11
4. Ajustes proforma	13
5. Fuentes de financiamiento de la transacción	15

INFORME DE ASEGURAMIENTO DEL CONTADOR PÚBLICO INDEPENDIENTE SOBRE LA COMPILACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA CONDENSADA EN LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS PROFORMA PARA SER INCLUIDOS EN UN FOLLETO DE REESTRUCTURA SOCIETARIA

Al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario)

Hemos concluido nuestro compromiso de aseguramiento para informar sobre la compilación de la información financiera consolidada condensada proforma en los estados financieros consolidados condensados del Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario) y Subsidiaria (“Fibra MTY” o “el Fideicomiso”) preparada por la administración del Fideicomiso. La información financiera consolidada condensada proforma antes mencionada comprende el estado consolidado condensado de posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2025, el estado consolidado condensado de utilidad integral proforma por el año terminado el 31 diciembre de 2025 así como las notas a dichos estados financieros (colectivamente, “los estados financieros consolidados condensados proforma”), los cuales incluyen los ajustes proforma a la información financiera consolidada de Fibra MTY para reflejar la información financiera proforma. Los criterios aplicables sobre los cuales la Administración del Fideicomiso ha compilado los estados financieros consolidados condensados proforma se describen en la Nota 3 (“Bases de preparación de los estados financieros consolidados condensados proforma”) de los mismos.

El estado financiero consolidado condensado de posición financiera proforma y el estado consolidado condensado de utilidad integral proforma al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, tienen como base los estados financieros consolidados auditados de Fibra MTY con fecha 16 de febrero de 2026 y reportada a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) a través de la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”). Por su parte, los ajustes proforma y la información financiera compilada de Fibra Macquarie tienen como base los supuestos de adquisición y la información financiera no auditada al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 de Fibra Macquarie reportada a la BMV el 12 de febrero de 2026.

La información financiera consolidada condensada proforma ha sido compilada por la Administración del Fideicomiso para mostrar el impacto en la posición financiera y el desempeño financiero, derivado de la transacción descrita en la Nota 2 de los estados financieros consolidados condensados proforma de Fibra MTY, como si dicha adquisición y la transacción para su financiamiento hubieran tenido lugar el 31 de diciembre 2025, con respecto al estado consolidado condensado de posición financiera proforma a esa fecha; y el 1 de enero de 2025, con respecto al estado consolidado condensado de utilidad integral proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Como parte de este proceso, la información sobre la posición financiera y sobre su desempeño financiero ha sido compilada por la Administración de Fibra MTY como se describe en la Nota 3 de los estados financieros consolidados condensados proforma adjuntos.

Responsabilidad de la Administración por la información financiera proforma

La Administración es responsable de la compilación de la información financiera consolidada condensada proforma en los estados financieros consolidados condensados proforma elaborados sobre las bases de preparación descritas en las Notas 3, 4 y 5.

Responsabilidad del contador público independiente

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre si la información financiera consolidada condensada proforma ha sido compilada, en todos los aspectos importantes, por la Administración de Fibra MTY con base en los criterios descritos en las Notas 3, 4 y 5 de los estados financieros consolidados condensados proforma del Fideicomiso.

Nuestra independencia y control de calidad

Hemos cumplido con los criterios de independencia y otros requerimientos éticos del Código de Ética para profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, que se basa en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia y diligencia profesionales, confidencialidad y comportamiento profesional.

Aplicamos las Normas Internacionales sobre Gestión de la Calidad, y mantenemos un sistema de control de calidad exhaustivo que incluye políticas y procedimientos documentados respecto al cumplimiento de los requerimientos éticos, las normas profesionales y los requerimientos de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Alcance de nuestro compromiso

Hemos llevado a cabo nuestro compromiso de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajo de Aseguramiento (ISAE por sus siglas en inglés) 3420, "Trabajos de aseguramiento sobre la compilación de la información financiera proforma incluida en un prospecto", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y de Trabajos de Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés). Esta norma requiere que el contador cumpla con requerimientos éticos y planee y desarrolle procedimientos para obtener una seguridad razonable sobre si la Administración del Fideicomiso ha compilado, en todos los aspectos materiales, la información financiera consolidada condensada proforma en los estados financieros consolidados condensados proforma del Fideicomiso adjuntos con base en la presentación descrita en la Nota 3.

Para propósitos de este trabajo, no somos responsables de actualizar o remitir algún reporte u opinión sobre la información financiera histórica utilizada en la compilación de los estados financieros consolidados condensados proforma adjuntos, ni hemos, en el curso de este trabajo, realizado una auditoría o revisión de la información financiera utilizada en la compilación de dichos estados financieros.

El propósito de los estados financieros consolidados condensados proforma incluidos en el folleto informativo presentado de conformidad con el artículo 35 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros participantes del Mercado de Valores, es únicamente el de mostrar el impacto de un evento o transacción significativa sobre la información financiera no ajustada del Fideicomiso como si la transacción se hubiera desarrollado en una fecha previa seleccionada para efectos de ilustración. En consecuencia, no damos ninguna seguridad de que el resultado real de la transacción a las fechas y por los periodos mostrados hubiera sido como se han presentado en los estados financieros.

Un trabajo de aseguramiento razonable para informar sobre si la información financiera consolidada condensada proforma ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, sobre las bases de los criterios aplicables, involucra realizar procedimientos para evaluar si los criterios aplicables utilizados por la Administración del Fideicomiso en la compilación de la información financiera consolidada condensada proforma provee una base razonable para la presentación de los efectos materiales directamente atribuibles al evento o transacción, y para obtener suficiente evidencia apropiada sobre si:

- ▶ Los ajustes proforma relacionados dan un efecto apropiado a esos criterios; y
- ▶ La información financiera proforma refleja la correcta aplicación de los ajustes a la información financiera consolidada condensada no ajustada.

Los procedimientos seleccionados se realizaron con base en nuestro juicio profesional, teniendo en cuenta nuestro entendimiento sobre Fibra MTY, del evento o la transacción respecto de los cuales la información financiera consolidada condensada proforma ha sido compilada, y otras circunstancias relevantes del compromiso.

Nuestro compromiso también implicó evaluar la presentación general de la información financiera consolidada condensada proforma, con base en lo que se describe en la Nota 3 de los estados financieros consolidados condensados proforma adjuntos.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, la información financiera consolidada condensada proforma ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, de acuerdo con las bases de preparación descritas en las Notas 3, 4 y 5 de los estados financieros consolidados condensados proforma de Fibra MTY.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Egaña', written over a large, light blue circular scribble.

C.P.C. Aitor Egaña González

Monterrey, Nuevo León
30 de marzo de 2026.

Estado consolidado condensado de posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2025.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$).	Nota	Fibra MTY	Ajustes proforma	Fibra MTY Proforma
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.1.a	\$ 3,377,070	615,098	\$ 3,992,168
Cuentas por cobrar, neto	4.1.b	49,856	254,436	304,292
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero		3,472	-	3,472
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión		11,120	-	11,120
Impuestos por recuperar		113,434	-	113,434
Activos disponibles para la venta		1,892,743	-	1,892,743
Otros activos circulantes	4.1.b	39,652	178,241	217,893
Total del activo circulante		5,487,347	1,047,775	6,535,122
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	4.1.c	36,837,817	52,643,686	89,481,503
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		4,338	-	4,338
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero no circulantes		94,462	-	94,462
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión		11,120	-	11,120
Impuestos a la utilidad diferidos		734	-	734
Activo por derecho de uso, neto		750	-	750
Mobiliario y equipo de oficina, neto		12,046	-	12,046
Activos intangibles, neto		3,945	-	3,945
Inversiones en negocios conjuntos	4.1.b	-	1,670,069	1,670,069
Instrumentos financieros derivados		18,582	-	18,582
Otros activos no circulantes	4.1.b	123,950	279,402	403,352
Total del activo no circulante		37,107,744	54,593,157	91,700,901
Total del activo		\$ 42,595,091	55,640,932	\$98,236,023
Pasivo y patrimonio				
Pasivo circulante:				
Préstamos bancarios corto plazo	4.1.d	682,206	1,347,237	2,029,443
Intereses por pagar	4.1.d	65,714	18,764	84,478
Cuentas por pagar	4.1.d	111,185	819,812	930,997
Beneficios a los empleados		31,525	-	31,525
Anticipo por la venta de propiedades de inversión		51,734	-	51,734
Impuestos por pagar		65,520	-	65,520
Pasivo por arrendamiento	4.1.d	3,776	6,274	10,050
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		18,234	-	18,234
Depósitos de los arrendatarios	4.1.d	59,048	112,555	171,603
Total del pasivo circulante		1,088,942	2,304,642	3,393,584
Pasivo no circulante:				
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	4.1.e	10,405,413	26,127,542	36,532,955
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	4.1.d	75,621	6,523	82,144
Instrumentos financieros derivados	4.1.d	44,675	67,024	111,699
Depósitos de los arrendatarios	4.1.d	267,200	380,559	647,759
Impuestos a la utilidad diferidos	4.1.d	-	23,234	23,234
Beneficios a los empleados al retiro		1,803	-	1,803
Total del pasivo no circulante		10,794,712	26,604,882	37,399,594
Total del pasivo		11,883,654	28,909,524	40,793,178
Total de participación controladora	4.1.f	30,711,437	26,133,015	56,844,452
Participación no controladora	4.1.g	-	598,393	598,393
Total del patrimonio de los fideicomitentes		30,711,437	26,731,408	57,442,845
Total del pasivo y patrimonio		\$42,595,091	55,640,932	\$98,236,023

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados proforma

Estado consolidado condensado de utilidad integral proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$) excepto utilidad por CBFi.

	Nota	Fibra MTY	Ajustes proforma	Fibra MTY Proforma
Ingresos totales	4.2.a	\$3,360,084	5,065,245	\$8,425,329
Mantenimiento y operación de inmuebles	4.2.b	185,472	743,739	929,211
Honorarios de administración de inmuebles	4.2.c	34,884	129,416	164,300
Predial	4.2.d	40,992	123,689	164,681
Seguros	4.2.e	13,624	33,404	47,028
Servicios administrativos		158,769	-	158,769
Servicios fiduciarios y gastos generales	4.2.f	100,966	183,416	284,382
Plan ejecutivo basado en CBFIs		106,740	-	106,740
Pérdida por valor razonable de propiedades de inversión	4.2.g	(3,702,854)	(7,121,545)	(10,824,399)
Utilidad en venta de activos de larga duración, neta	4.2.h	5,107	44,053	49,160
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	4.2.i	-	172,707	172,707
Ingresos financieros	4.2.j	375,074	18,230	393,304
Gastos financieros	4.2.k	672,738	1,690,256	2,362,994
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados de negociación	4.2.l	-	(289,614)	(289,614)
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta	4.2.m	1,480,476	2,393,307	3,873,783
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		203,702	(2,621,537)	(2,417,835)
Impuestos a la utilidad	4.2.n	13,399	11,193	24,592
Utilidad (pérdida) neta consolidada		\$ 190,303	(2,632,730)	\$(2,442,427)
Otros componentes de la utilidad integral:				
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:				
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		(566,977)	-	(566,977)
Total de otros componentes de la utilidad integral		(566,977)	-	(566,977)
Pérdida integral consolidada		\$(376,674)	(2,632,730)	\$(3,009,404)
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación controladora		190,303	(2,615,205)	(2,424,902)
Pérdida neta atribuible a la participación no controladora	4.2.o	-	(17,525)	(17,525)
Utilidad (pérdida) neta consolidada		\$190,303	(2,632,730)	\$(2,442,427)
Pérdida integral atribuible a la participación controladora		(376,674)	(2,615,205)	(2,991,879)
Pérdida integral atribuible a la participación no controladora	4.2.o	-	(17,525)	(17,525)
Pérdida integral consolidada		\$(376,674)	(2,632,730)	\$(3,009,404)
Utilidad (pérdida) básica consolidada por CBFi**	4.2.p	\$0.08	(0.66)	\$(0.58)
Utilidad (pérdida) diluida consolidada por CBFi**	4.2.p	\$0.08	(0.65)	\$(0.57)
Promedio ponderado de CBFIs en circulación	4.2.p	2,428,114,482	1,785,041,976	4,213,156,458
Promedio ponderado diluido de CBFIs en circulación	4.2.p	2,435,057,153	1,785,041,976	4,220,099,129

** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados proforma.

Notas a los estados financieros consolidados condensados proforma al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$), excepto utilidad y precios por CBFI, a menos que se indique otra denominación.

1. Información general

El Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario) y Subsidiaria ("Fibra MTY" o "el Fideicomiso") fue constituido mediante un contrato 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, con fecha 25 de julio de 2014, principalmente para la adquisición, administración y desarrollo de un portafolio de inmuebles corporativos en México.

Fibra MTY tiene su domicilio en Boulevard Antonio L Rodríguez 1884 Piso PB, Col. Santa María en Monterrey, Nuevo León, México, C.P. 64650.

Fibra MTY, es un fideicomiso de inversiones en bienes raíces ("FIBRA"), que califica para ser tratado como una entidad transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR"). Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta ("ISR") en México. Para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188 de la LISR establecen que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

El Fideicomiso mantiene dos subsidiarias sobre las cuales ejerce control y mantiene el 99.9% de la participación accionaria: Administrador Fibra Mty, S. C. (la "Administradora") y Fibra Mty, S. A. P. I. de C. V. (la "Fideicomitente").

El Fiduciario tiene celebrado un contrato de consultoría y asesoría con la Administradora. Lo anterior implica que las funciones de adquisiciones, operaciones, finanzas, contables, fiscales y legales operan en función a un presupuesto fijo, en lugar de hacerlo sobre comisiones pagadas por la adquisición de propiedades. La Administradora no califica para ser tratada como una entidad transparente en México para fines de la LISR, por lo cual genera los impuestos a la utilidad causados y diferidos en los estados financieros consolidados.

Fibra MTY es operado a través de un Comité Técnico, el cual, es responsable de supervisar la implementación y el desarrollo de la estrategia del Fideicomiso, aprobada por la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Portafolio de Fibra MTY

Al 31 de diciembre de 2025, el portafolio de propiedades está compuesto por 118 inmuebles, localizados en 13 estados de México, con una edad promedio de 13.4 años y ocupación de 96.6% en términos de área bruta rentable (ABR); el valor razonable del portafolio que se presenta en el rubro de propiedades de inversión fue de \$36,837,817, mientras que, el valor razonable del portafolio de Fibra MTY que se presenta en el rubro de activos disponibles para la venta fue de \$1,892,743 y corresponde a los inmuebles Prometeo, Torres Moradas 1 y 2, Redwood y portafolio Monzas.

Fibra Macquarie

Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 de fecha 14 de noviembre de 2012, celebrado entre Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., como fideicomitente y administrador, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común, mismo que fue íntegramente modificado en fechas 20 de noviembre de 2012, 11 de diciembre de 2012, 27 de agosto de 2014, 11 de octubre de 2018, 1 de noviembre de 2019, 24 de enero de 2024 y 18 de julio de 2025, respectivamente, de aquí en adelante “Fibra Macquarie” es un fideicomiso mexicano enfocado en la adquisición, desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles en México. De conformidad con la última información trimestral disponible correspondiente al cuarto trimestre del ejercicio 2025, el portafolio de Fibra Macquarie está conformado por 245 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales (9 de las cuales son mantenidas a través de una inversión conjunta al 50% con Frisa Desarrollos Comerciales, S.A. de C.V.), ubicadas en 20 ciudades a lo largo de 16 estados de la República Mexicana.

Autorización de los estados financieros consolidados condensados proforma

Los estados financieros consolidados condensados proforma de Fibra MTY adjuntos fueron autorizados para su emisión por el C.P. Jorge Ávalos Carpinteyro, Director General, y el Lic. Jaime Martínez Trigueros, Director de Finanzas el 30 de marzo de 2026 para ser presentados en el folleto informativo de reestructura societaria en los términos de la Circular Única de Emisoras.

2. Descripción de la transacción

La Transacción consiste en la realización de una oferta pública de adquisición y de suscripción recíproca (la “Oferta”) en México de hasta el 100% de los CBFIs de Fibra Macquarie en circulación. La oferta ocurriría bajo las siguientes condiciones:

- Un factor de intercambio de 3.00 CBFIs de Fibra Mty por cada 1.00 CBFI de Fibra Macquarie. Asumiendo el precio de mercado de Fibra Mty de \$14.64 por CBFI al 18 de marzo de 2026, esto resultaría en un precio implícito de Fibra Macquarie de \$43.92 por CBFI.
- Se ofrecerá a los tenedores de CBFIs de Fibra Macquarie la posibilidad de elegir un monto en efectivo equivalente a \$41.00 por cada 1.00 CBFI de Fibra Macquarie, hasta un monto total máximo en efectivo de \$8,294,194, equivalente al 25.4% de todos los CBFIs en circulación de Fibra Macquarie al 31 de diciembre de 2025. En el caso de que el ejercicio de la alternativa de los tenedores por efectivo excediera el monto máximo en efectivo señalado, los tenedores recibirían hasta el monto máximo de efectivo de forma prorrateada.
- Considerando la combinación de las condiciones anteriores y un total de 797,311,397 CBFIs de Fibra Macquarie al 31 de diciembre de 2025, el equivalente del precio ofrecido asciende a \$43.18 por cada CBFI de Fibra Macquarie. Esto representaría una Consideración Total por el 100% de los CBFIs de Fibra Macquarie de \$34,427,209.

Como contraprestación por la Oferta, los tenedores de CBFIs de Fibra Macquarie recibirán de Fibra MTY, mediante entrega simultánea y suscripción recíproca de: (i) 1,785,041,976 CBFIs de Fibra MTY (los “CBFIs de Intercambio”) determinados conforme al factor de intercambio, entendido como el número de CBFIs de Fibra MTY que se entregarán por cada CBFI de Fibra Macquarie (el “Factor de Intercambio”), y (ii) el pago de un monto en efectivo por CBFI de Fibra Macquarie (el “Componente en Efectivo”). Los montos finales pueden variar una vez que a Fibra Mty se le permita realizar una revisión integral de Fibra Macquarie, incluyendo la contraprestación que otras ofertas han ofrecido pagar a una sociedad relacionada del administrador externo de Fibra Macquarie, que hasta el momento no se ha cuantificado ni se ha divulgado, y las circunstancias de mercado.

La Oferta y sus características (incluyendo el Factor de Intercambio o el Componente en Efectivo) podrán modificarse en cualquier momento anterior a su conclusión en términos de la fracción III del artículo 97 de la LMV, siempre que dicha modificación implique un trato más favorable para los destinatarios de la misma, y, en su caso, se informarán al público mediante los mismos medios por los que se realizó la Oferta. Los términos y condiciones de la Oferta se describirán en el prospecto y folleto informativo de oferta pública de adquisición y suscripción recíproca a ser preparado por Fibra MTY y a ser aprobado por la CNBV.

De consumarse la Oferta y en el supuesto de que como resultado de la misma Fibra MTY adquiera la totalidad de los CBFIs en circulación de Fibra Macquarie, el portafolio resultante de la combinación de ambas entidades estaría conformado de manera agregada por 380 propiedades, de acuerdo con la información pública disponible de Fibra Macquarie.

Dependiendo de los resultados de la Oferta, Fibra MTY tiene la intención, como un acto independiente a la Oferta, de llevar a cabo las acciones necesarias para someter a la consideración de la asamblea de tenedores de Fibra Macquarie la cancelación de la inscripción de los CBFIs de Fibra Macquarie en el Registro Nacional de Valores ("RNV") y, como consecuencia de ello, la cancelación del listado de dichos CBFIs en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV"), sujetándose, en su caso, a lo previsto por el artículo 108, fracción III de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 15, fracción IV de la Circular Única. En dicho supuesto, se constituirá un fideicomiso de pago por un plazo mínimo de 6 meses, contado a partir de la fecha de cancelación, cuyos recursos serán suficientes para adquirir los CBFIs de Fibra Macquarie remanentes en las mismas condiciones de la Oferta, es decir, al mismo Factor de Intercambio y/o al mismo Componente en Efectivo, según elija cada Tenedor de Fibra Macquarie. En caso de que, como resultado de la Oferta, Fibra MTY adquiera menos del 95% de los CBFIs de Fibra Macquarie en circulación, los CBFIs de Fibra Macquarie podrán continuar inscritos en el RNV y cotizando en la BMV, aunque con menor liquidez derivada de la reducción en el número de CBFIs de Fibra Macquarie en circulación entre el público inversionista.

3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados condensados proforma

El estado financiero consolidado condensado de posición financiera proforma y el estado consolidado condensado de utilidad integral proforma que se acompañan, han sido preparados por la Administración del Fideicomiso utilizando como base las políticas contables de Fibra MTY, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

El estado financiero consolidado condensado de posición financiera proforma y el estado consolidado condensado de utilidad integral proforma al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, tienen como base la información financiera auditada de Fibra MTY con fecha 16 de febrero de 2026 y reportada a la BMV. Por su parte, los ajustes proforma y la información financiera compilada de Fibra Macquarie tienen como base los supuestos de adquisición y la información financiera no auditada al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 de Fibra Macquarie reportada a la BMV el 12 de febrero de 2026.

Los estados financieros consolidados condensados proforma que se acompañan presentan la información financiera de Fibra MTY como si la adquisición del 100% de los CBFIs en circulación de Fibra Macquarie, que se describen en la Nota 2 "Descripción de la transacción", y la transacción para su financiamiento, hubieran tenido lugar el 31 de diciembre de 2025, con respecto al estado financiero consolidado condensado de posición financiera proforma a esa fecha; y el 1 de enero de 2025 con respecto al estado consolidado condensado de utilidad integral proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2025. Los estados financieros consolidados condensados proforma en su conjunto no han sido auditados.

El tipo de cambio utilizado para convertir la información financiera denominada en dólares del estado consolidado condensado de posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2025 fue de \$17.9528. Por su parte, para convertir la información del estado consolidado condensado de utilidad integral proforma, se utilizó un tipo de cambio promedio de \$19.2106 pesos por dólar para el año terminado el 31 de diciembre de 2025, con base en los tipos de cambio publicados por el Diario Oficial de la Federación (DOF) al y durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Tratamiento contable de la transacción que representa la reestructura societaria

La transacción como se describe en la Nota 2, requiere que la administración de la Fibra MTY aplique su juicio profesional para determinar si representa una combinación de negocios o una adquisición de activos. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores.

Para determinar si la adquisición de las acciones de Fibra Macquarie debe contabilizarse como una combinación de negocios o como una adquisición de activos, la administración consideraría la aplicación de la prueba de concentración opcional descrita en las normas IFRS 3, párrafos B7A–B7C. Esta prueba permite a un adquirente realizar una evaluación simplificada antes de llevar a cabo el análisis completo de "insumos–procesos–resultados" requerido por IFRS 3.

Esta prueba se enfoca en determinar si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos está concentrado en un solo activo identificable o en un grupo de activos identificables similares.

Además, conforme al razonamiento incluido en las bases de conclusión de la IFRS 3, cuando prácticamente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos, incluyendo cualquier valor económico equivalente a crédito mercantil básico se encuentra concentrado en un solo activo identificable o en un grupo de activos similares, resulta evidente que ese crédito mercantil implícito no puede representar una parte significativa del valor total de la transacción; por lo tanto, cualquier información relacionada con dicho crédito mercantil carecería de materialidad para los usuarios de los estados financieros. Asimismo, cuando el valor razonable de los procesos adquiridos no es relevante, es altamente improbable que un análisis detallado concluyera que tales procesos se consideren sustantivos, por lo que el resultado del análisis exhaustivo no cambiaría la conclusión alcanzada mediante la prueba de concentración.

Debido a que las propiedades de inversión mantenidas por Fibra Macquarie representan sustancialmente todo el valor de los activos que serían adquiridos, considerándose un grupo de activos identificables similares, la administración de Fibra MTY considera que se satisfaría la condición establecida en la IFRS 3 para que se cumpla la prueba de concentración y que la transacción se contabilice como una adquisición de activos. Por lo tanto, cualquier diferencial entre la contraprestación que sería pagada en la adquisición contra el valor en libros de los activos netos de Fibra Macquarie, ha sido asignado al valor de las propiedades de inversión como parte de los ajustes proforma.

Consideraciones en la compilación de información financiera proforma

Honorarios de administración externa. Para fines de la compilación, Fibra Mty está considerando la internalización de la administración del portafolio de inmuebles. Lo anterior en línea con la estrategia de negocios que opera bajo un esquema de administración interna y, por lo tanto, no se han proformado honorarios por administración externa debido a que no incurre ni se prevé que incurra en el pago de comisiones por este concepto.

Plan ejecutivo basado en CBFIs. No se han proformado provisiones adicionales relacionadas con el plan de CBFIs de Fibra Mty, debido a que, a la fecha de elaboración de la información proforma, no existen objetivos, métricas de desempeño, ni parámetros aprobados por el Comité Técnico que permitan determinar de manera razonable y sustentable la generación de obligaciones adicionales bajo dicho plan.

4. Ajustes proforma

Los ajustes proforma al 31 de diciembre de 2025, incluidos en el estado consolidado condensado de posición financiera proforma a dicha fecha y los ajustes proforma incluidos en el estado consolidado condensado de utilidad integral por el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, y que se describen más adelante, representan ajustes a la posición financiera consolidada y resultados consolidados históricos de Fibra MTY.

Los ajustes proforma incluyen las operaciones relacionadas con la transacción de adquisición de Fibra Macquarie así como sus fuentes de financiamiento.

La información financiera proforma muestra el impacto en la posición financiera y el desempeño financiero, derivado de la adquisición del 100% de los CBFIs en circulación de Fibra Macquarie, descrita en la Nota 2, como si dicha adquisición y la transacción para su financiamiento hubieran tenido lugar al 31 de diciembre de 2025, con respecto al estado consolidado condensado de posición financiera proforma a esa fecha; y el 1 de enero de 2025, con respecto al estado consolidado condensado de utilidad integral proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Esta información financiera proforma no pretende representar los resultados de operación o la posición financiera de Fibra MTY como si la transacción se hubiese presentado en las fechas específicas, ni la información tampoco pretende proyectar los resultados de operación y la situación financiera de Fibra MTY para periodos futuros o cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones preliminares y en supuestos y están sujetos a revisión cuando se concluya la transacción.

4.1 Ajustes al estado consolidado condensado de posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2025:

El Fideicomiso adquiriría ciertos otros activos y pasivos inherentes en la titularidad del portafolio, los cuales se incluyen en los estados financieros proforma como si la adquisición de la transacción se hubiera consumado el 31 de diciembre de 2025, como se detalla a continuación:

- a) **Efectivo y equivalentes de efectivo.** El ajuste proforma por \$615,098 considera la suma neta de todos los movimientos que se describen a continuación:
 - La obtención de financiamiento bancario de largo plazo por \$6,822,064 (equivalentes a US\$ 380.0 millones de dólares);
 - La salida de efectivo de \$8,294,194 (equivalentes a US\$ 462.0 millones de dólares) por el Componente en Efectivo de la adquisición de 100% de los CBFIs en circulación de Fibra Macquarie;
 - La integración del efectivo mantenido por Fibra Macquarie como parte de la adquisición por \$2,087,228.
- b) **El incremento de los siguientes activos** refleja la integración de los activos mantenidos por Fibra MACQUARIE al 31 de diciembre de 2025: Cuentas por cobrar, neto por \$254,436; Otros activos circulantes por \$178,241; Inversiones en negocios conjuntos por \$1,670,069; y Otros activos no circulantes por \$279,402.
- c) **Propiedades de inversión.** El saldo de propiedades de inversión se incrementaría por el efecto combinado de la adquisición de las propiedades de inversión mantenidas por Fibra Macquarie por \$59,623,276 y el ajuste por \$(6,979,590) en su reconocimiento inicial por la diferencia entre la contraprestación pagada y el valor en libros de los activos netos adquiridos.
- d) **El incremento de los siguientes pasivos** refleja la incorporación de los pasivos de corto y largo plazo asumidos al 31 de diciembre de 2025: Préstamos bancarios corto plazo por \$1,347,237; Intereses por pagar por \$18,764; Cuentas por pagar por \$819,812; Pasivo por arrendamiento a corto plazo por \$6,274; Depósitos de los arrendatarios a corto plazo por \$112,555; Pasivo por arrendamiento a largo plazo por \$6,523; Instrumentos financieros derivados por \$67,024; Depósitos a los arrendatarios a largo plazo \$380,559; y los Impuestos a la utilidad diferidos por \$ 23,234.
- e) **Préstamos bancarios.** El saldo de préstamos bancarios se incrementaría por la obtención de un financiamiento estimado total de US\$380.0 millones de dólares equivalentes a \$6,822,064, y la incorporación de la deuda asumida por Fibra Macquarie.

- f) **Patrimonio de los fideicomitentes.** El saldo de patrimonio de los fideicomitentes se incrementaría por \$ 26,133,015 debido a la emisión de 1,785,041,976 CBFIs a un precio de \$14.64 por cada 1.00 CBFI de Fibra Mty que serán entregados a los tenedores de CBFIs de Fibra Macquarie, correspondientes a los CBFIs de intercambio de la transacción. Ver Nota 2.
- g) **Participación no controladora.** El saldo de patrimonio se incrementaría por \$598,393 correspondiente a la participación no controladora mantenida en Fibra Macquarie del Fideicomiso F/3493.

4.2 Ajustes al estado consolidado condensado de utilidad integral proforma por el año terminado al 31 de diciembre de 2025:

El estado consolidado condensado de utilidad integral proforma de Fibra MTY por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, ha sido ajustado para reflejar los efectos de la transacción como si se hubiera realizado desde el 1 de enero de 2025. Dichos ajustes se detallan a continuación:

- a) **Ingresos totales.** Los ingresos totales del Fideicomiso se habrían incrementado por la incorporación de las operaciones de Fibra Macquarie en \$5,065,245 por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.
- b) **Gastos de mantenimiento y operación de inmuebles.** Los gastos de mantenimiento y operación se habrían incrementado por la incorporación de las operaciones de Fibra Macquarie por \$743,739 por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.
- c) **Honorarios de administración de inmuebles.** Los honorarios de administración de inmuebles se habrían incrementado por la incorporación de las operaciones de Fibra Macquarie por \$129,416 por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.
- d) **Predial.** Los gastos de predial se habrían incrementado por la incorporación de las operaciones de Fibra Macquarie por \$ 123,689 por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.
- e) **Seguros.** Los gastos de seguros se habrían incrementado por la incorporación de las operaciones de Fibra Macquarie por \$33,404 por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.
- f) **Servicios fiduciarios y gastos generales.** Los gastos por servicios fiduciarios y gastos generales se habrían incrementado derivado de la incorporación de las operaciones de Fibra Macquarie por \$183,416 por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.
- g) **Pérdida por valor razonable de propiedades de inversión.** La pérdida por valor razonable de propiedades de inversión se habría incrementado por la incorporación de las operaciones de Fibra Macquarie por \$7,121,545 por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.
- h) **Utilidad en venta de activos de larga duración, neta.** La utilidad en venta de activos de larga duración se habría incrementado por la incorporación de las operaciones de Fibra Macquarie por \$44,053 por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.
- i) **Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos.** Se incorporaría la participación en la utilidad de inversiones de negocios conjuntos de Fibra Macquarie por \$172,707 por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.
- j) **Ingresos financieros.** El ajuste proforma de \$18,230 considera la eliminación del rendimiento financiero generado por el efectivo que se utilizaría en la transacción por (\$117,729), y la incorporación de los ingresos financieros de las operaciones de Fibra Macquarie por \$135,959 por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.
- k) **Gastos financieros.** De acuerdo con la IFRS 9 *Instrumentos Financieros*, Fibra MTY calcularía los intereses que se devenguen del financiamiento bancario con base en el método de interés efectivo. Por lo tanto, se reconoce un ajuste por \$365,001 por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 que corresponde al gasto financiero que sería devengado por el financiamiento que se dispondría para concretar la transacción (ver nota 5). De igual manera, se incluyen los gastos financieros generados por la incorporación de las operaciones de Fibra Macquarie por \$1,325,255 por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

- l) **Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados de negociación.** Se incorporaría el efecto de valuación de instrumentos financieros derivados de negociación mantenidos por Fibra Macquarie con valor de \$289,614 por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.
- m) **Ganancia por fluctuación cambiaria, neta.** Se reconoce un ajuste por la fluctuación cambiaria derivado de la incorporación de las operaciones de Fibra Macquarie por \$2,393,307 por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.
- n) **Impuestos a la utilidad.** Se incorpora el impuesto a la utilidad de Fibra Macquarie por \$11,193 por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.
- o) **Participación no controladora.** Se reconoce un ajuste por la separación de la participación no controladora correspondiente a Fibra Macquarie, derivada del control que ejerce sobre el Fideicomiso F/3493, el cual equivale a \$(17,525) por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.
- p) **Utilidad por CBFi.** Se reconoce un ajuste en la utilidad por CBFi básica y diluida debido a que la fuente de financiamiento de la transacción considera la emisión de patrimonio que impactaría el promedio ponderado de CBFis en circulación. Además de lo anterior, el ajuste en la utilidad por CBFi considera los ajustes proforma sobre la utilidad consolidada atribuible a la participación controladora; los ajustes se describen en las tablas a continuación:

Efectos proforma en la utilidad por CBFi	2025 Fibra MTY	CBFis emisiones	2025 Fibra MTY Proforma
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación controladora	\$190,303		\$(2,424,902)
CBFis expresados en miles:			
Número de certificados promedio ponderados en circulación	2,428,114.482	1,785,041.976	4,213,156.458
Efecto de dilución asociado con planes de compensación basado en CBFis no asignados	6,942.671	-	6,942.671
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	2,435,057.153	1,785,041.976	4,220,099.129
Utilidad (pérdida) básica consolidada por CBFi	\$0.08		\$(0.58)
Utilidad (pérdida) diluida consolidada por CBFi	\$0.08		\$(0.57)

5. Fuentes de financiamiento de la transacción

Como se menciona en la Nota 2, de concretarse la operación de adquisición del 100% de las acciones de Fibra Macquarie, la transacción sería liquidada a un precio de \$34,427,209 mediante una combinación de CBFis de Intercambio y el Componente en Efectivo.

a) CBFis de Intercambio:

Considerando el Factor de Intercambio propuesto y el monto máximo del Componente en Efectivo, se pondrán en circulación hasta 1,785,041,976 CBFis de Fibra MTY, los cuales serían emitidos e inscritos en el Registro Nacional de Valores a través de la CNBV.

b) Componente en Efectivo

Considerando un monto de \$41.00 Pesos por CBFi de Fibra Macquarie, el monto máximo del Componente en Efectivo ofrecido por Fibra MTY será de hasta \$8,294,194, mismo que provendrá de: i) Efectivo mantenido en caja por un monto de \$1,472,130 (US\$82 millones de dólares) y ii) La disposición de ciertas líneas de crédito en dólares las cuales ascenderían a un monto total de \$6,822,064 (US\$380 millones de dólares) con una tasa de interés estimada de 5%.