



FIBRA MTY INFORMA SOBRE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE INTERCAMBIO QUE OFRECERÍA EN UNA POTENCIAL OPA POR LOS CBFIs DE FIBRA MACQUARIE

Monterrey, Nuevo León, a 25 de marzo de 2026 – Fibra Mty (BMV: **FMTY14** – “**Fibra Mty**”), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente, por este medio hace del conocimiento del público los principales términos y condiciones que ofrecería en una potencial oferta pública de adquisición (“**OPA**”) a los tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“**CBFIs**”) emitidos por Fibra Macquarie (“**Fibra Macquarie**”), sujeto a las condiciones que más adelante se detallan:

- Fibra Mty ofrecería a los tenedores de CBFIs de Fibra Macquarie una combinación de efectivo y CBFIs emitidos por Fibra Mty. Los montos finales pueden variar una vez que a Fibra Mty se le permita realizar una revisión integral de Fibra Macquarie y las circunstancias de mercado.
- Fibra Mty lanzaría una oferta pública de adquisición e intercambio hasta por el 100% de los CBFIs en circulación de Fibra Macquarie con 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 aproximado en efectivo de \$8,294 millones, equivalente a aproximadamente 25% de todos los CBFIs en circulación de Fibra Macquarie al 24 de marzo de 2026. En el caso de que el ejercicio de la alternativa de los tenedores por efectivo excediera el monto máximo del 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 24 de marzo de 2026, 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 millones.

Fibra Mty considera que los términos y condiciones que antes se describen implican un mayor beneficio para los tenedores de CBFIs de Fibra Macquarie, no sólo en términos cuantitativos como se señala anteriormente, sino también en términos cualitativos. Desde su lanzamiento a Bolsa en fecha 11 de diciembre de 2014, los CBFIs de Fibra Mty han tenido un rendimiento anual compuesto cercano al 10%. Asimismo, Fibra Mty fue el primer fideicomiso de inversión de bienes raíces en tener una administración internalizada y los intereses de sus administradores siempre han estado alineados con los de los tenedores de sus CBFIs, sin conflictos de interés y con un desempeño profesional y exitoso.

Adicionalmente, con el fin de poder maximizar el valor de nuestra propuesta en beneficio de todos los tenedores de Fibra Macquarie, consideramos importante conocer los detalles de 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.

En este sentido, Fibra Mty ha sido informada que Fibra Macquarie ha designado a un reconocido banco de inversión de prestigio internacional para conducir un proceso competitivo. Fibra Mty ve en forma favorable esta designación y confía que el citado banco de inversión desempeñará su encomienda de forma profesional, en forma transparente y en beneficio de los tenedores de Fibra Macquarie y del mercado.



Como indicó Fibra Mty en la comunicación que dirigió a los órganos de administración de Fibra Macquarie y que divulgó el pasado 18 de marzo de 2026, la decisión final de Fibra Mty de lanzar una OPA está sujeta a la obtención de las autorizaciones corporativas y regulatorias necesarias (las cuales Fibra Mty ya empezó a gestionar).

Esta comunicación: (i) no es ni debe considerarse como una oferta de compra o intercambio de valores o una oferta por los CBFIs de Fibra Macquarie; y (ii) no es vinculante y, en adición a la obtención de las autorizaciones antes mencionadas, está sujeta a los procesos habituales de evaluación, incluyendo la negociación y/o formalización de la documentación definitiva, la realización de la revisión integral y a que prevalezcan condiciones de mercado satisfactorias.

Nota: Todas las cifras están expresados en pesos mexicanos (MXN).

Contacto para Inversionistas:

Cesar Rubalcava, CFA, CAIA Tel:

81 4160 1412

crubalcava@fibramty.com

Monterrey, N.L., México.



Acerca de Fibra Mty:

Fibra Mty es un fideicomiso de inversión en bienes raíces ("FIBRA") que inició operaciones el 11 de diciembre del 2014, identificado con el No. F/2157. La estrategia de Fibra Mty está basada principalmente en la adquisición, administración, desarrollo y operación de un portafolio de inmuebles corporativos en la República Mexicana. Fibra Mty es una FIBRA que califica para ser tratada como una entidad transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones de Fibra Mty se atribuyen a los titulares de sus CBFIs, siendo que Fibra Mty no está sujeta al pago del Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estatus de FIBRA, los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta establecen que las FIBRAS como Fibra Mty deben distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los tenedores de sus CBFIs e invertir por lo menos el 70% de sus activos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, entre otros requisitos. Fibra Mty es administrado internamente por Administrador Fibra Mty, S.C., convirtiendo a Fibra Mty en un vehículo de inversión sin precedentes para el mercado de FIBRAS en México, soportado por una estructura innovadora de gobierno corporativo, que permite alinear los intereses de los inversionistas con los de los operadores, generando economías de escala y aprovechando las oportunidades que ofrece el mercado inmobiliario.

Advertencia Legal:

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



**Fibra Mty & Fibra MQ – Creando
Valor a Través de Escala y Alineación
de Intereses**

FIBRAMTY

Aviso Legal

Esta presentación fue elaborada por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, actuando única y exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Inversión en Bienes Raíces no. F/2157 identificado como “Fibra Mty”, únicamente para efectos informativos. Esta presentación: (i) no es ni debe considerarse como una oferta de compra o intercambio de valores o una oferta por los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFIs”) de HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, actuando exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso número F/1622 (“Fibra Macquarie”); y (ii) no es vinculante y está sujeta a los procesos habituales de evaluación, incluyendo la negociación y/o formalización de la documentación definitiva, la realización de la revisión integral y a que prevalezcan condiciones de mercado satisfactorias y la obtención de las aprobaciones corporativas y regulatorias correspondientes, incluyendo por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Comisión Nacional Antimonopolio.

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

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

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

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

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

FIBRAMTY



Razón de Intercambio:

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

CBFIs pagados en efectivo

25% a un precio de Ps. 41.00 por CBFI

Precio implícito por CBFI total

Ps. \$43.18 ⁽¹⁾

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

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

Racional Estratégico de la Transacción

FIBRA MTY

Incremento en AFFO por Certificado Derivado de Estrategias Claras



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

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

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

Una Mejor Plataforma para Crear y Crear Valor



Se espera que ambos grupos de inversionistas se beneficien de:

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

Presencia Sólida en los Mercados Industriales Clave



El portafolio combinado representaría un **ABR destacado en mercados del Norte** con más de 3.4 millones de m2

Similitud y complementariedad entre portafolios

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

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

Entidad Combinada Mantiene Grado de Inversión



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

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

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

Impulsar estándares de Gobierno Corporativo, un distintivo de Fibra Mty



Fortalecimiento del gobierno corporativo y consolidación del sector, al incorporar a los inversionistas de Fibra Macquarie a un modelo reconocido por sus elevados estándares de gobierno corporativo, **al ser una plataforma internalizada, sin grupo de control ni poison pill** contribuyendo a la maduración del sector de FIBRAS en México



Entidad Combinada Crea Una Mejor Plataforma Para Crecer y Crear Valor

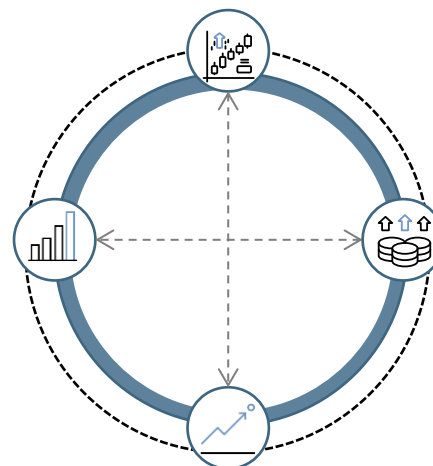
FIBRA MTY

AFFO / CBFi

**Potenciales Sinergias Operativas,
Administrativas y Financieras**
Incremento en la Rentabilidad

Tamaño y Escala

~US\$4bn⁽¹⁾
Capitalización de
Mercado
Mayor Escala



Costo de Capital

**La combinación de Escala e
Incremento de Liquidez
podría reducir el Costo de
Deuda y Capital**
Universo de Inversión más
amplio y acreciente

Potencial de Liquidez

+US\$5.6mm
ADTV

Mayor Bursatilidad



La Única Fibra Industrial Completamente Internalizada Sin Grupo de Control

FIBRAMTY

FIBRAMTY



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

#1

Primera FIBRA Mexicana completamente internalizada



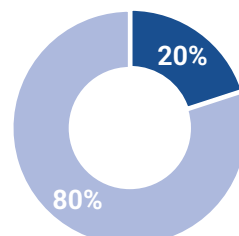
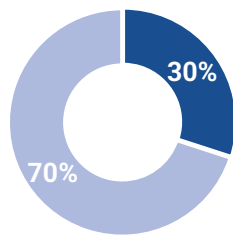
Cada miembro del Comité Técnico tiene **un solo voto** y cada accionista tiene los **mismos derechos**, por lo que no hay un grupo de control



Compensación variable orientada en los resultados para personal clave, basada en un salario base y compensación variable basada en el cumplimiento de la guía anual de AFFO y otras métricas de generación de valor multianual.

Comité Técnico Compuesto por un Grupo Diverso de Expertos

■ Mujeres ■ Hombres ■ Relacionados ■ Independientes



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

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

Fuente: Información Pública de las Compañías.

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

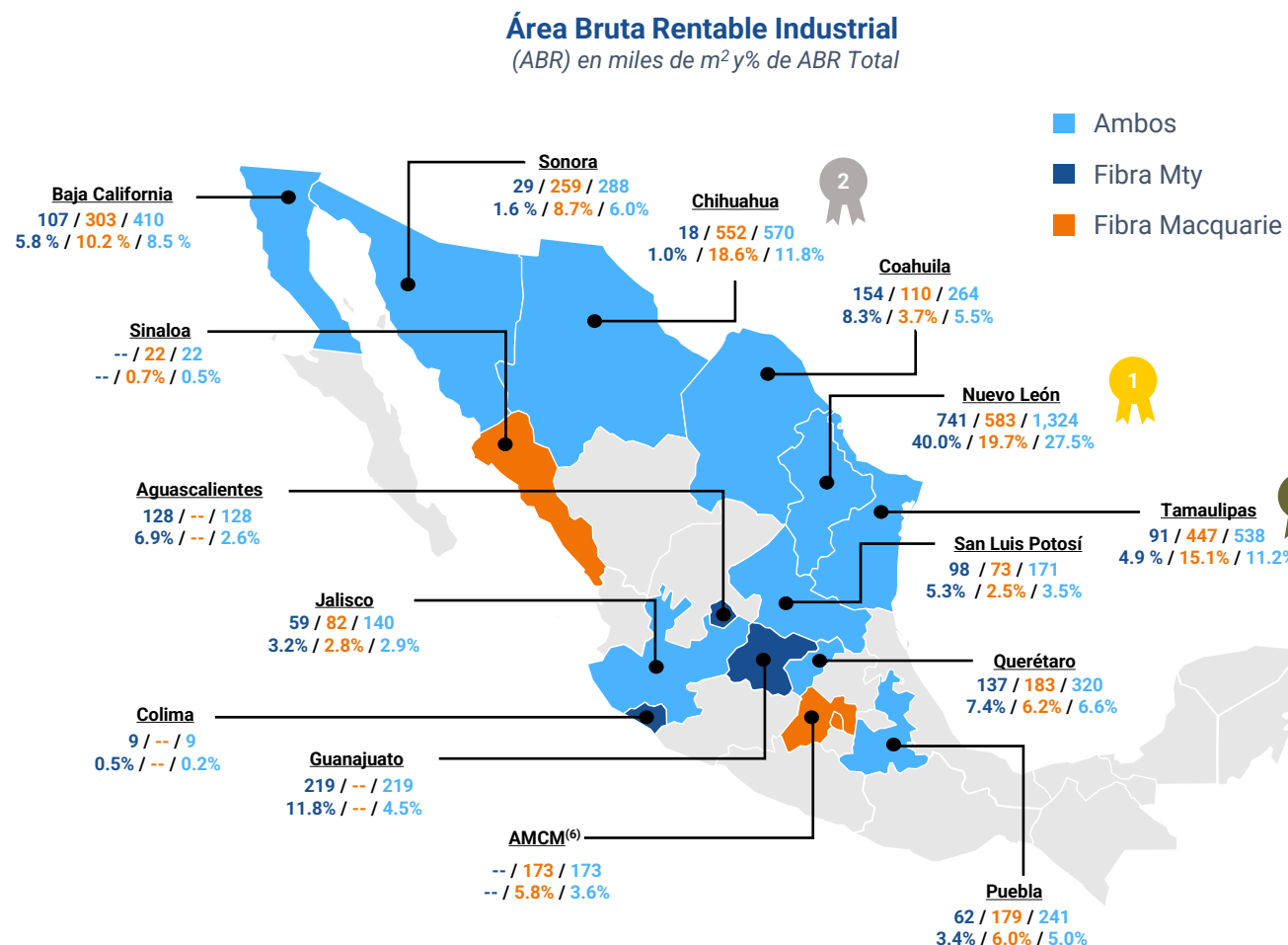


Presencia Sólida en los Mercados Industriales Clave...

Portafolio industrial agregado de Fibra Mty y Fibra MQ

FIBRAMTY

Portafolio por Región



15⁽⁴⁾
Estados

340
Propiedades

4,819,464
ABR Industrial (m²)

96.5%
Ocupación (ABR)

2,698,546⁽⁵⁾
Reserva Territorial (m²)

ABR m²
Ocupación por ABR
% del ingreso

Norte⁽¹⁾

3,416,948 m²
96.2%
68.5%

Bajío⁽²⁾

977,911 m²
98.5%
21.7%

Centro⁽³⁾

423,606 m²
94.8%
9.8%



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

Notas: (1) Norte incluye Nuevo León, Baja California, Sonora, Sinaloa, Chihuahua, Coahuila, y Tamaulipas (2) Bajío incluye Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro, San Luis Potosí, Zacatecas y Jalisco; (3) Centro incluye Colima, Ciudad de México, Estado de México, Toluca, Quintana Roo, Morelos, Hidalgo, Chiapas, Tlaxcala, and Puebla.

(4) Considera Área Metropolitana de Ciudad de México como un Estado. (5) Considera 912,546 m² para Fibra MTY, y 1,786,000 m² para Fibra MQ – Reserva territorial de Fibra MQ ya tiene ABR construido o en construcción – para más información ver su reporte trimestral. (6) Área Metropolitana de Ciudad de México.



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

FIBRAMTY

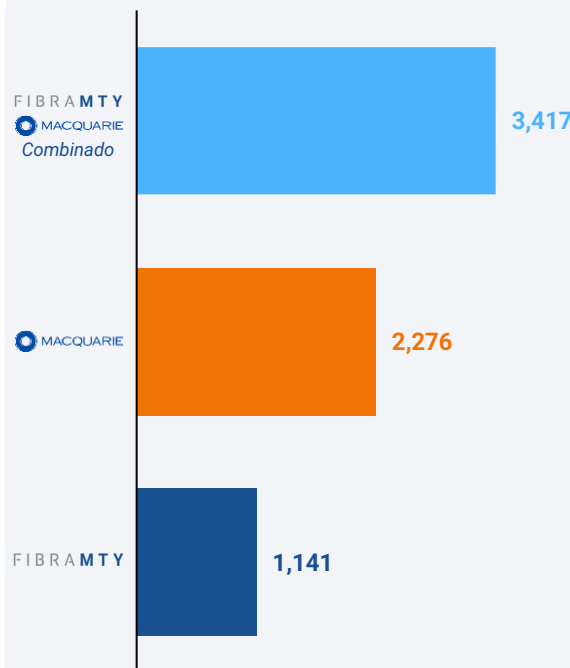
7
Estados

96.2%
Ocupación (ABR)

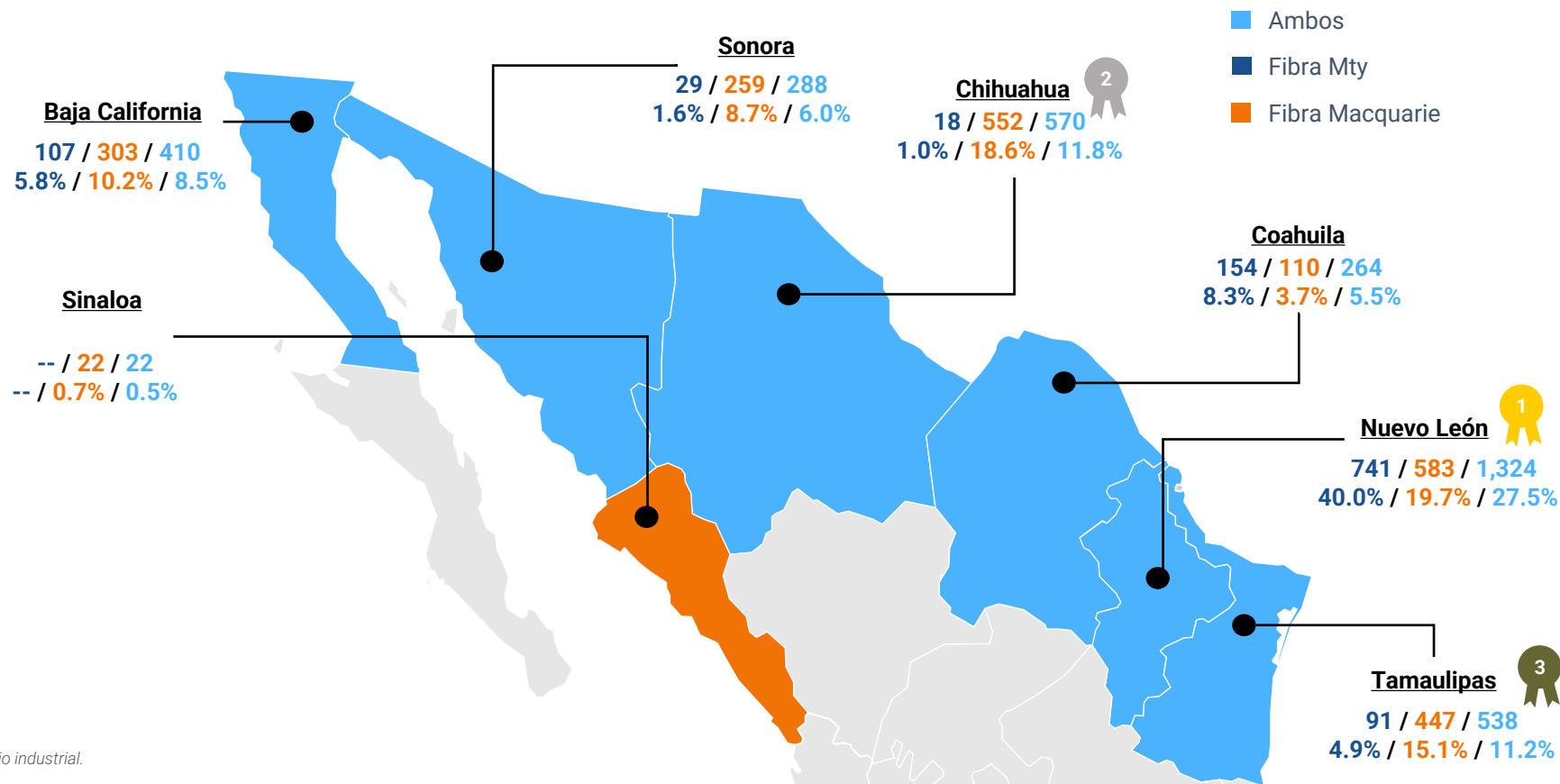
3,416,948
ABR (m²)

70.9%
ABR (m²) en
mercados del norte

ABR Industrial de Entidad Combinada en el Norte (miles de m²)



Área Bruta Rentable Industrial (ABR) en miles de m² y % de ABR Total



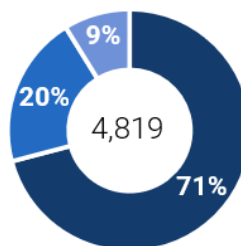
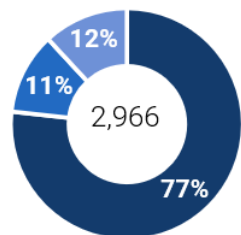
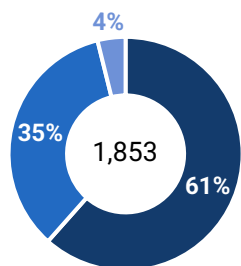
Fuente: Información pública de las Compañías al cuarto trimestre del 2025.
Cifras pueden variar debido a redondeo. Considera únicamente cifras del portafolio industrial.



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

FIBRAMTY

■ Norte ■ Bajío ■ Centro (#) ABR Industrial m² (millones)



FIBRAMTY

MACQUARIE

FIBRAMTY
MACQUARIE
Combinado

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

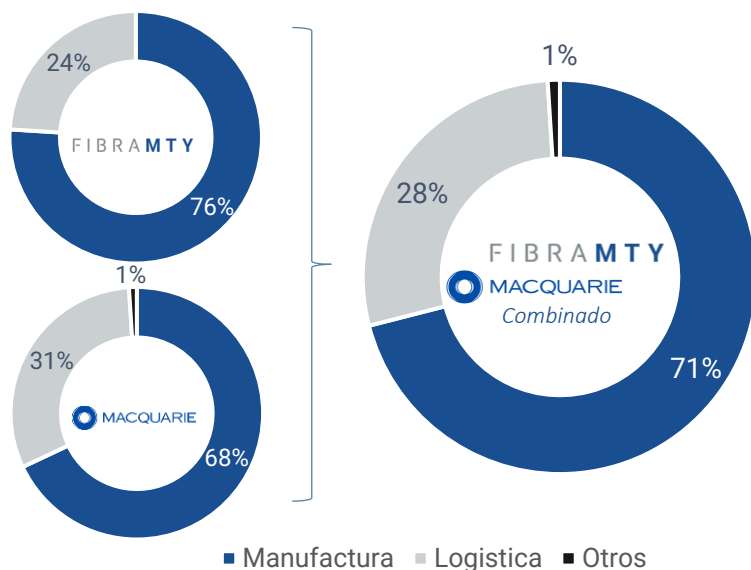
Fuente: Información pública de las Compañías al cuarto trimestre del 2025.

Notas: Considera únicamente cifras del portafolio industrial. (1) Área Metropolitana de la Ciudad de México. (2) Cifras pueden variar por redondeo

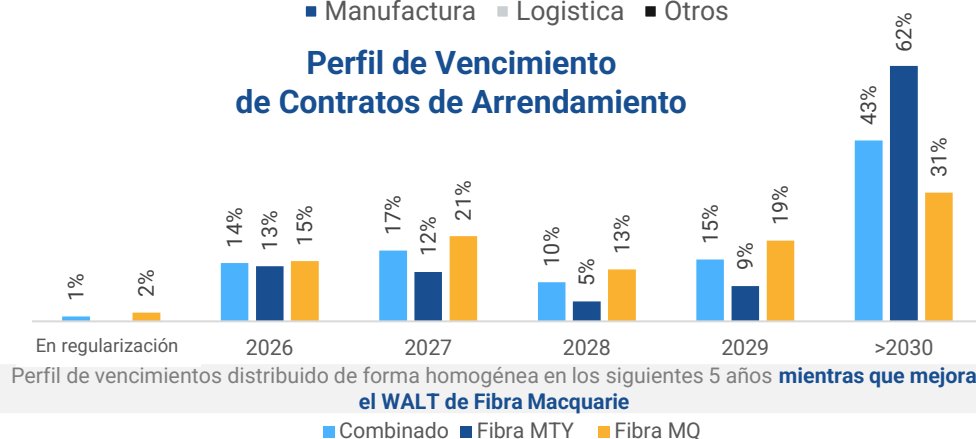
Los Indicadores Operativos Entre Ambos Portafolios Muestran Consistencias Claras - Como porcentaje de ingresos

FIBRAMTY

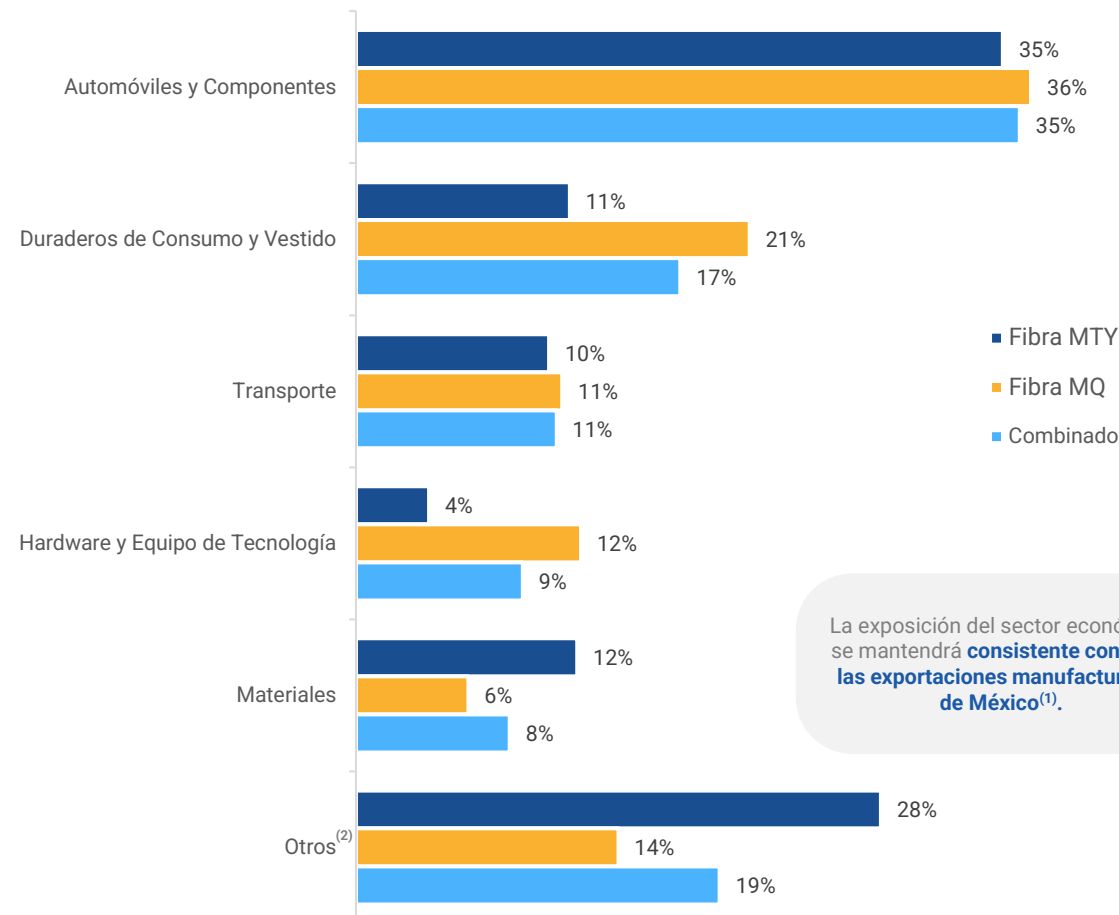
Diversificación por Uso de Propiedad



Perfil de Vencimiento de Contratos de Arrendamiento



Diversificación por Sector Económico



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

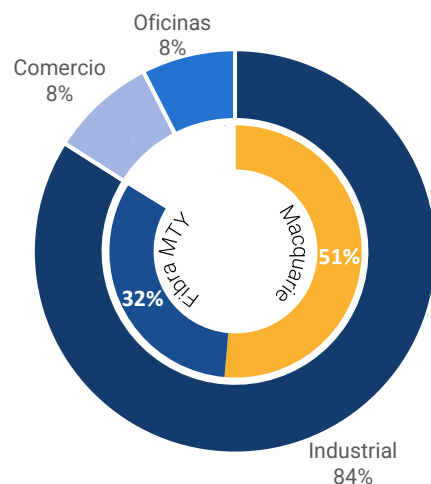


Indicadores Operativos del Portafolio Combinado

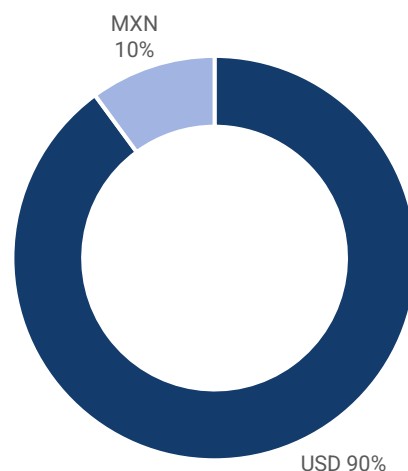
FIBRA MTY

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

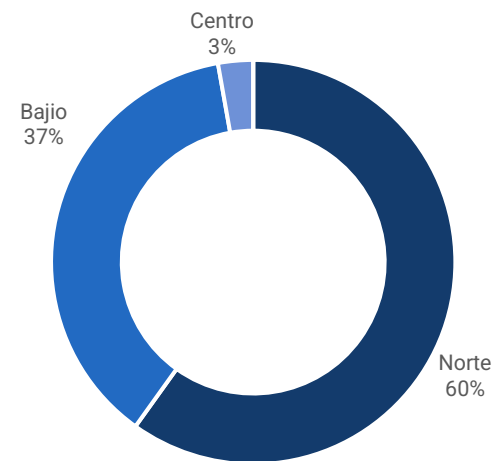
Clase de Activos⁽¹⁾



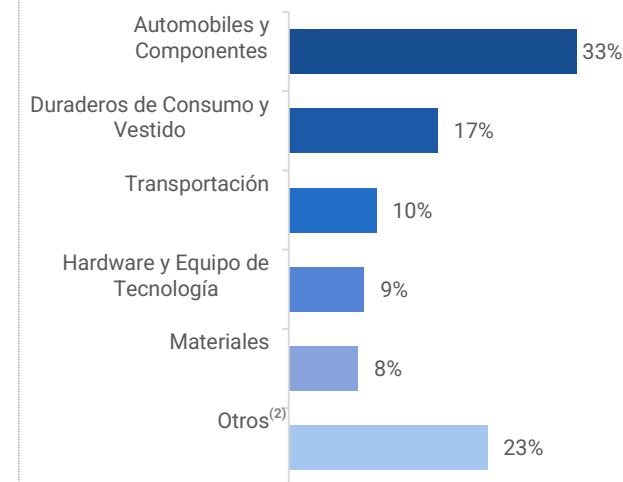
Moneda



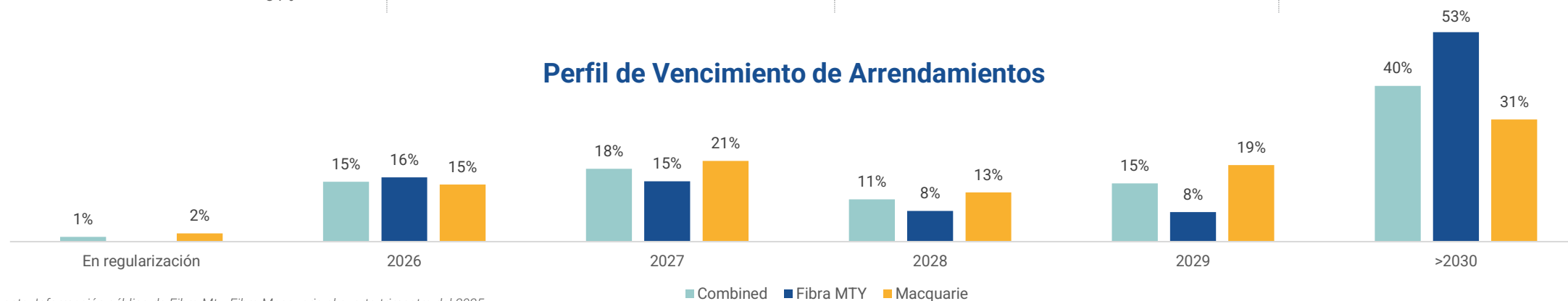
Ubicación Geográfica



Sector Económico



Perfil de Vencimiento de Arrendamientos



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

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

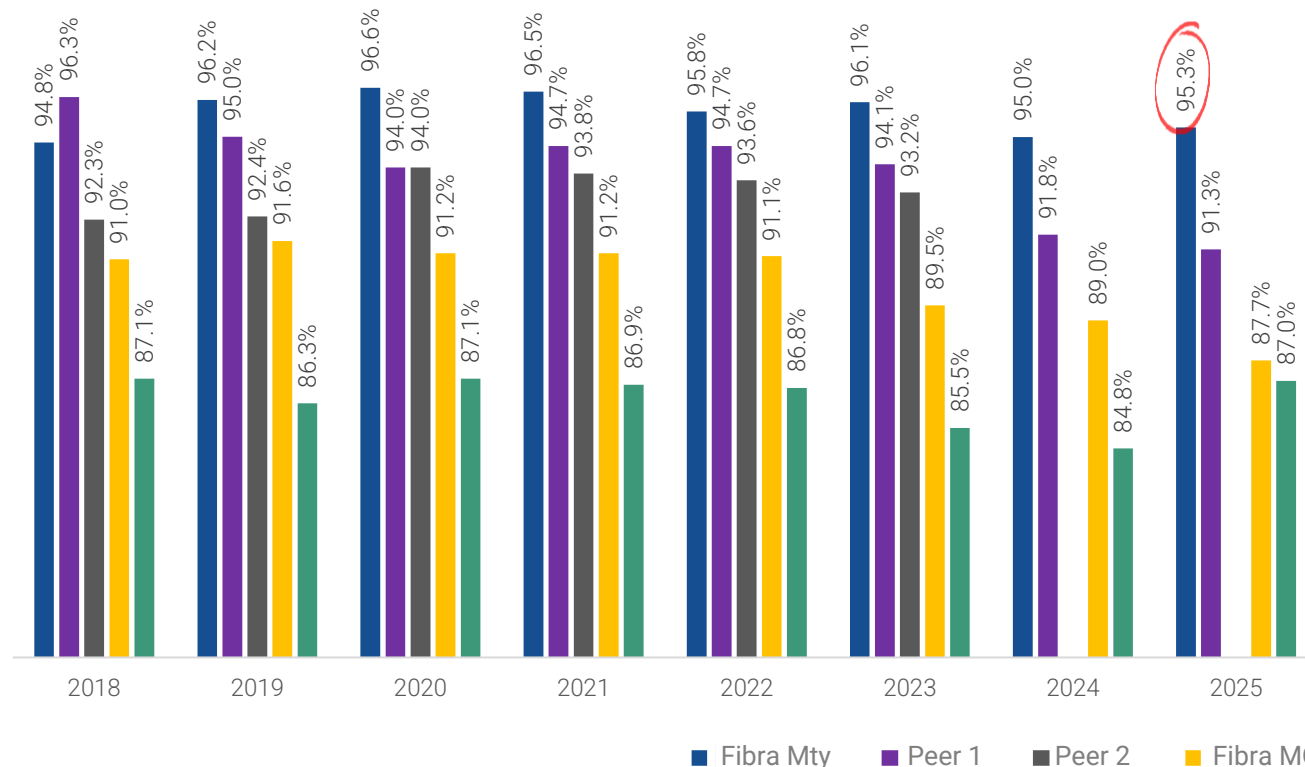
(2) Incluye bienes de capital, comercio, software y servicios, servicios médicos y otros.



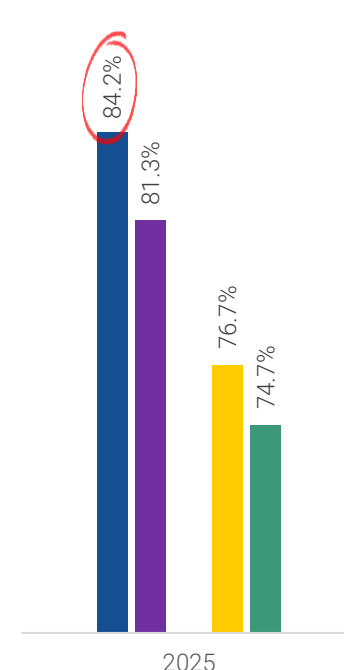
Líder en Márgenes ION y UAFIDA con una Potencial Mejora Considerando las Sinergias

FIBRAMTY

Márgenes anuales ION (sector industrial)



Margen UAFIDA 2025⁽¹⁾



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

FMTY ha reportado consistentemente el margen ION entre FIBRAS

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

Fuente: Reportes anuales.

(1) Considera el margen UAFIDA total de Fibra MTY y sus 3 comparables

Potencial Incremento en la Bursatilidad de la Entidad Combinada

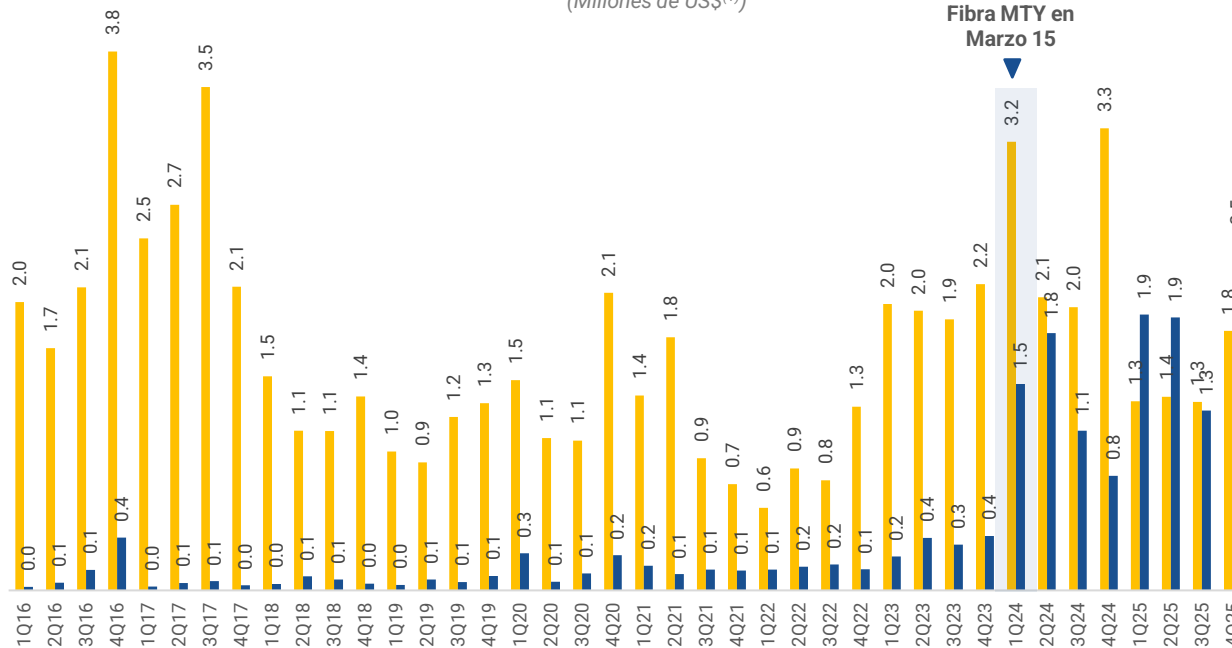
FIBRAMTY

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

ADTV Trimestral – Evolución desde 2016

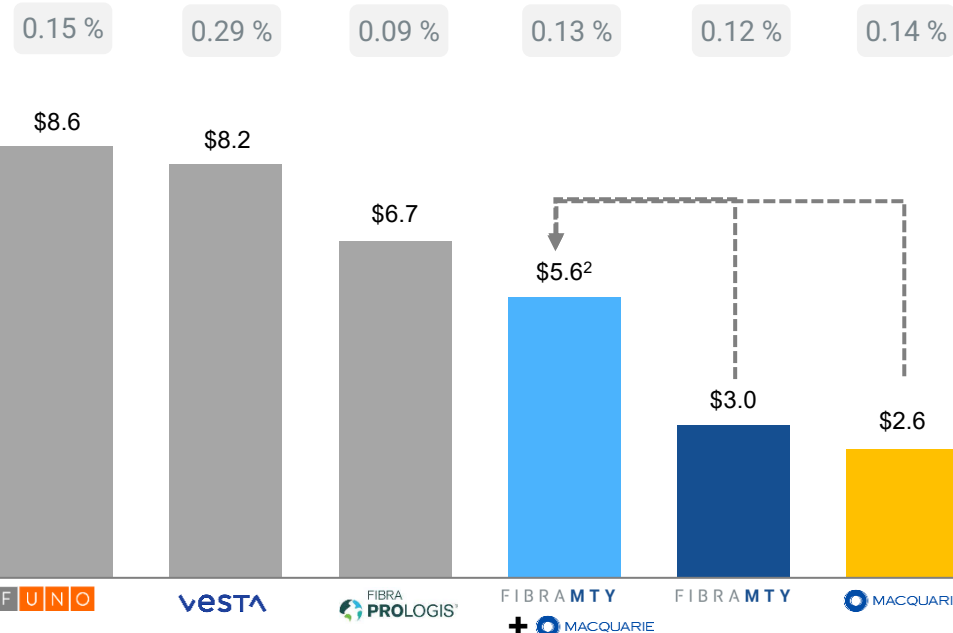
(Millones de US\$⁽¹⁾)

Follow-On
Fibra MTY en
Marzo 15



ADTV 6 meses

% de cap.
de Mercado



FIBRAMTY MACQUARIE

El éxito de la oferta subsecuente de Fibra Mty en 2026 se evidencia por el incremento en la **media del volumen normalizado de Fibra Mty** desde el Pricing³, resultando en **4.7mm CBFIs (~US\$3.7mm)**

Fuente: Bloomberg incluyendo volumen operado en BMV y BIVA; tipo de cambio promedio corresponde al de cada periodo.

Nota: ADTV: Volumen Promedio Diario Operado. Las cifras pueden variar por redondeo

(1) Tipo de cambio: 17.6690

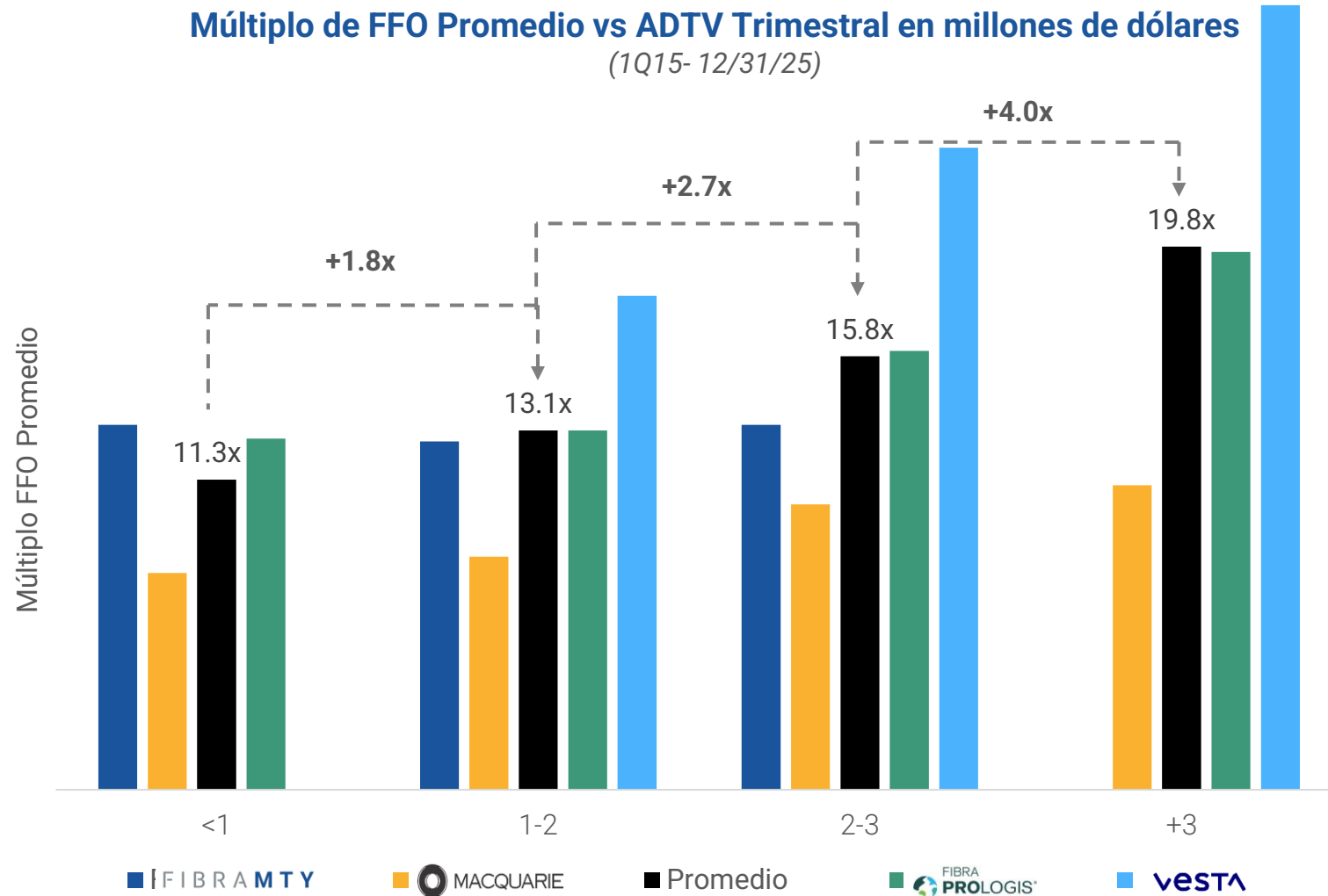
(2) ADTV de Fibra Mty y Fibra Macquarie en compañía combinada ajustado por su contribución a la capitalización de mercado total de la compañía combinada

(3) Información de mercado al 23 de marzo; excluye el día de pricing (11 de marzo) y el día 20 de marzo debido al aumento extraordinario en volumen.

Un Incremento en la Liquidez Pudiera Mejorar los Múltiplos de Valuación

FIBRAMTY

Múltiplo de FFO Promedio vs ADTV Trimestral en millones de dólares
(1Q15- 12/31/25)



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

El aumento en el volumen operado mejora la liquidez y atrae a una base de inversionistas más amplia, lo que impulsa la demanda y sus respectivas valuaciones.

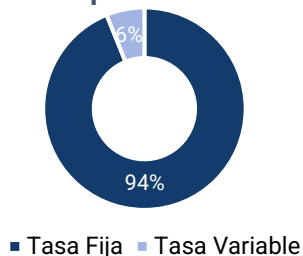
Esta tendencia demuestra que **una mayor liquidez conduce a múltiplos de flujo más altos.**

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

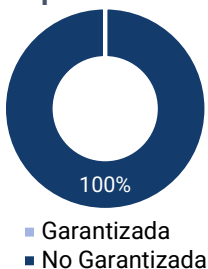
FIBRAMTY

Fibra MTY 4Q25

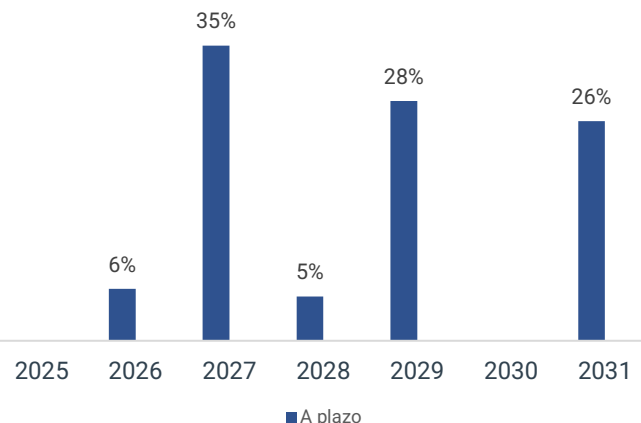
Tipo de Tasa



Tipo de Deuda



Perfil de vencimiento de deuda⁽¹⁾



S&P Global
FitchRatings

BBB- / BBB+
Global Rating

HR
Ratings
Credit
Rating
Agency

26.4%
Nivel de
endeudamiento

4.8%
Tasa de interés
promedio ponderada

2.7x
Deuda Neta a
UAFIDA⁽²⁾

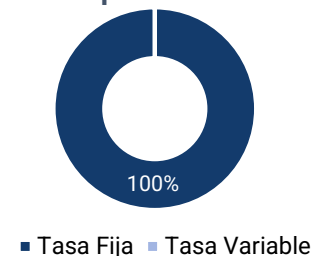
7.9%
Efectivo / Activos

3.2 y
Plazo promedio de la
deuda

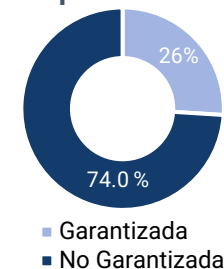
19.1%
Líneas disponibles /
Activos

Fibra MQ 4Q25

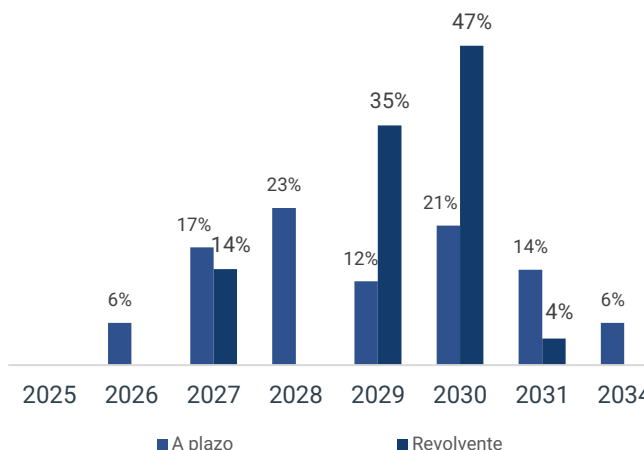
Tipo de Tasa



Tipo de Deuda



Perfil de vencimiento de deuda⁽³⁾



Sin Calificaciones Públicas

36.8%
Nivel de
endeudamiento

5.5%
Tasa de interés
promedio ponderada

5.3x
Deuda Neta a
UAFIDA

3.3%
Efectivo / Activos

3.7 y
Plazo promedio de la
deuda

20.7%
Líneas disponibles /
Activos

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

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

(2) Incluye el NOI anualizado del portafolio de Batach y la propiedad de Meli.

(3) Considera la proporción de Fibra Macquarie en la deuda sindicada en pesos de los Joint Ventures (equivalente a US\$ 31.6 millones) como deuda con pago al vencimiento en 2028.

Cifras pueden variar por redondeo

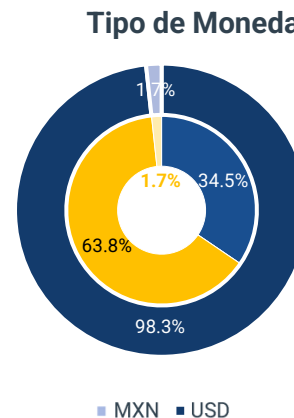
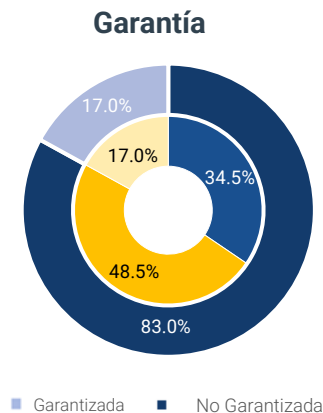
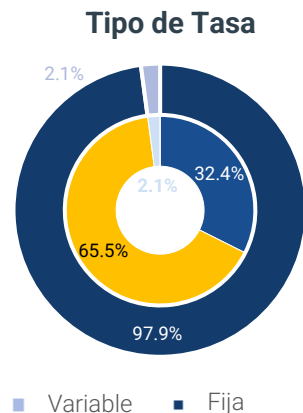




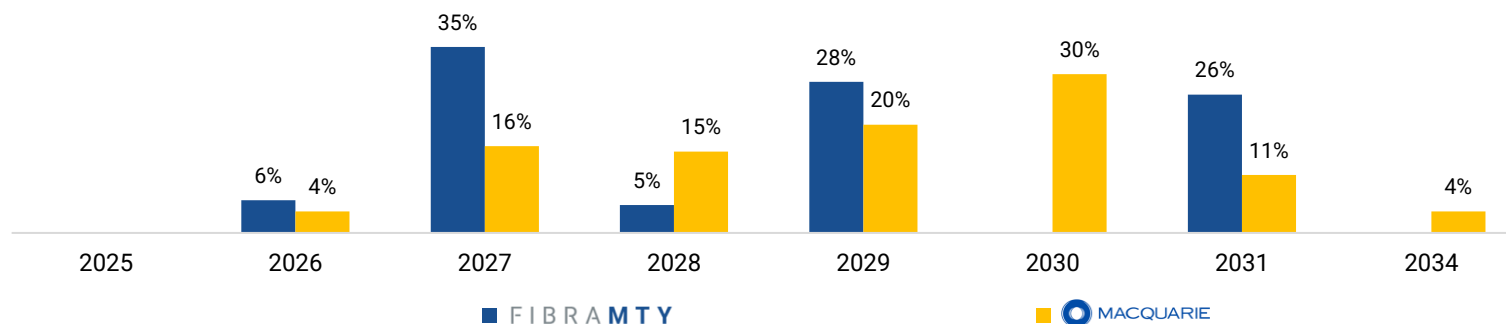
Entidad Combinada Mantiene Grado de Inversión

FIBRA MTY

Fibra MTY + Fibra MQ – 4Q25



Perfil de vencimiento de deuda^(2,3)



30.2%
Nivel de endeudamiento

5.3%
Tasa de interés promedio ponderada

4.0x
Deuda Neta a UAFIDA⁽¹⁾

5.1%
Efectivo / Activos

3.5 y
Plazo promedio de la deuda⁽³⁾

19.9%
Líneas disponibles / Activos



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

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

(2) Bilateral BBVA considera una tasa fija del 4.95%, el bilateral de Banorte a una tasa fija del 5.36%, el bilateral de Scotiabank LP a una tasa fija de 5.38%; mientras que el bilateral con Scotiabank CP y el bilateral con Santander considera una tasa variable, en la que cada disposición tiene un vencimiento de hasta 11 meses y 12 meses, respectivamente, a partir de la fecha de la disposición o de vencimiento del contrato de crédito, lo que ocurra primero.

(3) Considera la proporción de Fibra Macquarie en la deuda sindicada en pesos de los Joint Ventures (equivalente a US\$ 31.6 millones) como deuda con pago al vencimiento en 2028.