AVISO DE OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN Y SUSCRIPCIÓN RECÍPROCA

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

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

OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN Y SUSCRIPCIÓN RECÍPROCA QUE REALIZA BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, ACTUANDO, ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE, COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES NO. F/2157 IDENTIFICADO COMO "FIBRA MTY" (INDISTINTAMENTE "FIBRA MTY" O EL "OFERENTE") POR HASTA EL 100% (CIEN POR CIENTO) DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA "FIBRAMQ 12" EN CIRCULACIÓN QUE, A LA FECHA DE LA PRESENTE OFERTA, NO SEAN PROPIEDAD DE FIBRA MTY (INDISTINTAMENTE, LOS "CBFIS OBJETO DE LA OFERTA" O LOS "CBFIS FMQ") EMITIDOS POR EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO F/1622 CONSTITUIDO EN HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, E IDENTIFICADO COMO "FIBRA MACQUARIE" (INDISTINTAMENTE "FIBRA MQ", "FMQ", "FIBRA MACQUARIE" O LA "EMISORA"), LOS CUALES, CON BASE EN INFORMACIÓN PÚBLICA DISPONIBLE DE FIBRA MQ AL 30 DE JUNIO DE 2026, ASCIENDEN A 148,479,249 (CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE) CBFIS FMQ, MEDIANTE (I) LA SUSCRIPCIÓN RECÍPROCA DE HASTA [475,133,596] ([CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES CIENTO TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS]) CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS EMITIDOS POR FIBRA MTY (LOS "CBFIS DE INTERCAMBIO"), SEGÚN LA PROPORCIÓN DE TENEDORES FMQ QUE EJERZAN LA OPCIÓN DE EFECTIVO, LOS CUALES, ASUMIENDO UNA ACEPTACIÓN DEL 100% (CIEN POR CIENTO) DE LA OFERTA, SON REPRESENTATIVOS DE APROXIMADAMENTE EL [9.89]% ([NUEVE PUNTO OCHENTA Y NUEVE] POR CIENTO) DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA "FMTY 14" (LOS "CBFIS FIBRA MTY") EN CIRCULACIÓN A LA FECHA DE INICIO DE LA OFERTA, CONSIDERANDO LA SUSCRIPCIÓN Y PAGO DEL 100% (CIEN POR CIENTO) DE LOS CBFIS DE INTERCAMBIO, O (II) UN MONTO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A $[6,533,086,956.00] PESOS, CONFORME A LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES QUE SE DESCRIBEN EN EL PROSPECTO Y FOLLETO INFORMATIVO (LA "OPCIÓN DE EFECTIVO").

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

Sujeto a los términos y condiciones señalados en el Prospecto y Folleto Informativo y de conformidad con la legislación aplicable, el Oferente ofrece a los titulares de los CBFIs FMQ adquirir a través de una oferta pública de adquisición y suscripción recíproca (la "**Oferta**" o la "**Presente Oferta**") en los Estados Unidos Mexicanos ("**México**"), sujeto a los términos y condiciones del Prospecto y Folleto Informativo y de conformidad con las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores ("**LMV**"), las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (la "**Circular Única**"), hasta el 100% (cien por ciento) de los CBFIs FMQ en circulación que, a la Fecha de Inicio de la Oferta, no sean propiedad de Fibra MTY, los cuales, con base en información pública disponible de Fibra MQ, al 30 de junio de 2026 ascienden a 148,479,249 (ciento cuarenta y ocho millones cuatrocientos setenta y nueve mil doscientos cuarenta y nueve).

Como contraprestación por la Oferta, los tenedores de los CBFIs FMQ (los "**Tenedores FMQ**") recibirán de Fibra MTY, mediante entrega simultánea y suscripción recíproca, por cada CBFI FMQ: (i) 3.20 (tres punto veinte) CBFIs de Intercambio (el "**Factor de Intercambio**"), o (ii) el Precio de la Opción de Efectivo, o (iii) una combinación de CBFIs de Intercambio y el Precio de la Opción de Efectivo, en los términos y sujeto a las limitaciones descritas en el Prospecto y Folleto Informativo Preliminar. El monto total en efectivo que el Oferente pagará a los Tenedores FMQ que ejerzan la Opción de Efectivo, asumiendo una aceptación del 100% de los CBFIs FMQ en circulación será de hasta $[6,533,086,956.00] pesos.

CARACTERÍSTICAS DE LOS CBFIS DE INTERCAMBIO

Fiduciario Emisor:	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, actuando, única y exclusivamente, como fiduciario del Fideicomiso irrevocable de inversión en bienes raíces No. F/2157 (dicho contrato, el "**Contrato de Fideicomiso Fibra MTY**" y el fiduciario, "**Fibra MTY**").
Fideicomitente:	Fibra MTY, S.A.P.I. de C.V. (el "**Fideicomitente**").
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los tenedores de los CBFIs Fibra MTY.
Administrador:	Administrador Fibra MTY, S.C. (el "**Administrador**"), entidad 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) propiedad de Fibra MTY.
Tipo de Valor:	Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables, sin expresión de valor nominal.
Acto Constitutivo:	Los CBFIs Fibra MTY fueron emitidos por Fibra MTY conforme al Contrato de Fideicomiso Fibra MTY.
Clave de Pizarra:	"FMTY 14".
Programa:	Programa de colocación de CBFIs Fibra MTY y Cebures con carácter revolvente, cuya inscripción preventiva fue autorizada mediante oficio número 153/3258/2022 de fecha 12 de septiembre de 2022,

	expedido por la CNBV, y cuya actualización de inscripción fue autorizada mediante oficio número 153/4801/2026 de fecha 23 de abril de 2026, expedido por la CNBV.
Monto Total Autorizado del Programa con carácter de revolvente:	$70,000,000,000.00 (setenta mil millones de Pesos 00/100 M.N.). Mientras el Programa continúe vigente, podrán colocarse hasta 6,135,596,684 (seis mil ciento treinta y cinco millones quinientos noventa y seis mil seiscientos ochenta y cuatro) CBFIs Fibra MTY, sin exceder del Monto Total Autorizado del Programa y número de CBFIs Fibra MTY.
Vigencia del Programa:	5 (cinco) años contados a partir de la fecha de la autorización del Programa otorgada por la CNBV.
Número de Emisión al Amparo del Programa:	Cuarta Emisión.
Lugar y Fecha de la colocación adicional al amparo de la Cuarta Emisión del Programa:	Ciudad de México, México, el [3] de [noviembre] de 2026.
Denominación:	Los CBFIs Fibra MTY a ser colocados al amparo de la colocación adicional de la Cuarta Emisión estarán denominados en Pesos.
Número de CBFIs materia de la colocación adicional al amparo de la Cuarta Emisión del Programa:	Con motivo de la presente Oferta se colocarán hasta [475,133,596] ([cuatrocientos setenta y cinco millones ciento treinta y tres mil quinientos noventa y seis]) CBFIs adicionales de los 2,710,858,750 (dos mil setecientos diez millones ochocientos cincuenta y ocho mil setecientos cincuenta) CBFIs Fibra MTY correspondientes a la Cuarta Emisión, de los cuales únicamente se colocaron 1,721,277,018 (mil setecientos veintiún millones doscientos setenta y siete mil dieciocho) para liquidar el componente en especie de la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca de fecha 24 de abril de 2026, por hasta el 100% de los CBFIs FMQ, misma que fue liquidada el 2 de junio de 2026, en la que participó el 80.69% de los CBFIs FMQ en circulación (la "**Primera OPA**").
Número total de CBFIs efectivamente colocados y suscritos materia de la Cuarta Emisión del Programa:	El número total de CBFIs Fibra MTY efectivamente colocados y suscritos al amparo de la Cuarta Emisión del Programa, considerando tanto la Primera OPA como la presente Oferta, ascenderá a hasta [2,196,410,614] ([dos mil ciento noventa y seis millones cuatrocientos diez mil seiscientos catorce]) CBFIs Fibra MTY.
Patrimonio del Fideicomiso Fibra MTY:	El Patrimonio del Fideicomiso Fibra MTY se conforma, de los siguientes activos (conjuntamente el "**Patrimonio del Fideicomiso Fibra MTY**"): (a) la Aportación Inicial; (b) los Recursos de la Emisión; (c) los Activos Inmobiliarios, incluyendo en la forma de derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Propiedades a través de los cuales se mantengan los Activos Inmobiliarios; (d) las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y las Inversiones Permitidas (y cualesquiera rendimientos generados por las mismas); (e) los ingresos y flujos que reciba Fibra MTY como contraprestación o rendimiento de los Activos Inmobiliarios; (f) las partes sociales representativas del capital del Administrador y cualquier derecho patrimonial y/o corporativo derivado de las mismas; y (g) todas y cada una de las cantidades, activos y/o derechos que el Fideicomiso Fibra MTY tenga o que adquiera en el futuro de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Fibra MTY.
Derechos que Confieren a los Tenedores Fibra MTY:	Los CBFIs Fibra MTY otorgan a sus Tenedores Fibra MTY el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta del Patrimonio del Fideicomiso Fibra MTY y a cualesquiera otros derechos que se establezcan en el Contrato de Fideicomiso Fibra MTY y en el Título. Además de dichos derechos, los Tenedores Fibra MTY tendrán los derechos que se describen a continuación: (a) los Tenedores Fibra MTY que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 10% o más de los CBFIs Fibra MTY en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplace una Asamblea de Tenedores por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), con respecto a una votación sobre cualquier asunto respecto del cual los Tenedores Fibra MTY no se consideren suficientemente informados; (b) los Tenedores Fibra MTY que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 20% o más de los CBFIs Fibra MTY en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas en una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores Fibra MTY que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores Fibra MTY impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores Fibra MTY por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores Fibra MTY. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia; (c) los Tenedores Fibra MTY, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% de los CBFIs Fibra MTY en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar el nombramiento de 1 miembro propietario del Comité Técnico (y su respectivo suplente), *en el entendido*, que dicha designación o revocación estará sujeta a lo establecido en el inciso (i) inciso (b) de la Cláusula 5.2. del Contrato de Fideicomiso Fibra MTY; y (d) los Tenedores Fibra MTY que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los CBFIs Fibra MTY en circulación, podrán

	ejercer acciones de responsabilidad en contra de los miembros del Comité Técnico o el Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso Fibra MTY *en el entendido*, que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente.
Distribuciones:	Fibra MTY deberá realizar Distribuciones a los tenedores de los CBFIs Fibra MTY de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; en el entendido, que Fibra MTY distribuirá entre los tenedores de los CBFIs Fibra MTY cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal neto del ejercicio inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso Fibra MTY de conformidad con lo establecido en la fracción VI del Artículo 187 de la LISR. Cada Distribución se realizará de conformidad con lo siguiente: (a) El Administrador deberá instruir a Fibra MTY por escrito con una copia para el Representante Común, con por lo menos 8 Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo una Distribución, para que realice dicha Distribución; *en el entendido*, que si dicha Distribución no cumple con la Política de Distribuciones, entonces deberá estar sujeta a la previa aprobación del Comité Técnico. Fibra MTY deberá notificar la realización de la Distribución a través de Emisnet de la BMV, a la CNBV a través del STIV-2 y a Indeval por escrito o por los medios que ésta determine, con por lo menos 6 Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se realice la Distribución respectiva. (b) Fibra MTY deberá de realizar todos aquellos movimientos entre las Cuentas del Fideicomiso que sean necesarios para realizar la Distribución en los términos de las instrucciones que reciba del Administrador. (c) El pago de dicha Distribución se realizará de manera proporcional entre los Tenedores Fibra MTY sobre la base de CBFIs Fibra MTY de los cuales sean titulares cada uno de ellos en la fecha de la Distribución respectiva. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso Fibra MTY, las condiciones de entrega de las Distribuciones de efectivo, son determinadas por nuestro Comité Técnico, el cual considera, entre otros factores, los siguientes: • Estados financieros en los cuales dichas distribuciones están basadas; • Resultados reales de operación; • Nivel de flujos de efectivo retenidos; • Términos y condiciones de cualquier financiamiento; • Cualquier requerimiento relacionado con el servicio de la deuda; • Requerimientos de gastos de capital (CAPEX por sus siglas en inglés); • Resultados fiscales proyectados para periodos intermedios; • Resultado Fiscal anual; • Requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la legislación aplicable; y • Otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.
Fuente de Pago:	Las Distribuciones y los pagos al amparo de los CBFIs Fibra MTY son exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso Fibra MTY.
Garantía:	Los CBFIs Fibra MTY son quirografarios por lo que no cuentan con garantía real o personal alguna.
Amortización de los CBFIs Fibra MTY:	Los CBFIs Fibra MTY son no amortizables y el Fideicomiso Fibra MTY no estará obligado a amortizar dichos CBFIs Fibra MTY a los Tenedores Fibra MTY. Los CBFIs Fibra MTY tienen la misma vigencia que el Contrato de Fideicomiso Fibra MTY.
Lugar y Forma de Pago de Distribuciones:	Todos los pagos en efectivo a los Tenedores Fibra MTY se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval. No existe obligación de pago de principal ni de intereses.
Régimen Fiscal:	El Fideicomiso Fibra MTY se regulará por lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y recibirá el tratamiento fiscal previsto en dichos numerales.
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("**Indeval**").
Restricciones a la adquisición de CBFIs Fibra MTY	Ninguna Persona o Grupo de Personas podrá adquirir, directa o indirectamente, por cualquier medio, dentro o fuera de cualquier mercado de valores o a través de operaciones en el extranjero, la titularidad de 10% o más de los CBFIs Fibra MTY en circulación, sin la autorización previa del Comité Técnico

	o de la Asamblea de Tenedores Fibra MTY, según sea el caso, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 3.8 del Contrato de Fideicomiso Fibra MTY.
Calidad crediticia:	De conformidad con las disposiciones legales aplicables, los CBFIs Fibra MTY no requieren una calificación respecto de su calidad crediticia por parte de una agencia calificadora de valores, autorizada para tales efectos por la CNBV. Por lo tanto, mientras los CBFIs Fibra MTY no reciban dicha calificación, los inversionistas potenciales deberán llevar a cabo su propio análisis sobre la información incluida en el Prospecto y Folleto Informativo, sobre los riesgos aplicables.
Legislación Aplicable y Jurisdicción:	Los CBFIs Fibra MTY se rigen e interpretan conforme a la legislación mexicana aplicable. Fibra MTY, el Representante Común y, por virtud de la adquisición de los CBFIs Fibra MTY, los Tenedores Fibra MTY, se someterán a la jurisdicción de los tribunales federales competentes con sede en la Ciudad de México, para cualquier controversia relacionada con los CBFIs Fibra MTY, cualquier asamblea de Tenedores Fibra MTY, y/o cualquier documento relacionado con la Emisión, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio, presente o futuro, o por cualquier causa.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
	CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA
Tipo de Oferta:	Oferta pública de adquisición y suscripción recíproca.
Emisora:	Fibra MQ.
Oferente:	Fibra MTY.
Clave de Pizarra de la Emisora:	FIBRAMQ 12.
Clave de Pizarra del Oferente:	FMTY 14.
Número total de CBFIs FMQ:	Con base en información puesta a disposición del público por Fibra MQ, 2,059,087,417 (dos mil cincuenta y nueve millones ochenta y siete mil cuatrocientos diecisiete) CBFIs FMQ mismos que se encuentran inscritos en el RNV, de los cuales: (i) 797,311,397 (setecientos noventa y siete millones trescientos once mil trescientos noventa y siete) se encuentran en circulación, de los cuales 148,479,249 (ciento cuarenta y ocho millones cuatrocientos setenta y nueve mil doscientos cuarenta y nueve) no son propiedad de Fibra MTY; y (ii) 1,261,776,020 (mil doscientos sesenta y un millones setecientos setenta y seis mil veinte) se encuentran en la tesorería de Fibra MQ.
Precio por CBFI FMQ	El Oferente pagará un precio por cada CBFI FMQ que participe en la Oferta equivalente al (i) Factor de Intercambio, (ii) Precio de la Opción de Efectivo, o (iii) una combinación de CBFIs de Intercambio y el Precio de la Opción de Efectivo, en los términos y sujeto a las limitaciones descritas en el Prospecto y Folleto Informativo Preliminar. El monto total en efectivo que el Oferente pagará a los Tenedores FMQ que ejerzan la Opción de Efectivo será de hasta $[6,533,086,956.00] pesos.
Factor de Intercambio:	3.20 (tres punto veinte) CBFIs de Intercambio por cada 1 (un) CBFI FMQ. Asumiendo el precio de mercado de Fibra MTY de $14.10 por CBFI al 22 de septiembre de 2026, esto resultaría en un precio implícito de Fibra Macquarie de $45.12 por CBFI. El Factor de Intercambio fue determinado mediante (i) el análisis de la información financiera histórica reciente de Fibra MTY y Fibra MQ, incluyendo los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2025 y la información financiera intermedia al 30 de junio de 2026, puesta a disposición del público inversionista, (ii) la comparación de los resultados financieros históricos y la condición financiera presente de Fibra MTY y Fibra MQ con las de otras compañías y activos relevantes en el sector inmobiliario industrial, (iii) la evaluación comparativa de compraventa de activos de bienes inmuebles entre compañías que consideramos comparables con Fibra MTY y Fibra MQ, y (iv) la investigación a la industria y contexto macroeconómico relativo al potencial panorama operativo de Fibra MTY y Fibra MQ.
Precio de la Opción de Efectivo:	$44.00 pesos por cada CBFI FMQ (el "**Precio de la Opción de Efectivo**"). El Precio de la Opción de Efectivo fue determinado mediante los mismos criterios utilizados para la determinación del Factor de Intercambio descritos anteriormente. El Precio de la Opción de Efectivo será el mismo para todos los Tenedores FMQ que participen en la presente Oferta.
Monto Máximo de la Oferta en Efectivo:	Hasta $6,533,086,956.00 pesos.
Múltiplos Precio/valor en libros y precio/flujo de operación más	Precio[2]/Valor en libros[3]: 0.85x. Precio[2]/Flujo de operación[4]: 16.58x. Estos múltiplos fueron calculados tomando como referencia el Precio de la Opción de Efectivo y la información financiera más reciente

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

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

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

reciente de Fibra MQ[1]:	disponible de Fibra MQ.
Múltiplos de mercado:	Precio[5]/Utilidad[6] de Fibra MTY: 29.62x. Precio[5]/Utilidad[6] de Fibra MQ: 87.82x. Precio[5] a valor en libros[3] de Fibra MTY: 1.06x. Precio[5] a valor en libros[3] de Fibra MQ: 0.85x. Valor total de la empresa[7]/EBITDA[8] de Fibra MTY: 33.04x. Valor total de la empresa[7]/EBITDA[8] de Fibra MQ: 14.31x.
Número de CBFIs Fibra MTY en Circulación antes de la Oferta:	4,804,828,304 (cuatro mil ochocientos cuatro millones ochocientos veintiocho mil trescientos cuatro) CBFIs Fibra MTY.
Número de CBFIs Fibra MTY en tesorería antes de la Oferta:	1,430,793,946 (mil cuatrocientos treinta millones setecientos noventa y tres mil novecientos cuarenta y seis) CBFIs Fibra MTY.
Número total de CBFIs de Intercambio que (i) serán objeto de intercambio, (ii) estarán en circulación después de la Oferta, considerando la adquisición del 100% de los CBFIs FMQ, y (iii) que se mantendrán en tesorería después de la Oferta:	El número de CBFIs de Intercambio que serán objeto de la Oferta será de hasta [475,133,596] ([cuatrocientos setenta y cinco millones ciento treinta y tres mil quinientos noventa y seis]) CBFIs de Intercambio, los cuales serán entregados a los titulares de los CBFIs FMQ que acepten la Oferta y opten por recibir CBFIs de Intercambio. Los CBFIs de Intercambio a ser colocados para liquidar el componente en especie de la presente Oferta corresponden a una colocación adicional de CBFIs FMTY al amparo de la Cuarta Emisión de fecha 29 de mayo de 2026. Como resultado de lo anterior, asumiendo: (i) una aceptación del 100% (cien por ciento) de la Oferta y (ii) que ningún Tenedor FMQ ejerza la Opción de Efectivo, **(a)** el número de CBFIs Fibra MTY en circulación ascenderá a hasta [5,279,961,900] ([cinco mil doscientos setenta y nueve millones novecientos sesenta y un mil novecientos]), **(b)** los CBFIs de Intercambio representarán hasta el [9.89]% ([nueve punto ochenta y nueve] por ciento) de los CBFIs Fibra MTY en circulación antes de la Fecha de Inicio de la Oferta, y **(c)** el número de CBFIs Fibra MTY en tesorería se estima ascenderá a hasta [955,660,350] ([novecientos cincuenta y cinco millones seiscientos sesenta mil trescientos cincuenta]) CBFIs Fibra MTY. En cualquier caso, el número de CBFIs de Intercambio a ser utilizado para llevar a cabo la Transacción y los porcentajes señalados en esta sección variarán en caso de que Fibra MTY adquiera menos del 100% (cien por ciento) de los CBFIs FMQ como parte de la Oferta.
Número de CBFIs FMQ que son propiedad de Fibra MTY a la Fecha de Inicio de la Oferta:	648,832,148 (seiscientos cuarenta y ocho millones ochocientos treinta y dos mil ciento cuarenta y ocho) CBFIs FMQ.
Número de CBFIs FMQ objeto de la Oferta:	Hasta el 100% (cien por ciento) de los CBFIs FMQ en circulación que, a la Fecha de Inicio de la Oferta, no sean propiedad de Fibra MTY, los cuales, con base en información pública disponible de Fibra MQ, al 30 de junio de 2026 ascienden a 148,479,249 (ciento cuarenta y ocho millones cuatrocientos setenta y nueve mil doscientos cuarenta y nueve).
Porcentaje que representan los CBFIs FMQ objeto de la Oferta:	Hasta el 100% (cien por ciento) de los CBFIs FMQ en circulación que, a la Fecha de Inicio de la Oferta, no sean propiedad de Fibra MTY.
Redondeo:	No podrán entregarse a los Tenedores FMQ CBFIs de Intercambio fraccionarios como parte de la Oferta y, en consecuencia, en caso de que el número total de CBFIs de Intercambio a entregarse por Fibra MTY a cualquier Tenedor FMQ por sus CBFIs FMQ sea menor a un entero, el número de CBFIs de Intercambio que Fibra MTY deberá entregar a dicho Tenedor FMQ será redondeado al número entero inmediato inferior, sin que ni el Oferente ni el Intermediario asuman o incurran en responsabilidad alguna.
Bases para la determinación del Factor de Intercambio:	Las bases para la determinación del Factor de Intercambio fueron: (i) el análisis de la información financiera histórica reciente de Fibra MTY y Fibra MQ, incluyendo los estados financieros internos a disposición del público inversionista, (ii) la comparación de los resultados financieros históricos y la condición financiera presente de Fibra MTY y Fibra MQ con las de otras compañías y activos relevantes en el sector inmobiliario industrial, (iii) la evaluación comparativa de compraventa de activos de bienes inmuebles entre compañías que consideramos comparables con Fibra MTY y Fibra MQ, y (iv) la investigación a la industria y contexto macroeconómico relativo al potencial panorama operativo de Fibra MTY y Fibra MQ.
Precio valor en libros por CBFI FMQ al 30 de junio de 2026:	$52.03 M.N. (cincuenta y dos pesos Moneda Nacional 03/100) por CBFI FMQ.

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

[5] *Precio de mercado de FMQ y FMTY al 22 de septiembre de 2026 ($43.97 y $14.10 respectivamente).*

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

[7] *Valor Total de la Empresa considerando capitalización de precio y de número de CBFIs de mercado al 22 de septiembre de 2026 y deuda total, interés minoritario y efectivo y equivalentes al 30 de junio de 2026.*

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

Precio valor en libros por CBFI Fibra MTY al 30 de junio de 2026:	$13.27 M.N. (trece pesos Moneda Nacional 27/100) por CBFI Fibra MTY.
Monto total de la Oferta:	Considerando la combinación de: (i) el Monto Máximo de la Oferta en Efectivo que asciende a hasta $[6,533,086,956.00] ([seis mil quinientos treinta y tres millones ochenta y seis mil novecientos cincuenta y seis pesos 00/100]), y (ii) hasta [475,133,596] CBFIs de Intercambio que podrían entregarse, a un precio de mercado de Fibra MTY de $[14.10] por CBFI al [22] de [septiembre] de 2026, el Monto total de la Oferta oscilaría entre $[6,533,086,956.00] ([seis mil quinientos treinta y tres millones ochenta y seis mil novecientos cincuenta y seis pesos 00/100]) [(asumiendo que se ejerce la totalidad de la Opción de Efectivo)] y $[6,699,383,703.00] ([seis mil seiscientos noventa y nueve millones trescientos ochenta y tres mil setecientos tres 00/100]) pesos [(asumiendo que ningún Tenedor FMQ ejerza la Opción de Efectivo)], considerando la adquisición de la totalidad de los CBFIs FMQ en circulación que no sean propiedad de Fibra MTY a la Fecha de Inicio de la Oferta.
Período de la Oferta:	El Período de la Oferta iniciará en la Fecha de Inicio de la Oferta y concluirá (1) a las 23:59:59 horas (hora de la Ciudad de México) del [30] de octubre de 2026, o (2) en caso de que el Período de la Oferta sea prorrogado conforme a lo previsto en el Prospecto y Folleto Informativo y la legislación aplicable, a las 23:59:59 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento de la Oferta correspondiente. El Período de la Oferta será de 20 (veinte) Días Hábiles, contados a partir de, e incluyendo, la Fecha de Inicio de la Oferta y podrá prorrogarse conforme a lo descrito en la Sección "*2.1. Características de la Oferta – Prórroga y Modificaciones de la Oferta*" del Prospecto y Folleto Informativo, o en términos de las disposiciones legales aplicables.
Fecha de Inicio de la Oferta:	30 de septiembre de 2026.
Lugar y Fecha de Publicación del Aviso de Oferta:	La Oferta se realizará en México. El primer aviso de oferta pública se realizará en la Fecha de Inicio de la Oferta. El Aviso de Oferta Pública se publicará antes del inicio de la sesión bursátil en México a través del SEDI todos los Días Hábiles durante el Período de la Oferta.
Lugar y Fecha de Publicación del Prospecto y Folleto Informativo:	El Prospecto y Folleto Informativo se encuentra a disposición del público inversionista en la página de Internet de la BMV (www.bmv.com.mx), en la página de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), en la página de Internet del Oferente http://www.fibramty.com, y con el Intermediario.
Fecha de Vencimiento de la Oferta:	[30] de octubre de 2026 o aquella fecha posterior en caso de que el Periodo de la Oferta sea prorrogado, conforme a lo previsto en la Sección "*2.1. Características de la Oferta – Prórroga y Modificaciones de la Oferta*" del Prospecto y Folleto Informativo.
Fecha de Registro de la Oferta:	El Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento de la Oferta; es decir el [3] de noviembre de 2026 o aquella fecha posterior en caso de que el Periodo de la Oferta sea prorrogado.
Fecha de Liquidación:	El Día Hábil siguiente a la Fecha de Registro de la Oferta; es decir el [4] de noviembre de 2026 o aquella fecha posterior en caso de que el Periodo de la Oferta sea prorrogado.
Fecha de Publicación de los Resultados de la Oferta:	El Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento de la Oferta; es decir el [3] de noviembre de 2026 o aquella fecha posterior en caso de que el Periodo de la Oferta sea prorrogado.
Valor del Patrimonio de Fibra MTY:	El valor del patrimonio de Fibra MTY conforme a los estados financieros al 30 de junio de 2026, es de $71,196,369,000.00 M.N. (setenta y un mil ciento noventa y seis millones trescientos sesenta y nueve mil pesos 00/100 Moneda Nacional), mientras que la participación controladora asciende a $63,764,604,000.00 M.N. (sesenta y tres mil setecientos sesenta y cuatro millones seiscientos cuatro mil pesos 00/100 Moneda Nacional).
Valor del Patrimonio de Fibra MTY, considerando la consumación de la Transacción:	Oscilaría entre $[63,764,604,000.00] pesos (asumiendo que la totalidad de los Tenedores FMQ ejerzan la Opción de Efectivo) y $[70,463,987,703.00] pesos (asumiendo que ningún Tenedor FMQ ejerza la Opción de Efectivo), considerando en ambos casos la adquisición de la totalidad de los CBFIs FMQ en circulación que no sean propiedad de Fibra MTY a la Fecha de Inicio de la Oferta.
Procedimiento para Participar en la Oferta:	Durante el Período de la Oferta y conforme a lo previsto a continuación, el Intermediario recibirá por parte de los Custodios que mantengan cuentas con Indeval, en las cuales los Tenedores FMQ mantengan sus CBFIs FMQ, las confirmaciones de los Tenedores FMQ sobre su participación en la Oferta y su elección respecto de la contraprestación (CBFIs de Intercambio, Opción de Efectivo, o una combinación de ambos). Durante el Período de la Oferta, los Tenedores FMQ que decidan participar en la Oferta deberán (i) notificar por escrito a su Custodio sobre la aceptación de los términos y condiciones de la Oferta, (ii) indicar a su Custodio si eligen recibir CBFIs de Intercambio, ejercer la Opción de Efectivo, o una combinación de ambos, (iii) instruir al Custodio para que, en su nombre y representación, acepte los términos y condiciones de la Oferta, y (iv) instruir al Custodio que traspase al Intermediario los CBFIs FMQ que participarán en la Oferta. La sola entrega de la Carta de Aceptación correspondiente a la Opción de Efectivo se entenderá como ejercicio de dicha opción.

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

1. Concentrar las Instrucciones que reciban de sus clientes, de acuerdo con los procedimientos que cada Custodio tenga establecidos conforme a los Contratos de Intermediación que tenga celebrados con los Tenedores FMQ;

2. Mantener en custodia los CBFIs FMQ respecto de los cuales hayan recibido Instrucciones;

3. Completar, con base en la información presentada por sus diferentes clientes, la o las Cartas de Aceptación.

4. Las Cartas de Aceptación deberán entregarse al Intermediario en el formato de Carta de Aceptación que se acompaña al Prospecto y Folleto Informativo. Adicionalmente, el formato de Carta de Aceptación se encontrará a disposición de los Tenedores FMQ y de sus respectivos Custodios, a través del Intermediario, a partir de la Fecha de Inicio de la Oferta, es decir, a partir del 30 de septiembre de 2026.

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

6. Traspasar libres de pago y efectiva recepción los CBFIs FMQ de los clientes que le hayan dado Instrucciones a la Cuenta Concentradora en cualquier Día Hábil del Período de la Oferta y a más tardar a las 23:59:59 horas (hora de la Ciudad de México) en la Fecha de Vencimiento.

7. El Intermediario informará a los Custodios sobre la o las cuentas en Indeval que sustituyan a la Cuenta Concentradora en caso de existir alguna modificación.

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

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

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

La forma en que los Tenedores FMQ deberán girar las Instrucciones a sus Custodios dependerá de los requerimientos y procedimientos establecidos en el o los Contratos de Intermediación

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

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

1. Ha recibido un ejemplar del Prospecto y Folleto Informativo, lo ha leído y está de acuerdo con los términos de la Oferta;

2. Tiene la capacidad y facultades suficientes para participar en la Oferta con sus CBFIs FMQ y no requiere de consentimiento alguno (o, en su caso, lo ha obtenido) para participar con dichos CBFIs FMQ en la Oferta;

3. A la Fecha de Vencimiento, es el propietario de los CBFIs FMQ con los que participa en la Oferta, a través de su Custodio, y designa irrevocablemente a su Custodio como su comisionista para ordenar e implementar la enajenación y traspaso de dichos CBFIs FMQ como parte de la Oferta, en los términos y condiciones descritos en el Prospecto y Folleto Informativo, y para firmar, en nombre y representación, de dicho tenedor los documentos que a juicio razonable del Oferente y/o del Intermediario sean necesarios o convenientes para que el Tenedor FMQ participe en la Oferta y transmitir la propiedad de los CBFIs FMQ al Oferente;

4. Los CBFIs FMQ que transfiere como parte de la Oferta, se encuentran y, al momento de su aceptación por el Oferente, a través del Intermediario, se encontrarán, libres de todos y cualesquiera gravámenes, restricciones o limitaciones de dominio, y

5. A solicitud del Intermediario o del Oferente, firmará cualesquiera documentos adicionales que a juicio razonable del Oferente o del Intermediario sean necesarios o convenientes para que el Tenedor FMQ que participe en la Oferta transmita la propiedad de los mismos al Oferente.

La aceptación de la Oferta (sujeto a las condiciones de la Oferta que se describen a detalle en la *Sección 2.4 "Condiciones de la Oferta"* del Prospecto y Folleto Informativo) únicamente se tendrá por efectuada cuando el Intermediario haya recibido: (i) la Carta de Aceptación debidamente completada y firmada por el Custodio, y (ii) una confirmación del traspaso de los CBFIs FMQ de que se trate a la Cuenta Concentradora. Conforme a lo descrito anteriormente, las Cartas de Aceptación serán recibidas por el Intermediario hasta las 23:59:59 horas (hora de la ciudad de México), y los CBFIs FMQ serán recibidos en la Cuenta Concentradora hasta las 23:59:59 horas (hora de la ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento. Las Cartas de Aceptación y los CBFIs FMQ recibidos después de las horas mencionadas en la Fecha de Vencimiento o que no sean recibidas en los términos indicados en el Prospecto y Folleto Informativo, no podrán participar en la Oferta, sin responsabilidad alguna para el Oferente o el Intermediario, lo que los posibles Tenedores FMQ participantes reconocen y aceptan. Igualmente, no participarán en la Oferta, aquellos CBFIs FMQ que no sean traspasados a la Cuenta Concentradora, no obstante haberse entregado una Carta de Aceptación.

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

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

El Intermediario transferirá en la Fecha de Liquidación a las distintas cuentas de los Custodios en Indeval, el número de CBFIs de Intercambio y/o el monto en efectivo de la Opción de Efectivo que conforme a la Carta de Aceptación respectiva correspondan a los CBFIs FMQ recibidos o transferidos de los distintos Custodios en razón del Factor de Intercambio o del Precio de la Opción de Efectivo, redondeando cualquier fracción de CBFIs de Intercambio resultante hacia el número entero inmediato inferior. Ni el Oferente, ni el Intermediario, ni cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas ni cualquier

persona relacionada con los mismos, tendrá responsabilidad alguna por pagos o entregas subsecuentes (o falta de ellas) de CBFIs de Intercambio o de la Opción de Efectivo que los Custodios deban hacer a favor de los Tenedores FMQ, todo lo cual será responsabilidad absoluta de cada Custodio.

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

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

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

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

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

En el supuesto que se modifiquen los términos de la Oferta, los nuevos términos de la Oferta se

pondrán a disposición de los Tenedores FMQ, independientemente de que hayan entregado sus CBFIs FMQ antes de cualesquiera dichas modificaciones y en su caso se ampliará el Período de la Oferta conforme a lo descrito en la sección "*2.1. Características de la Oferta – Prórroga, Modificaciones y, en su caso, Revocación de la Oferta*" del Prospecto y Folleto Informativo.

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

Condiciones a las que se encuentra sujeta la Oferta:

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

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

1. Que ninguna Entidad Gubernamental haya decretado, emitido o promulgado alguna ley, decreto, reglamento, regla, circular, requerimiento, orden, resolución, comunicación o instrucción que prohíba, limite o restrinja la realización de la Oferta (incluyendo su inicio o consumación) o las Operaciones previstas en el Contrato de Internalización o afecte de manera adversa cualesquiera términos y condiciones de la Oferta o las Operaciones previstas en el Contrato de Internalización (Para mayor información al respecto, véase la sección *"2.5. Acuerdos Previos a la Oferta"* del Prospecto y Folleto Informativo);

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

3. Que todas las autorizaciones requeridas necesarias para iniciar o completar la Oferta hayan sido obtenidas o permanezcan vigentes, incluyendo la autorización de la CNBV para la oferta y difusión del aviso de oferta pública y el Prospecto y Folleto Informativo, así como la Aprobación de la CNA para completar la Oferta y no se hayan revocado, hayan sido modificadas, o adicionadas en cualquier forma que pudieran, a discreción del Oferente, razonablemente esperarse que impidan o interfieran de manera material con, retrasar, posponer o afectar de manera adversa y relevante la conclusión de la Oferta; y

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

El cumplimiento o realización de cualquier de las condiciones de la Oferta será determinado razonablemente por el Oferente y pueden ser invocadas, utilizadas, ejercidas o determinadas exclusivamente por el Oferente, con independencia de las circunstancias que les hayan dado origen. Cualquier determinación por el Oferente de los eventos descritos en esta sección será final y vinculante para los participantes. Las condiciones a que se encuentra sujeta la Oferta también podrán ser dispensadas por el Oferente (en la medida en que lo permita la legislación aplicable) en todo o en parte en cualquier tiempo y periódicamente, a su entera discreción. El no ejercicio por parte del Oferente de cualquiera de estos derechos respecto a hechos o circunstancias particulares o concretas, no significa, ni se considerará como, una renuncia respecto de hechos o circunstancias distintas. Cada uno de estos derechos se considerará un derecho continuo e independiente que puede ser ejercido o invocado en cualquier tiempo y periódicamente. El Oferente tendrá derecho en todo momento y hasta la Fecha de Vencimiento, sin responsabilidad alguna, de retirar y dar por terminada la Oferta si no se cumpliere o no se cumpliere cabalmente cualquiera de las condiciones a las que se encuentra sujeta la Oferta, en cuyo caso, lo hará del conocimiento público. El Oferente también podrá dispensar cualquier incumplimiento o falta de cumplimiento de las condiciones, salvo aquellas que, por su propia naturaleza, no puedan ser dispensadas (p. ej. las autorizaciones gubernamentales). La recepción por parte del Intermediario de los CBFIs FMQ que hayan sido válidamente ofrecidos, no debe ser interpretada como renuncia del Oferente a cualquiera de estos derechos o dispensa respecto del cumplimiento de cualquier de las condiciones mencionadas. Tomando en cuenta el cumplimiento o incumplimiento de cualquiera de las condiciones a las que se encuentra sujeta la Oferta, el Oferente anunciará públicamente, a más tardar el Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento, a través de la publicación de un aviso en EMISNET, (i) si acepta o no los CBFIs FMQ ofrecidos para su venta y, en su caso, el número total de los CBFIs FMQ ofrecidos y aceptados conforme a la misma, y (ii) en su caso, del cumplimiento o dispensa de las condiciones a las que se encuentra sujeta la consumación de la Oferta conforme a lo que se describe en el Prospecto y Folleto Informativo. Dicho aviso constituirá, en su caso, el reconocimiento por parte del Oferente de que la Oferta ha quedado

	perfeccionada por lo que se refiere a los CBFIs FMQ ofrecidos y aceptados, y se procederá a la liquidación de la Oferta, en los términos y conforme a los procedimientos descritos en el Prospecto y Folleto Informativo. En el caso de la cancelación de la Oferta por el Oferente, los Tenedores FMQ que hubieren aceptado participar en la Oferta y entregado sus CBFIs FMQ, no tendrán derecho a reclamación o interés alguno contra el Oferente o el Intermediario con motivo de dicha cancelación. En caso de no cumplirse las condiciones a las cuales está sujeta la Oferta en los términos antes descritos, no se producirán efectos legales algunos en virtud de que del cumplimiento de dichas condiciones, al ser suspensivas, depende la existencia de las obligaciones relacionadas con la Oferta. En tal caso, el Oferente anunciará al público inversionista, a través de los mismos medios en los que se ha divulgado el Prospecto y Folleto Informativo, que las condiciones no se han cumplido y que, por lo tanto, no se llevará a cabo la Oferta.
Prórroga y Modificaciones de la Oferta:	El Período de la Oferta puede ampliarse en una o más ocasiones, de forma ilimitada y a entera discreción del Oferente por un período de 1 Día Hábil o más en cada ocasión, sujeto a cualquier período adicional en que el Período de la Oferta deba extenderse de conformidad con las disposiciones del Prospecto y Folleto Informativo. Además, el Oferente puede extender la Fecha de Vencimiento de la Oferta cuando así lo exija la legislación aplicable. Cualquier ampliación de la Oferta será informada a través del mismo medio por el cual se realiza la Oferta. El Oferente se reserva el derecho de modificar, en cualquier momento anterior a la conclusión del Período de la Oferta, los términos y condiciones de la misma, incluyendo, sin limitación, el Factor de Intercambio, el Monto Máximo de la Oferta en Efectivo y el Precio de la Opción de Efectivo, siempre que dichas modificaciones impliquen un trato más favorable para los Tenedores FMQ destinatarios de la Oferta, de conformidad con lo establecido en la fracción III del artículo 97 de la LMV. En el supuesto de que el Oferente decida modificar el Factor de Intercambio, el nuevo Factor de Intercambio aplicará de manera uniforme a la totalidad de los Tenedores FMQ que participen en la presente Oferta, sin distinción alguna. Cualquier modificación a los términos y condiciones de la Oferta deberá ser comunicada al público inversionista a través de los mismos medios por los que se realizó la Oferta. En caso de que la CNBV determine que las modificaciones realizadas son relevantes, o si el Oferente llegare a dispensar alguna condición relevante a la que esté sujeta la Oferta (en la medida en que lo permita la legislación aplicable), el Período de la Oferta deberá prorrogarse por un plazo no inferior a 5 (cinco) Días Hábiles, a fin de que los Tenedores FMQ cuenten con tiempo suficiente para evaluar los nuevos términos y condiciones de la Oferta. Asimismo, la Oferta podrá ser prorrogada en caso de que la CNBV así lo requiera, por un plazo que no podrá ser inferior a 5 (cinco) Días Hábiles. El Oferente también podrá prorrogar la Fecha de Vencimiento de la Oferta a su discreción, de conformidad con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores, siempre que ello implique un trato más favorable para los destinatarios de la Oferta. Los Tenedores FMQ que hubieren aceptado la Oferta con anterioridad a cualquier modificación tendrán derecho a declinar su aceptación, sin incurrir en pena o responsabilidad alguna, en los términos descritos en la sección "Derecho de Declinación de la Aceptación" del Prospecto y Folleto Informativo.
Derecho de Declinación de la Aceptación:	Los Tenedores FMQ que hayan aceptado la Oferta, podrán declinar la aceptación de la Oferta previo a las 23:59:59 horas (hora de la Ciudad de México) en la Fecha de Vencimiento, en caso de presentarse una Oferta Superior, en caso de que el Periodo de la Oferta se amplíe a discreción del Oferente o, cuando a juicio de la CNBV, las modificaciones que, en su caso, realice el Oferente a los términos y condiciones de la Oferta sean relevantes, sin incurrir en pena o responsabilidad alguna; *en el entendido*, que el derecho de los Tenedores de CBFIs FMQ a declinar su aceptación de la Oferta en caso de que existan modificaciones relevantes en términos de lo establecido en este párrafo es independiente de la declaratoria que, en su caso, pueda llegar a hacer la CNBV en torno a si una modificación sobre los términos de la Oferta es relevante o no. A efecto de que dicha declinación se perfeccione, el Custodio de que se trate deberá notificar al Intermediario cumpliendo con las mismas formalidades aplicables a la entrega de las Cartas de Aceptación, con anterioridad a las 23:59:59 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento de la intención del Tenedor FMQ correspondiente de ejercer su Derecho de Declinación. Los CBFIs FMQ cuya aceptación se hubiere declinado, no se considerarán como parte de la Oferta. Sin perjuicio de lo anterior, los CBFIs FMQ retirados podrán volverse a ofrecer en la Oferta previo a las 23:59:59 (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Vencimiento; *en el entendido* que se deberán cumplir todas las condiciones establecidas en la sección "*2.1. Características de la Oferta - Procedimiento Para Participar en la Oferta*", del Prospecto y Folleto Informativo. No existe la obligación de pagar pena o contraprestación alguna a cargo de los Tenedores FMQ que decidan ejercer su Derecho de Declinación por cualquier razón (incluyendo, si la razón para declinar su aceptación consiste en la aceptación de una Oferta Superior).
Procedimiento de Liquidación de la Oferta:	En la Fecha de Registro, el Intermediario realizará una operación de registro en la Bolsa respecto de los CBFIs FMQ que hayan sido válidamente entregados por Tenedores FMQ mediante su traspaso a la Cuenta Concentradora, conforme al procedimiento descrito en el Prospecto y Folleto Informativo. Sujeto al cumplimiento o dispensa de las Condiciones de la Oferta que se describen a detalle en la Sección 7 del Prospecto y Folleto Informativo, en la Fecha de Liquidación, el Oferente deberá entregar al Intermediario el total de los CBFIs de Intercambio o una combinación de CBFIs de Intercambio y el monto en efectivo de la Opción de Efectivo, a cambio de todos los CBFIs FMQ que

hayan sido válidamente entregados al Intermediario de conformidad con el procedimiento aquí descrito, en la cuenta de Indeval del Intermediario que le haya sido previamente instruida al Oferente.

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

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

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

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

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

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

Depositario: Indeval.

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

Cancelación de la inscripción en el RNV y el listado en la Bolsa; Fideicomiso de Pago: Al finalizar el Período de la Oferta, como acto independiente posterior a la consumación de la Oferta y si como resultado de la misma, Fibra MTY obtiene la titularidad de por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs FMQ, se realizarán los actos necesarios a efecto de que, conforme a lo establecido en el artículo 108 fracción III de la Ley del Mercado de Valores y del artículo 15, fracción IV de la Circular Única, así como lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso Fibra MQ,

	Fibra MQ solicite a la CNBV la cancelación de la inscripción de los CBFIs FMQ en el RNV y la cancelación del listado de valores autorizados para cotizar que mantiene la Bolsa. En caso de que, en su momento, Fibra MQ se encuentre en posibilidad de solicitar la cancelación de la inscripción de los CBFIs FMQ en el RNV, los términos y condiciones para la adquisición de los CBFIs FMQ que no hubieren sido adquiridos como parte de la Oferta serían exactamente los mismos que los establecidos en el Prospecto y Folleto Informativo. Asimismo, en el evento en el que, como resultado de la Oferta, Fibra MTY adquiera menos del 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs FMQ en circulación y Fibra MTY tenga la intención de que Fibra MQ lleve a cabo la cancelación de la inscripción de los CBFIs FMQ en el RNV, Fibra MTY deberá realizar una tercera oferta pública de adquisición voluntaria a efecto de adquirir los CBFIs FMQ en circulación, de manera previa a que Fibra MQ solicite la cancelación de la inscripción en el RNV, para lo cual, en dicho supuesto, existe la posibilidad de que el Factor de Intercambio sea o no más favorable a los Tenedores que el de la Presente Oferta. Como parte de los actos jurídicos necesarios tendientes a la cancelación de la inscripción de los CBFIs FMQ en el RNV, se encuentra la constitución de un fideicomiso de pago en los términos dispuestos en la Ley del Mercado de Valores. En virtud de lo anterior, en caso de que se cancele la inscripción de los CBFIs FMQ en el RNV, los Tenedores FMQ que no hubieren participado en la Oferta podrán vender sus CBFIs FMQ a través del fideicomiso de pago durante un período mínimo de 6 (seis) meses en las mismas condiciones de la Oferta, pero perderán la posibilidad de negociar sus CBFIs FMQ en la BMV.
Opinión del Comité Técnico de Fibra MQ:	El comité técnico de Fibra MQ, actuando exclusivamente a través de sus miembros independientes, emitió su opinión respecto del precio de la Oferta dirigida a los Tenedores Fibra MQ, por medio de un evento relevante publicado por Fibra MQ el 13 de octubre de 2026. Dicho evento relevante puede ser consultado en la página electrónica de la red mundial (internet) de la BMV, en la siguiente dirección: www.bmv.com.mx y de la CNBV, en la siguiente dirección: www.gob.mx/cnbv.
Aprobación Corporativa del Oferente en relación con la Oferta:	Con fecha 15 de abril de 2026, la asamblea de tenedores de Fibra MTY, en cumplimiento a lo establecido en la Ley del Mercado de Valores, aprobó, entre otros, la Transacción, el Factor de Intercambio y llevar a cabo la Oferta en los términos que se describen en el Prospecto y Folleto Informativo, así como la delegación de facultades al Administrador para determinar los términos y condiciones de cualquier emisión adicional en términos de la Oferta.
Aprobación CNA:	En sesión celebrada el 1° de octubre de 2026, el Pleno de la CNA emitió dentro del expediente CNT-125-2026 una resolución por virtud de la cual autorizó la concentración consistente en la adquisición, por parte de Fibra MTY de hasta el 100% de los CBFIs FMQ en circulación que no sean propiedad de Fibra MTY a la Fecha de Inicio de la Oferta, sin sujetarla a condición alguna (la "**Aprobación CNA**").
Régimen Fiscal:	La enajenación de los CBFIs FMQ al Oferente estará sujeta a, entre otros, los términos de los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, la Resolución Miscelánea Fiscal y demás disposiciones aplicables a la enajenación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios. El resumen del tratamiento fiscal de la Oferta que se presenta en el Prospecto y Folleto Informativo no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes en relación con la Oferta o los tenedores en particular. Asimismo, el resumen se basa exclusivamente en la legislación fiscal vigente a la fecha del Prospecto y Folleto Informativo. Por lo anterior, este resumen no constituye una opinión o recomendación fiscal y, por lo tanto, se recomienda a los tenedores consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones aplicables a la venta de los CBFIs FMQ y la adquisición de los CBFIs de Intercambio o de la Opción de Efectivo, así como con respecto al régimen fiscal que les sería aplicable como tenedores de los CBFIs de Intercambio, antes de tomar la decisión de aceptar o no la Oferta y de elegir la modalidad de contraprestación.
Propósitos y Planes:	La Oferta tiene como uno de sus principales objetivos llevar a cabo una integración vertical de los negocios de Fibra MQ y del Oferente. Para mayor información, véase la sección *"2.7. Propósitos y Planes"* del Prospecto y Folleto Informativo. El Oferente declara, bajo protesta de decir verdad, que no existen pagos distintos al traspaso y entrega de los CBFIs de Intercambio y al pago de la Opción de Efectivo a cambio de la compra de los CBFIs FMQ, con base en el Factor de Intercambio y el Precio de la Opción de Efectivo, a favor de personas o grupo de personas vinculadas con los Tenedores FMQ. No obstante lo anterior, en cumplimiento de las obligaciones de divulgación del Oferente y simetría de la información disponible para el público inversionista, el Oferente hace del conocimiento del público inversionista la existencia de la Contraprestación por Internalización pagadera a MAM en los términos del Contrato de Internalización, cuyo monto no constituye, ni se considerará, una indemnización o una pena convencional.

Asesor Financiero del Oferente **Intermediario**

Goldman Sachs & Co, LLC Casa de Bolsa Finamex, S.A.B. de C.V.

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

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

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

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

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

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

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

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

UNO DE SUS CLIENTES PARTICIPANTES DE LA OFERTA, EN LAS QUE PODRÍA REALIZAR NUEVAMENTE OPERACIONES DE REDONDEO EN LOS TÉRMINOS QUE CADA CUSTODIO CONSIDERE PROCEDENTE.

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

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

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

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

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

Los CBFIs que se describen en el Prospecto y Folleto Informativo se encuentran inscritos preventivamente bajo la modalidad de programa de colocación en el RNV bajo el número de matrícula 2362-1.81-2022-039, de conformidad con el oficio número 153/3258/2022 de fecha 12 de septiembre de 2022, cuya inscripción preventiva fue actualizada bajo el número de matrícula 2362-1.81-2026-058, de conformidad con el oficio número 153/4801/2026 de fecha 23 de abril de 2026, expedido por la CNBV, por virtud de la cual se autorizó la ampliación del monto total autorizado del Programa a un nuevo monto total autorizado con carácter revolvente de hasta $70,000,000,000.00 (setenta mil millones de Pesos 00/100 M.N) en forma combinada, o su equivalente en Unidades de Inversión o en Dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, para el caso de los Cebures.

Los CBFIs que se describen en el Prospecto y Folleto Informativo fueron emitidos mediante la cuarta emisión de CBFIs al amparo del Programa, de fecha 29 de mayo de 2026, a la que le fue asignada el número de inscripción 2362-1.81-2026-058 en el RNV (la "**Cuarta Emisión del Programa**") y se emitieron en cumplimiento con las resoluciones de la asamblea ordinaria de tenedores celebrada el 15 de abril de 2026, para ser utilizados en la presente Oferta y están listados en el listado correspondiente de la BMV.

Las inscripciones en el Registro Nacional de Valores tendrán efectos declarativos y no convalidan los actos jurídicos que sean nulos de conformidad con las leyes aplicables, ni implican certificación sobre la bondad de los valores inscritos en el mismo o sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia de la emisora. En virtud de lo anterior, el contenido, exactitud, veracidad y oportunidad de la información y documentación corresponden a la exclusiva responsabilidad de las personas que la suscriben, y no implica certificación ni opinión o recomendación alguna de la Comisión, del intermediario colocador o de la bolsa de valores de que se trate, sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia de la emisora o la bondad de los valores.

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

Autorización de la CNBV para su publicación por la CNBV No. 153/5299/2026 de fecha 29 de septiembre de 2026.

Ciudad de México, a 30 de octubre de 2026.