



FMTY

Fibra MTY

Aviso de Oferta Pública de Adquisición
y Suscripción Recíproca

Evento Relevante

09 de Octubre, 2026

Fibra MTY (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, del Fideicomiso F/2157; BMV: FMTY 14) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces (FIBRA) que inició operaciones el 11 de diciembre de 2014 y es administrado y asesorado 100% internamente a través de Administrador Fibra MTY, S.C. Su estrategia es la adquisición, administración, desarrollo y operación de inmuebles en México. Con la adquisición del control de Fibra Macquarie (29 de mayo de 2026), al 30 de junio de 2026 su portafolio suma **383 propiedades** (343 industriales, 17 de oficinas y 23 comerciales), con **5,576,600 m²** de área bruta rentable y **93.9%** de ocupación.

FIBRA · Inmobiliario industrial, oficinas y comercial

BMV: FMTY 14

Administración 100% interna

Tenedor del 81.38% de FIBRAMQ 12

Highlights del Evento

FECHA DEL EVENTO

9 oct 2026

Aviso de Oferta Pública ·
Inicio de la Oferta:
30-sep-2026

CONTRAPARTE

**Fibra Macquarie
México**

FIBRAMQ 12 · Fideicomiso
F/1622

MONTO DE LA OFERTA

**MXN\$6,533.1 –
6,699.4m**

Efectivo máximo
(\$6,533,086,956.00) / todo en
CBFIs de Intercambio
(\$6,699,383,703.00)

ALCANCE DE LA OFERTA

**Hasta
148,479,249
CBFIs FMQ**

Hasta el 100% de los CBFIs
FMQ en circulación no
propiedad de Fibra MTY
(18.62%)

Qué Anunció la Compañía

El 9 de octubre de 2026 se publicó el Aviso de Oferta Pública de Adquisición y Suscripción Recíproca mediante el cual Banco Invex, como fiduciario del Fideicomiso F/2157 (Fibra MTY), ofrece adquirir hasta el 100% de los CBFIs de Fibra Macquarie (FIBRAMQ 12) que no son propiedad de Fibra MTY: **148,479,249 CBFIs** con base en información pública de Fibra MQ al 30 de junio de 2026. Por cada CBFI FMQ, el tenedor recibirá a su elección **3.20 CBFIs de Fibra MTY** (Factor de Intercambio), **MXN\$44.00 en efectivo** (Opción de Efectivo) o una combinación de ambos. El monto máximo en efectivo es de **\$6,533,086,956.00 pesos**; si ningún tenedor eligiera efectivo se colocarían hasta **[475,133,596] CBFIs de Intercambio**, equivalentes a aproximadamente **[9.89]%** de los CBFIs de Fibra MTY en circulación, y el monto total de la Oferta oscilaría entre **\$[6,533,086,956.00]** y **\$[6,699,383,703.00]** pesos.

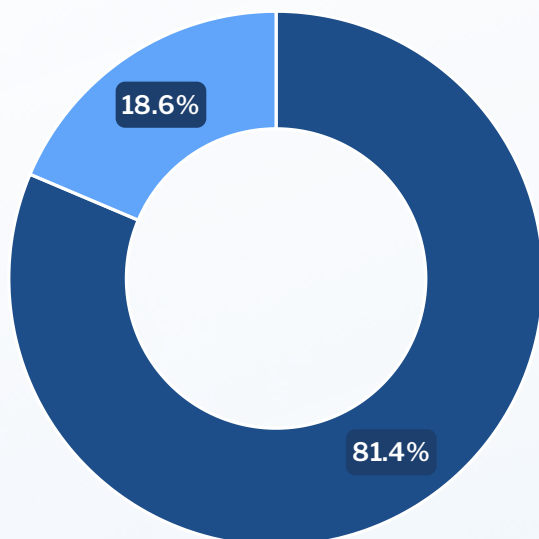
El periodo de la Oferta es de **20 días hábiles** a partir del 30 de septiembre de 2026 y concluye el [27] de octubre de 2026; la publicación de resultados y el registro se prevén para el [28] de octubre y la liquidación para el [29] de octubre. Es la segunda oferta de Fibra MTY por Fibra Macquarie: la primera, anunciada el 24 de abril de 2026, concluyó con la participación de **80.69%** de los CBFIs FMQ en circulación. Fibra MTY informó que cuenta con la autorización de la CNBV y las autorizaciones corporativas necesarias, y el 5 de octubre de 2026 anunció la autorización de la Comisión Nacional Antimonopolio, por lo que a esa fecha cuenta con todas las autorizaciones corporativas y regulatorias requeridas. Uno de los principales objetivos de la Oferta es llevar a cabo una integración vertical de los negocios de Fibra MQ y del Oferente.

Estructura de CBFIs · Fibra MTY y Fibra MQ

CBFIs FMQ en Circulación

797.3 millones de CBFIs · titularidad a la Fecha de Inicio

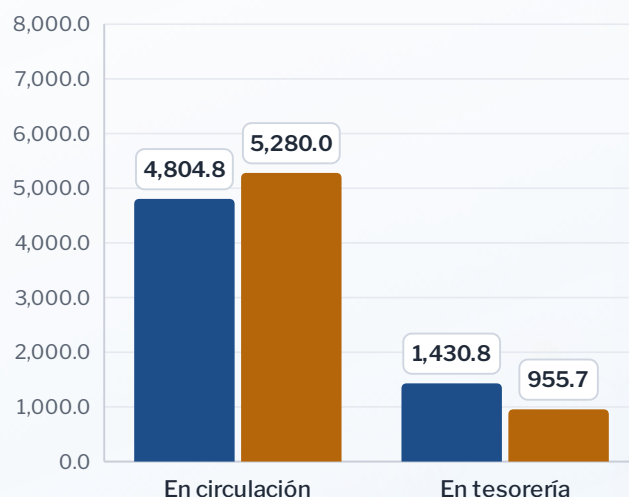
- Propiedad de Fibra MTY · 648,832,148
- No propiedad de Fibra MTY · 148,479,249



CBFIs de Fibra MTY: Antes y Después de la Oferta

Millones de CBFIs · supuesto: aceptación del 100% y todo en CBFIs de Intercambio

- Antes de la Oferta
- Después (máx.)



Ficha de Mercado y Múltiplos

PRECIO FMTY 14

MXN\$14.10

Por CBFI · 22-sep-2026

PRECIO FIBRAMQ 12

MXN\$43.97

Por CBFI · 22-sep-2026

VALOR EN LIBROS FMTY

MXN\$13.27

Por CBFI · 30-jun-2026

VALOR EN LIBROS FIBRAMQ

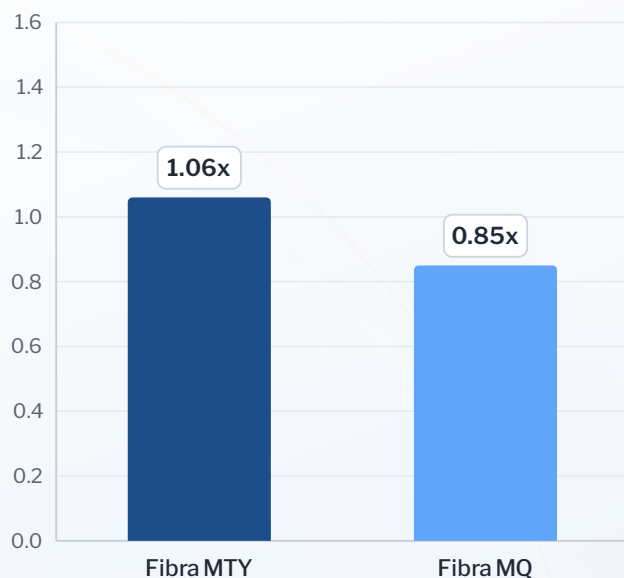
MXN\$52.03

Por CBFI · 30-jun-2026

Precio / Valor en Libros

Veces (x) · precios al 22-sep-2026

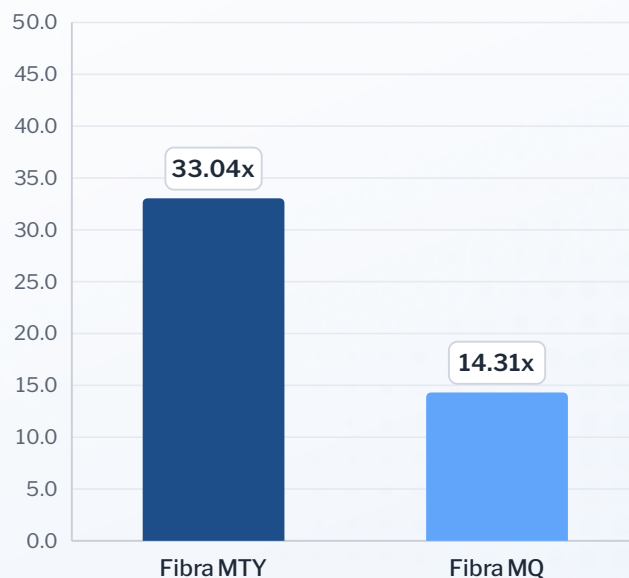
- Fibra MTY
- Fibra MQ



Valor Empresa / EBITDA

Veces (x) · EBITDA reportado al 30-jun-2026

- Fibra MTY
- Fibra MQ

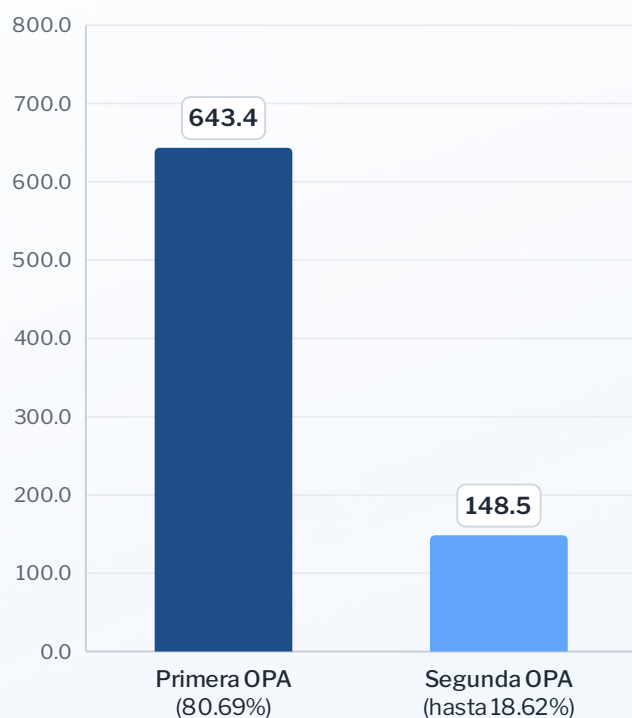


Evolución Reciente y Comparativo de las Dos Ofertas

CBFIs FMQ: Primera y Segunda OPA

Millones de CBFIs FMQ · adquiridos (1ª) y objeto de la oferta (2ª)

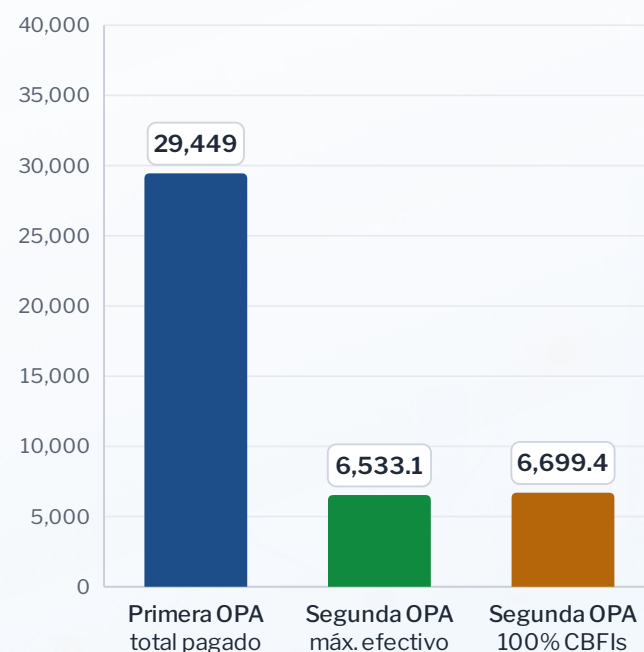
● Primera OPA · CBFIs adquiridos ● Segunda OPA · hasta



Contraprestación por Oferta

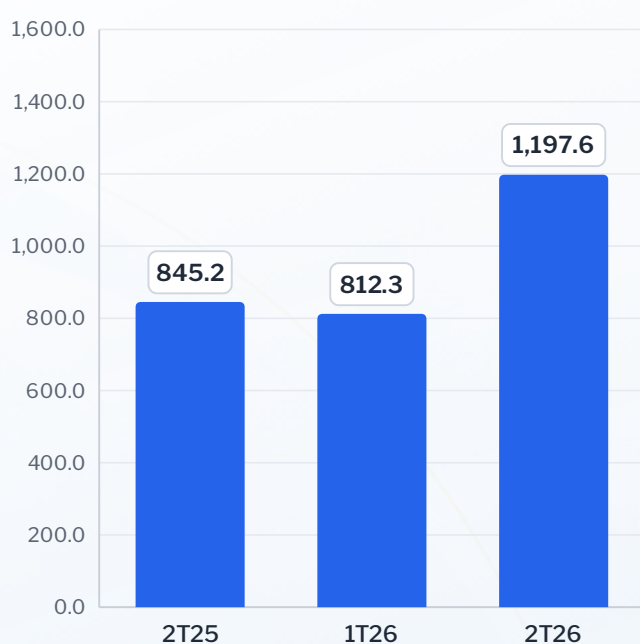
Millones de pesos (MXN\$)

● Primera OPA · total pagado
● Segunda OPA · máx. en efectivo
● Segunda OPA · 100% en CBFIs



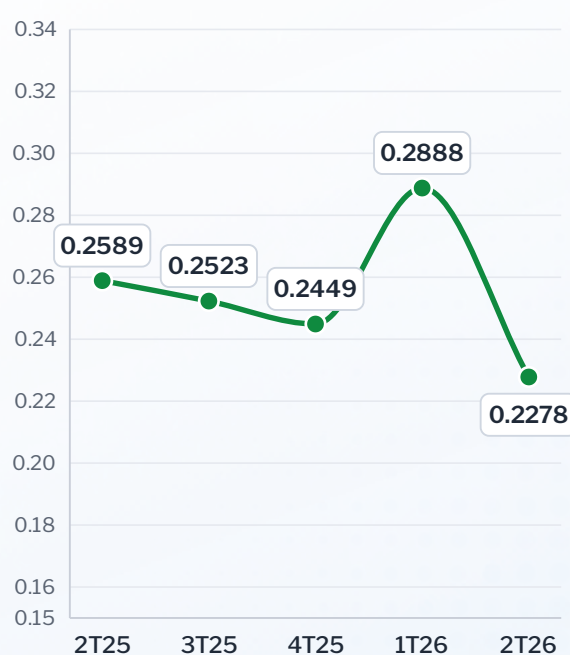
Ingresos Totales de Fibra MTY

Millones de pesos (MXN\$) · 2T25, 1T26 y 2T26



Distribución por CBFI Trimestral

Pesos por CBFI · 2T25 a 2T26



El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.