



FIBRAMQ 12

Opinión del Comité Técnico sobre la Oferta Pública de Adquisición de FIBRA MTY

FIBRA Macquarie México

Evento Relevante

13 de Octubre, 2026

FIBRA Macquarie México es un fideicomiso de inversión en bienes raíces (FIBRA) listado en la Bolsa Mexicana de Valores, especializado en propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México, con enfoque en inmuebles estabilizados y generadores de ingresos. Al 30 de junio de 2026 su portafolio consta de **246 propiedades industriales** y **17 comerciales** en 20 ciudades de 16 estados, con un área bruta arrendable (ABA) de **36.9 millones de pies cuadrados**. Es administrada externamente por Macquarie Asset Management México; desde mayo de 2026, FIBRA MTY es tenedora de más del **80%** de sus certificados (CBFIs) tras una primera oferta pública de adquisición.

FIBRA · Inmuebles industriales y comerciales

Bolsa Mexicana de Valores: FIBRAMQ12

797.3 millones de CBFIs en circulación

Highlights del Evento y del Trimestre

FECHA DEL EVENTO

13 oct 2026

Opinión del Comité Técnico sobre la oferta iniciada el 30-sep-2026

OFERENTE

FIBRA MTY (FMTY14)

Fideicomiso F/2157 · Banco Invex, fiduciario

CONTRAPRESTACIÓN POR CBFI

MXN\$44.00 o 3.20 CBFIs FMTY

A elección del tenedor, o combinación de ambas

ALCANCE DE LA OFERTA

Hasta 100%

De los CBFIs que aún no son de FIBRA MTY · efectivo total máximo MXN\$6,533.1

NOI (EXCL. RENTAS LINEALES) · 2T26

MXN\$1,081.9

▼ -5.7% vs 2T25

▲ +5.9% en US\$

AFFO · 2T26

MXN\$516.5

▼ -12.9% vs 2T25

▼ -2.2% en US\$

OCUPACIÓN AL CIERRE · 2T26

92.5%

▼ -206 pb vs 2T25

DEUDA TOTAL · 2T26

MXN\$21,217.7

▲ +2.7% vs Dic-25

Endeudamiento CNBV 32.3%

Qué Anunció la Compañía

El 13 de octubre de 2026, FIBRA Macquarie informó que su **Comité Técnico, actuando exclusivamente a través de sus miembros independientes**, determinó que el precio de la segunda oferta pública de adquisición lanzada por **FIBRA MTY** el 30 de septiembre de 2026 es **razonable (fair), desde un punto de vista financiero**, para los tenedores de CBFIs. La determinación se apoyó, entre otros factores, en la opinión de su asesor financiero, **BofA Securities, Inc.**,

La oferta busca adquirir hasta el 100% de los CBFIs que aún no son propiedad de FIBRA MTY. Cada tenedor puede elegir recibir **MXN\$44.00 en efectivo, 3.20 CBFIs de FIBRA MTY** o una combinación de ambos, con un tope de efectivo total de MXN\$6,533.1 millones. Con el precio de cierre de FIBRA MTY al 12 de octubre de 2026 (MXN\$14.16), la opción en CBFIs equivale a **MXN\$45.31 por CBFI**.

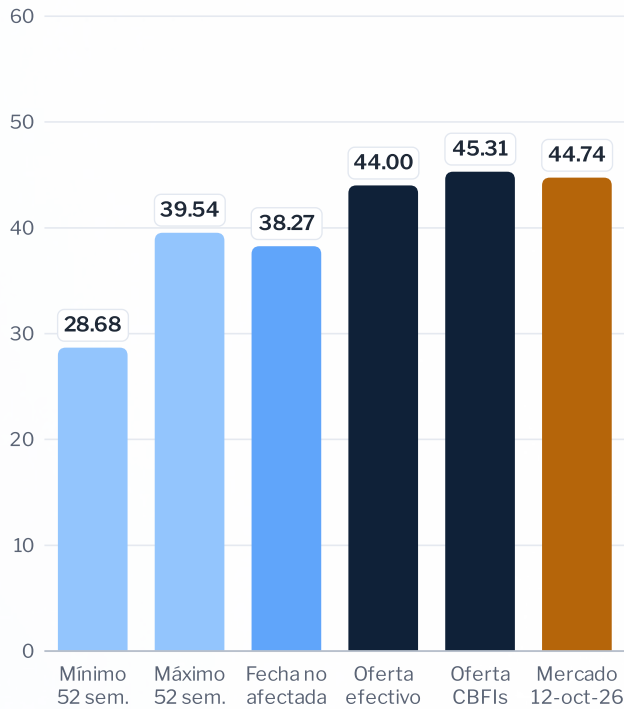
Cuatro miembros no independientes del Comité Técnico (uno designado por el administrador y tres por FIBRA MTY) se abstuvieron de deliberar y votar por posible conflicto de interés. Los tres titulares de CBFIs dentro del Comité y la Dirección General informaron que, por el momento, tienen la intención de participar en la oferta en los mismos términos que los demás tenedores.

Contraprestación frente al Precio de Mercado e Ingresos Trimestrales

● Rango 52 semanas ● Fecha no afectada ● Oferta
● Mercado 12-oct-26

Contraprestación vs. Referencias de Precio

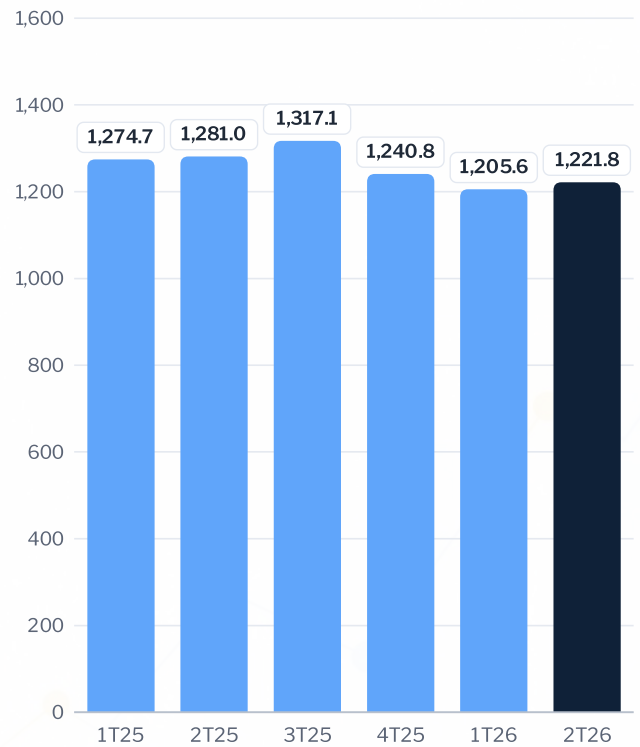
Pesos por CBFI de FIBRAMQ



● Trimestres previos ● 2T26 (último reportado)

Ingresos Netos Trimestrales

Millones de pesos · 1T25 a 2T26



Precio de Cierre por CBFI

Pesos · cierre trimestral 1T24 a 3T26 y 12-oct-26

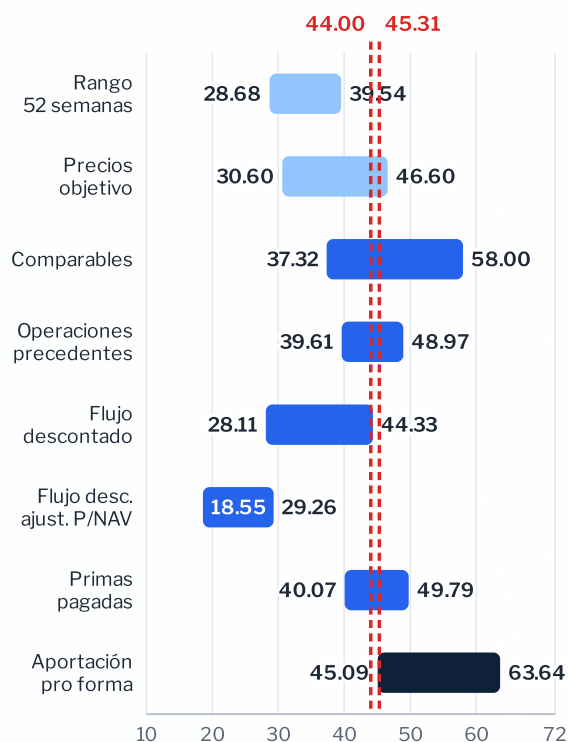


Opinión de Razonabilidad · Rangos de Valor del Asesor Financiero

- Mercado ● Valuación ● Pro forma
● Oferta 44.00 / 45.31

Valor Implícito por CBFI de FIBRAMQ

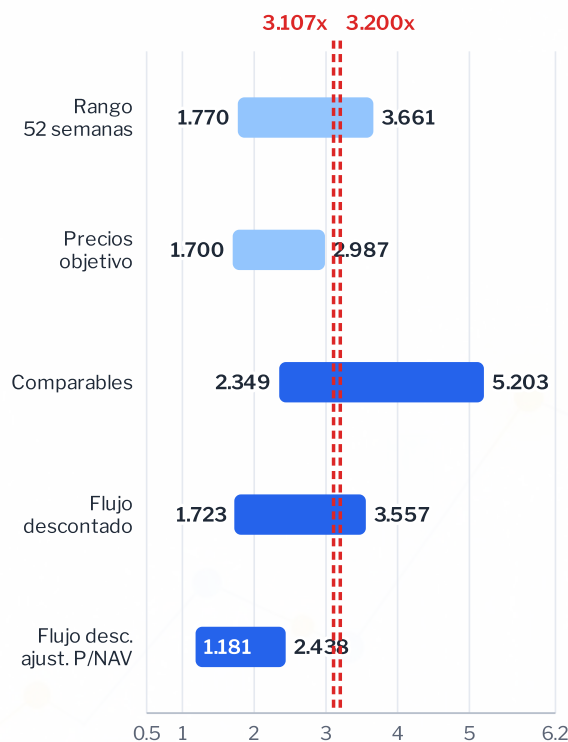
Pesos por CBFI · rango mínimo-máximo por metodología



- Mercado ● Valuación ● Oferta 3.107x / 3.200x

Relación de Intercambio Implícita

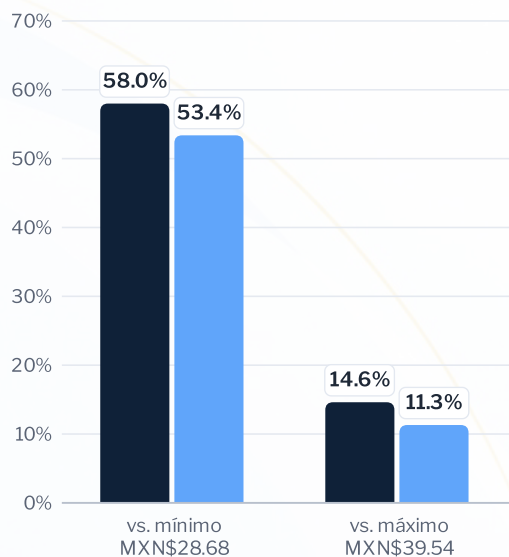
CBFIs de FIBRA MTY por CBFI de FIBRAMQ · rango por metodología



- Opción en CBFIs (MXN\$45.31)
● Opción en efectivo (MXN\$44.00)

Prima sobre el Rango de 52 Semanas

% sobre mínimo (MXN\$28.68) y máximo (MXN\$39.54)



Ambas opciones (**MXN\$44.00** en efectivo y **MXN\$45.31** en CBFIs) quedan dentro de los rangos de precios objetivo (MXN\$30.60–46.60), comparables (MXN\$37.32–58.00), operaciones precedentes (MXN\$39.61–48.97) y primas pagadas (MXN\$40.07–49.79), y por encima del rango de 52 semanas y del flujo descontado ajustado por P/NAV histórico (MXN\$18.55–29.26). Frente al flujo descontado independiente (MXN\$28.11–44.33), la opción en efectivo queda dentro del rango y la opción en CBFIs por encima. En la comparación de aportación de valor, la propiedad pro forma en la FIBRA combinada se ubica en **MXN\$45.09–63.64** por CBFI. La relación de **3.200x** se encuentra dentro de los rangos de 52 semanas, comparables y flujo descontado, y por encima de los de precios objetivo y flujo descontado ajustado. Los rangos son análisis del asesor financiero y no constituyen avalúos ni estimaciones de este dashboard.

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.