EVENTO RELEVANTE

FECHA DE PUBLICACIÓN: 13/10/2026

DATOS GENERALES

CLAVE COTIZACIÓN	FIBRAMQ
RAZÓN SOCIAL	F/1622 FIBRA MACQUARIE MEXICO
TIPO DE VALOR	CF
SERIE	12
N°. DE FIDEICOMISO	1622
TIPO DE EVENTO RELEVANTE	Otros eventos relevantes

DETALLE DEL EVENTO

LUGAR	CIUDAD DE MÉXICO
ASUNTO	Aviso sobre la opinión del Comité Técnico sobre la oferta pública lanzada por FIBRA MTY
MERCADO EXTERIOR	

EVENTO RELEVANTE

Favor de referirse al archivo adjunto.

Documento adjunto

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

BMV/Comunicado de Prensa

AVISO SOBRE LA OPINIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO SOBRE LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE CERTIFICADOS IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "FIBRAMQ" LANZADA POR FIBRA MTY (BMV: FMTY14)

CIUDAD DE MÉXICO, 13 de Octubre de 2026 – En relación con la oferta pública de adquisición por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario del fideicomiso irrevocable No. F/2157 ("FIBRA MTY") para adquirir hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación de FIBRA Macquarie (los "CBFIs") que aún no son propiedad de FIBRA MTY, iniciada el 30 de septiembre de 2026 (la "Oferta Pública"), FIBRA Macquarie México ("FIBRA Macquarie") (BMV: FIBRAMQ) informa al público inversionista lo siguiente:

1. Con base en, entre otros factores, la opinión emitida por su asesor financiero, BofA Securities, Inc. (el "Asesor Financiero"), el Comité Técnico de FIBRA Macquarie (el "Comité Técnico"), actuando exclusivamente a través de sus miembros independientes, ha determinado que el precio de la Oferta Pública es razonable (*fair*), desde un punto de vista financiero, para los tenedores de los CBFIs (la "Opinión del Comité Técnico").

2. El Sr. Nick O'Neil, Presidente del Comité Técnico, así como los Sres. Jorge Ávalos Carpinteyro, Jaime Martínez Trigueros y Javier Llaca García, miembros del Comité Técnico, se abstuvieron de participar y no estuvieron presentes en la deliberación y votación de todos los asuntos relacionados con la Opinión del Comité Técnico debido a un potencial conflicto de interés derivado de sus respectivas designaciones como miembros no independientes del Comité Técnico, siendo el primero designado por el administrador de FIBRA Macquarie y los tres últimos por parte de FIBRA MTY.

3. El señor Nick O'Neil y la señora Sara Neff, quienes son miembros del Comité Técnico de FIBRA Macquarie, así como el Sr. Simon Hanna, Director General de FIBRA Macquarie, han confirmado, cada uno, que son titulares de CBFIs. Ningún otro miembro del Comité Técnico es titular de CBFIs.

4. Los señores O'Neil, Hanna y la señora Neff han informado cada uno a FIBRA Macquarie que, por el momento, tienen la intención de participar en la Oferta Pública en los mismos términos y condiciones aplicables a los demás tenedores de CBFIs, según se establece en el folleto informativo correspondiente.

Se adjunta una copia de la opinión del Asesor Financiero, la cual establece algunas suposiciones hechas, procedimientos seguidos, cuestiones consideradas, y limitaciones en el análisis efectuado con relación a tal opinión, junto con el resumen de los análisis financieros materiales presentados por el Asesor Financiero al Comité Técnico, actuando exclusivamente a través de sus miembros independientes, con relación a la emisión de tal opinión, en cada caso incluyendo su respectiva traducción al español. El resumen adjunto no pretende ser una descripción

completa de los análisis efectuados por el Asesor Financiero con relación a su opinión y está calificado en su totalidad por referencia al texto completo de dicha opinión.

El presente aviso tiene un carácter exclusivamente informativo y no constituye una recomendación por parte de FIBRA Macquarie o su Comité Técnico para tomar cualquier decisión de inversión, asesoría legal, fiscal o de cualquier otra naturaleza, ni una oferta, invitación o solicitud con respecto a valores emitidos por FIBRA Macquarie.

Acerca de FIBRA Macquarie México

FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV:FIBRAMQ) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, especializado en oportunidades industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. Al 30 de junio de 2026 el portafolio de FIBRA Macquarie consta de 246 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana. Nueve de las propiedades comerciales son parte de una coinversión al 50%. Para información adicional sobre FIBRA Macquarie, por favor visite www.fibramacquarie.com.

Nota Preventiva Sobre Declaraciones y Proyecciones a Futuro

Este documento puede contener declaraciones a futuro. Las declaraciones a futuro están sujetas a riesgos e incertidumbres. Hacemos de su conocimiento que diversos factores importantes podrían causar que los resultados futuros difieran significativamente de los descritos en estas declaraciones y no asumimos ninguna obligación de actualizar ni revisar ninguna declaración a futuro.

Con excepción de Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 ("Macquarie Bank"), ninguna de las entidades de Macquarie Group incluidas en este documento es una institución de depósito autorizada para los fines del Acta Bancaria de 1959 (Australia). Las obligaciones de estas otras entidades de Macquarie Group no representan depósitos ni otras obligaciones a cargo de Macquarie Bank. Macquarie Bank no garantiza ni de ninguna manera brinda certeza respecto a las obligaciones de estas otras entidades de Macquarie Group. Adicionalmente, en caso de que este documento se relacione a una inversión, (a) el inversionista está sujeto al riesgo de inversión incluyendo posibles retrasos en repago, pérdida de ganancias y pérdida del capital invertido, y (b) ni Macquarie Bank ni cualquier otra entidad de Macquarie Group garantizan una tasa de retorno particular ni el desempeño de la inversión en cuestión, ni tampoco garantizan el repago de capital con respecto de dicha inversión.

ESTE COMUNICADO NO CONSTITUYE UNA OFERTA DE VENTA DE VALORES EN LOS ESTADOS UNIDOS, Y LOS VALORES NO PODRÁN SER OFERTADOS O VENDIDOS EN LOS ESTADOS UNIDOS SIN REGISTRO O EXENCIÓN DE REGISTRO BAJO LA LEY DE VALORES DE E.U. DE 1933, SEGÚN SEA MODIFICADA.

Contactos

Relación con Inversionistas:
Consultas generales
Tel: +52 (55) 9178 7700
Nikki Sacks
Tel: +1 203 682 8263
Email: nikki.sacks@icrinc.com

Para relación con medios, favor de contactar:
FleishmanHillard México
Contacto: Arturo García Arellano
Tel: +52 55 1452 5675
Email: arturo.garcia@omc.com

BofA SECURITIES

Esta es una traducción no vinculante al español preparada únicamente para fines informativos. BofA Securities Inc. y sus representantes no asumen ninguna responsabilidad por dicha traducción o por la exactitud de la misma y la versión en inglés de la fairness opinion firmada el 13 de octubre de 2026 prevalecerá para todos los efectos, incluyendo en relación con cualquier inconsistencia (incluyendo el significado y la comprensión de cualquier palabra o expresión traducida)[1].

OCTUBRE 13, 2026

CONFIDENCIAL
Miembros del Subcomité Independiente del Comité Técnico
Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 (FIBRA Macquarie)
Pedregal 24, Piso 21, Torre Virreyes
Lomas-Virreyes, Molino del Rey,
11040, Ciudad de México, México

Miembros del Subcomité Independiente del Comité Técnico:

Entendemos que Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Inversión en Bienes Raíces identificado con el número F/2157 (también conocido como FIBRA MTY, "FIBRAMTY" o el "Oferente"), inició una oferta pública de adquisición (la "Oferta") de conformidad con los materiales de la oferta y el prospecto y folleto informativo preliminar de fecha 30 de septiembre de 2026, autorizados para su publicación por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio número 153/5299/2026, de fecha 29 de septiembre de 2026, según fue suplementado por el aviso de oferta pública divulgado por el Oferente el 30 de septiembre de 2026 (los "Documentos de la Oferta"), para adquirir hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs") en circulación de HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, actuando en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado con el número F/1622 (también conocido como FIBRA Macquarie, "FIBRAMQ", y dichos certificados, los "CBFIs de FIBRAMQ"), que, a la fecha de la Oferta, no sean ya propiedad de FIBRAMTY, conforme a la cual cada tenedor de CBFIs de FIBRAMQ en circulación tendrá derecho a recibir, a elección de dicho tenedor y sujeto a ciertas limitaciones y procedimientos de prorrateo previstos en los Documentos de la Oferta (respecto de los cuales no expresamos opinión alguna), (i) Ps.$44.00 pesos mexicanos ("Ps.$") en efectivo (la "Contraprestación en Efectivo"), o (ii) 3.20 CBFIs de FIBRAMTY (dicha cantidad de CBFIs, la "Contraprestación en CBFIs"), o (iii) una combinación de Contraprestación en Efectivo y Contraprestación en CBFIs (la Contraprestación en Efectivo, conjuntamente con la Contraprestación en CBFIs, la "Contraprestación") por cada CBFI de FIBRAMQ; en el entendido de que el total de la Contraprestación en Efectivo pagadera conforme a la Oferta no excederá de Ps.$6,533,086,956.00. Los términos y condiciones de la Oferta se establecen con mayor detalle en los Documentos de la Oferta.

Ustedes nos han solicitado nuestra opinión respecto de si la Contraprestación que recibirán en la Oferta los tenedores de CBFIs de FIBRAMQ (excepto los CBFIs de FIBRAMQ mantenidos por FIBRAMTY o Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. ("Macquarie") y/o sus afiliadas, los "CBFIs Excluidos") es razonable, desde un punto de vista financiero, para dichos tenedores.

[1] *Nota del traductor: Para efectos de la presente traducción al español preparada únicamente para efectos informativos, las palabras 'razonabilidad' o 'razonable' (o cualquier derivación de dichos términos) tienen el significado que corresponde a las palabras 'fairness' o 'fair', según corresponda, en el idioma inglés y conforme a la legislación y práctica en los Estados Unidos de América.*

En relación con esta opinión, entre otras cosas, hemos:

(1) revisado cierta información pública de carácter financiero y de negocios relativa a FIBRAMQ y FIBRAMTY;

(2) revisado el impacto que la primera oferta pública de adquisición de FIBRAMTY sobre FIBRAMQ, concluida el 29 de mayo de 2026, tuvo en el estado de resultados, el balance general y el número de CBFIs en circulación divulgados públicamente por FIBRAMTY;

(3) revisado cierta información financiera y operativa interna relativa al negocio, operaciones y perspectivas de FIBRAMQ, misma que nos fue proporcionada o comentada por la administración de FIBRAMQ, incluyendo ciertas proyecciones financieras relativas a FIBRAMQ preparadas por la administración de FIBRAMQ (dichas proyecciones, las "Proyecciones de FIBRAMQ");

(4) revisado ciertas proyecciones financieras públicamente disponibles relativas a FIBRAMTY (las "Proyecciones Públicas de FIBRAMTY"), así como ciertos ajustes a dichas proyecciones revisados y aprobados para su uso por la administración de FIBRAMQ (las "Proyecciones de FIBRAMTY Ajustadas"), y discutido con la administración de FIBRAMQ sus evaluaciones respecto de la probabilidad relativa de alcanzar los resultados financieros futuros reflejados en las Proyecciones Públicas de FIBRAMTY y en las Proyecciones de FIBRAMTY Ajustadas;

(5) revisado ciertas estimaciones respecto del monto y calendario de los ahorros de costos que, según se anticipa públicamente por FIBRAMTY en la documentación de la oferta relativa a su primera oferta pública de adquisición sobre FIBRAMQ, resultarían de la Oferta, así como ciertos ajustes a dichas estimaciones revisados y aprobados para su uso por la administración de FIBRAMQ (según hayan sido ajustados, en conjunto, los "Ahorros de Costos");

(6) discutido el negocio, las operaciones, la situación financiera y las perspectivas pasadas y actuales de FIBRAMQ con miembros de la alta administración de FIBRAMQ, y revisado y discutido el negocio, las operaciones, la situación financiera y las perspectivas pasadas y actuales de FIBRAMTY con miembros de la alta administración de FIBRAMQ;

(7) revisado el potencial impacto financiero pro forma de la Oferta sobre el desempeño financiero futuro de FIBRAMTY, así como la información financiera pro forma y las proyecciones de FIBRAMQ y FIBRAMTY en forma combinada, según fueron revisadas y aprobadas para su uso por la administración de FIBRAMQ (dicha combinación pro forma, la "Fibra Combinada");

(8) revisado el efecto de cierto pago que será realizado por la Fibra Combinada con motivo de la terminación del Contrato de Administración, de fecha 11 de diciembre de 2012, celebrado por y entre Macquarie y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622, con base en el acuerdo divulgado públicamente por FIBRAMTY el 26 de junio de 2026 para internalizar la administración de FIBRAMQ y la contraprestación por internalización correspondiente de US$172.4 millones, que incluye la compensación por la terminación del contrato de administración y todas las demás comisiones derivadas de dicha terminación (el "Pago por Terminación");

(9) revisado los historiales de cotización de los CBFIs de FIBRAMQ y de los CBFIs de FIBRAMTY, así como una comparación de dichos historiales entre sí y con los historiales de cotización de otras compañías que consideramos relevantes;

(10) comparado cierta información financiera y bursátil públicamente disponible de FIBRAMQ y FIBRAMTY con información similar de otras compañías que consideramos relevantes;

(11) comparado ciertos términos financieros de la Oferta con términos financieros de otras operaciones que consideramos relevantes, en la medida en que dicha información fuera públicamente disponible;

(12) revisado las contribuciones financieras relativas de FIBRAMQ y FIBRAMTY al desempeño financiero futuro de la Fibra Combinada;

(13) revisado ciertos reportes de analistas de investigación públicamente disponibles respecto de FIBRAMQ y FIBRAMTY;

(14) revisado los Documentos de la Oferta, incluyendo ciertas otras comunicaciones públicamente disponibles emitidas por FIBRAMQ y FIBRAMTY a sus respectivos tenedores de CBFIs, divulgadas como eventos relevantes; y

(15) realizado cualesquiera otros análisis y estudios, y considerado cualquier otra información y factores, que estimamos apropiados.

Para efectos de emitir nuestra opinión, hemos asumido y confiado, sin verificación independiente, en la exactitud e integridad de la información financiera y demás información y datos que eran públicamente disponibles o que nos fueron proporcionados, o que de cualquier otra forma revisamos o discutimos, y hemos confiado en las manifestaciones de la administración de FIBRAMQ en el sentido de que no tiene conocimiento de hecho o circunstancia alguna que hiciera que dicha información o datos fueran inexactos o engañosos en algún aspecto relevante. Respecto de las Proyecciones de FIBRAMQ, FIBRAMQ nos ha informado, y hemos asumido, que dichas proyecciones fueron preparadas razonablemente sobre bases que reflejan las mejores estimaciones actualmente disponibles y los juicios de buena fe de la administración de FIBRAMQ respecto del desempeño financiero futuro de FIBRAMQ. Como es de su conocimiento, no nos fueron proporcionadas proyecciones financieras relativas a FIBRAMTY preparadas por la administración de FIBRAMTY, ni tuvimos acceso a ellas. En consecuencia, hemos asumido, con el consentimiento de FIBRAMQ, que las Proyecciones de FIBRAMTY Ajustadas constituyen una base razonable para evaluar el desempeño financiero futuro de FIBRAMTY, y hemos utilizado dichas Proyecciones de FIBRAMTY Ajustadas al realizar nuestros análisis. Respecto de los Ahorros de Costos, FIBRAMQ nos ha informado, y hemos asumido, con el consentimiento de FIBRAMQ, que dichos ahorros fueron preparados razonablemente sobre bases que reflejan las mejores estimaciones actualmente disponibles y los juicios de buena fe de la administración de FIBRAMQ respecto del desempeño financiero futuro de la Fibra Combinada y de las demás materias comprendidas en ellos. Hemos confiado, por instrucción de FIBRAMQ, en la evaluación de la administración de FIBRAMQ respecto de la capacidad de FIBRAMTY para materializar los Ahorros de Costos, y FIBRAMQ nos ha informado, y hemos asumido, por instrucción de FIBRAMQ, que los Ahorros de Costos se materializarán en los montos proyectados por la administración de FIBRAMQ. Hemos confiado, por instrucción de FIBRAMQ, en las evaluaciones de la administración de FIBRAMQ respecto del impacto potencial de tendencias y desarrollos de mercado, gubernamentales y regulatorios relacionados con FIBRAMQ o que afecten a FIBRAMQ y a su negocio. No hemos realizado, ni se nos ha proporcionado, ninguna evaluación o avalúo independiente de los activos o pasivos, contingentes o de cualquier otra naturaleza, de FIBRAMQ o FIBRAMTY, ni hemos realizado inspección física alguna de las propiedades o activos de FIBRAMQ o FIBRAMTY. No hemos evaluado la solvencia o el valor razonable de FIBRAMQ o FIBRAMTY conforme a leyes estatales, federales o de cualquier otra índole en materia de quiebra, insolvencia o materias similares. Hemos asumido, por instrucción de FIBRAMQ, que la Oferta se consumará conforme a sus términos establecidos en los Documentos de la Oferta, según los mismos han sido modificados y/o suplementados a la fecha de la presente, y sin dispensa, modificación o enmienda posterior de término, condición o convenio material alguno y que, en el curso de la obtención de las autorizaciones, aprobaciones, consentimientos, liberaciones y dispensas gubernamentales, regulatorias y de otra índole necesarias para la Oferta, no se impondrá retraso, limitación, restricción o condición alguna, incluyendo cualesquiera requisitos de desinversión o enmiendas o modificaciones, que pudiera afectar adversamente a FIBRAMQ, FIBRAMTY o los beneficios previstos de la Oferta. Adicionalmente, hemos asumido que cualesquiera resoluciones de tenedores de FIBRAMQ y FIBRAMTY no modificarán, de manera alguna, los términos de los Documentos de la Oferta.

No expresamos punto de vista u opinión alguna respecto de cualesquiera términos, u otros aspectos o implicaciones, de la Oferta (distintos de la Contraprestación, en la medida expresamente señalada en la presente), incluyendo, sin limitación, la forma o estructura de la Oferta, cualquier operación relacionada o cualquier otro convenio, arreglo o entendimiento celebrado en relación con, o relacionado con, la Oferta o cualquier Transacción Alternativa (según dicho término se define más adelante), o cualquier otra oferta pública de adquisición o de intercambio, propuesta o potencial futura, respecto de los CBFIs de FIBRAMQ, o de otro modo. Como es de su conocimiento, no se nos solicitó, ni nosotros solicitamos, manifestaciones de interés o propuestas de terceros respecto de una posible adquisición de la totalidad o parte de FIBRAMQ o cualquier Transacción Alternativa. Nuestra opinión se limita a la razonabilidad, desde un punto de vista financiero, de la Contraprestación que recibirán los tenedores de CBFIs de FIBRAMQ en la Oferta, y no se expresa opinión o punto de vista alguno respecto de cualquier contraprestación recibida en relación con la

Oferta por los tenedores de cualquier otra clase de valores, acreedores u otros grupos de interés de cualquiera de las partes. Asimismo, no se expresa opinión o punto de vista alguno respecto de la razonabilidad (financiera o de cualquier otra naturaleza) del monto, naturaleza o cualquier otro aspecto de cualquier compensación otorgada a cualesquiera funcionarios, consejeros o empleados de cualquiera de las partes de la Oferta, o a cualquier clase de dichas personas, en relación con la Contraprestación o de cualquier otro modo. Adicionalmente, no se expresa opinión o punto de vista alguno respecto de los méritos relativos de la Oferta frente a cualquier transacción alternativa que pudiera consumarse o estar disponible para FIBRAMQ, o en la que FIBRAMQ pudiera participar, ni respecto de la decisión de negocio subyacente de FIBRAMQ de proceder con o llevar a cabo la Oferta (una "Transacción Alternativa") o cualquier otra estrategia. No estamos expresando punto de vista u opinión alguno respecto del valor que efectivamente tendrán los CBFIs de FIBRAMTY al momento de su emisión, ni respecto de los precios a los que los CBFIs de FIBRAMQ o los CBFIs de FIBRAMTY se negociarán en cualquier momento, incluyendo con posterioridad a la consumación de la Oferta. Tampoco estamos expresando punto de vista u opinión alguno con respecto a, y hemos confiado, por instrucción de FIBRAMQ, en la evaluación de los representantes de FIBRAMQ respecto de cuestiones legales, regulatorias, contables, fiscales y similares relacionadas con FIBRAMQ o la Oferta, respecto de las cuales entendemos que FIBRAMQ obtuvo la asesoría que estimó necesaria de profesionales calificados. Adicionalmente, no expresamos opinión ni recomendación alguna respecto de si algún tenedor de CBFIs de FIBRAMQ debe acudir a la oferta, intercambiar, vender o conservar sus CBFIs, o actuar en relación con la Oferta o cualquier Transacción Alternativa, ni respecto de la forma en que cualesquiera tenedores deban votar en relación con la Oferta o cualquier otro asunto.

Hemos actuado como asesor financiero del Subcomité Independiente de FIBRAMQ en relación con la Oferta y recibiremos una comisión por nuestros servicios, la cual es pagadera contra la entrega de esta opinión. Adicionalmente, FIBRAMQ ha acordado reembolsar nuestros gastos e indemnizarnos respecto de ciertas responsabilidades derivadas de nuestra contratación.

Nosotros y nuestras afiliadas conformamos una firma integral de valores y un banco comercial dedicados, entre otras actividades, a la negociación e intermediación de valores, commodities y derivados, operaciones de divisas y otras actividades de corretaje, así como a inversión por cuenta propia, además de la prestación de servicios de banca de inversión, banca corporativa y privada, administración de activos e inversiones, financiamiento y asesoría financiera, así como otros servicios y productos comerciales y financieros a una amplia gama de empresas, gobiernos e individuos. En el curso ordinario de nuestros negocios, nosotros y nuestras afiliadas podemos invertir por cuenta propia o por cuenta de clientes, o administrar fondos que inviertan, tomen o mantengan posiciones largas o cortas, financien posiciones o negocien o de cualquier otra forma celebren operaciones en instrumentos de capital, deuda u otros valores o instrumentos financieros (incluyendo derivados, préstamos bancarios u otras obligaciones) de (i) Macquarie Group Limited, una afiliada de FIBRAMQ, y/o ciertas de sus afiliadas, y (ii) FIBRAMTY y/o ciertas de sus afiliadas.

Nosotros y nuestras afiliadas, en el pasado hemos prestado, actualmente prestamos y en el futuro podremos prestar servicios de banca de inversión, banca comercial y otros servicios financieros a Macquarie Group Limited y/o a ciertas de sus afiliadas, y hemos recibido o en el futuro podremos recibir una contraprestación por la prestación de dichos servicios, incluyendo: (i) actuando o habiendo actuado como asesor financiero de Macquarie Group Limited y/o ciertas de sus afiliadas en relación con ciertas operaciones de fusiones y adquisiciones; (ii) actuar o haber actuado como manager, agente colocador y/o underwriter en ciertas emisiones de deuda y capital de Macquarie Group Limited y/o de ciertas de sus afiliadas; (iii) actuar o haber actuado como estructurador y/o como prestamista bajo ciertos préstamos a plazo, cartas de crédito y facilidades de crédito, arrendamiento y otras facilidades para Macquarie Group Limited y/o ciertas de sus afiliadas; (iv) haber prestado o prestar ciertos servicios de compraventa de *commodities*, derivados y divisas a Macquarie Group Limited y/o a ciertas de sus afiliadas; y (v) haber prestado o prestar ciertos servicios y productos de administración de tesorería a Macquarie Group Limited y/o a ciertas de sus afiliadas. Asimismo, ciertas de nuestras afiliadas mantienen relaciones comerciales con Macquarie Group Limited (incluyendo relaciones como proveedor y/o cliente).

Adicionalmente, nosotros y nuestras afiliadas, en el pasado hemos prestado, actualmente prestamos y en el futuro podremos prestar servicios de banca de inversión, banca comercial y otros servicios financieros a FIBRAMTY y/o ciertas de sus afiliadas, y hemos recibido o en el futuro podremos recibir una contraprestación por la prestación de dichos servicios, incluyendo haber actuado como agente colocador y/o *underwriter* en ciertas emisiones de capital de FIBRAMTY y/o ciertas de sus afiliadas.

Se entiende que esta carta se emite exclusivamente en beneficio y para uso del Subcomité Independiente del Comité Técnico de FIBRAMQ, en su carácter de tal, únicamente para su información y asistencia en relación con, y para efectos de, su evaluación de la Contraprestación en la Oferta, y no se emite a, o en beneficio de, ni conferirá derecho o acción alguno a, ni podrá ser invocada por, ningún tenedor de CBFIs de FIBRAMQ, acreedor u otro grupo de interés de FIBRAMQ, ni por ninguna otra persona (incluyendo el Oferente o cualquier parte interesada en celebrar una Transacción Alternativa), ni de cualquier otro modo para efectos de determinar si la Oferta o cualquier Transacción Alternativa constituye una oferta competitiva en mejores condiciones, conforme al artículo 17-Bis, fracción (IV), de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Nuestra opinión se basa necesariamente en condiciones y circunstancias financieras, económicas, monetarias, de mercado y de otra índole vigentes en, y en la información puesta a nuestra disposición a, la fecha de la presente. Como es de su conocimiento, los mercados crediticios, financieros y bursátiles han experimentado una volatilidad inusual, y no expresamos opinión o punto de vista alguno respecto de cualesquiera efectos potenciales de dicha volatilidad sobre FIBRAMQ, Macquarie o la Oferta. Debe entenderse que acontecimientos posteriores podrían afectar esta opinión, y no tenemos obligación alguna de actualizar, revisar o ratificar esta opinión. La emisión de esta opinión fue aprobada por un *fairness opinion review committee* de BofA Securities, Inc. Con base en lo anterior y sujeto a ello, incluyendo los diversos supuestos y limitaciones establecidos en la presente, somos de la opinión, en esta fecha, de que la Contraprestación que recibirán en la Oferta los tenedores de CBFIs de FIBRAMQ, distintos de los tenedores de los CBFIs Excluidos, es razonable, desde un punto de vista financiero, para dichos tenedores.

Atentamente,

Firmado: BOFA SECURITIES, INC.

BOFA SECURITIES, INC.

Esta es una traducción no vinculante al español preparada únicamente para fines informativos. BofA Securities Inc. y sus representantes no asumen ninguna responsabilidad por dicha traducción o por la exactitud de la misma y la versión en inglés del resumen de los análisis financieros en relación con la fairness opinion firmada el 13 de octubre de 2026 prevalecerá para todos los efectos, incluyendo en relación con cualquier inconsistencia (incluyendo el significado y la comprensión de cualquier palabra o expresión traducida).[2]

ANEXO: RESUMEN DE LOS ANÁLISIS FINANCIEROS REALIZADOS POR BOFA SECURITIES, INC. EN RELACIÓN CON SU FAIRNESS OPINION DE FECHA 13 DE OCTUBRE DE 2026

Lo siguiente constituye un breve resumen de los análisis financieros relevantes presentados por BofA Securities a los miembros del Subcomité Independiente del Comité Técnico de FIBRAMQ en relación con su opinión. **Los análisis financieros resumidos a continuación incluyen información presentada en formato tabular. Para comprender plenamente los análisis financieros realizados por BofA Securities, las tablas deben leerse conjuntamente con el texto de cada resumen. Las tablas, por sí solas, no constituyen una descripción completa de los análisis financieros realizados por BofA Securities. Considerar los datos contenidos en las tablas siguientes sin tomar en cuenta la descripción narrativa completa de los análisis financieros, incluyendo las metodologías y supuestos subyacentes a los mismos, podría generar una visión engañosa o incompleta de los análisis financieros realizados por BofA Securities.**

Resumen de los análisis financieros relevantes de FIBRAMQ.

Rango de cotización de 52 semanas. BofA Securities revisó el rango de cotización de los CBFIs de FIBRAMQ durante el periodo de 52 semanas terminado el 24 de febrero de 2026, un día antes de que Prologis, Inc. anunciara su acuerdo vinculante con Macquarie Asset Management para adquirir los derechos de administración de FIBRAMQ, sujeto a la adquisición, mediante una oferta pública de adquisición por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado con el número 1721 (también conocido como FIBRA Prologis, "FIBRAPL"), de al menos una mayoría de los CBFIs de FIBRAMQ en circulación no mantenidos por Macquarie, fecha definida como la "Fecha No Afectada", el cual fue de Ps.$28.68 a Ps.$39.54.

BofA Securities analizó el precio implícito combinado de la oferta de Ps.$45.31 a ser pagado a los tenedores de CBFIs de FIBRAMQ, determinado multiplicando la relación de intercambio de 3.200 ofrecida por FIBRAMTY por el precio de cierre de los CBFIs de FIBRAMTY al 12 de octubre de 2026, de Ps.$14.16, asumiendo una contraprestación 100% en CBFIs (el "Valor Implícito de la Contraprestación Asumiendo una Oferta 100% en CBFIs"), respecto del rango máximo y mínimo de cotización de FIBRAMQ durante los últimos doce meses, lo que indica que dicho Valor Implícito de la Contraprestación Asumiendo una Oferta 100% en CBFIs representó:

- una prima de 58.0% con base en el precio mínimo de mercado de los últimos doce meses de Ps.$28.68 por CBFI de FIBRAMQ; y

- una prima de 14.6% con base en el precio máximo de mercado de los últimos doce meses de Ps.$39.54 por CBFI de FIBRAMQ.

Adicionalmente, BofA Securities analizó el precio de la oferta de Ps.$44.00 a ser pagado a los tenedores de CBFIs de FIBRAMQ (el "Valor de la Contraprestación Asumiendo una Oferta 100% en Efectivo"), respecto del rango máximo y mínimo de cotización de FIBRAMQ durante los últimos doce meses, lo que indica que dicho Valor de la Contraprestación Asumiendo una Oferta 100% en Efectivo representó:

---

[2] *Nota del traductor: Para efectos de la presente traducción al español preparada únicamente para efectos informativos, las palabras 'razonabilidad' o 'razonable' (o cualquier derivación de dichos términos) tienen el significado que corresponde a las palabras 'fairness' o 'fair', según corresponda, en el idioma inglés y conforme a la legislación y práctica en los Estados Unidos de América.*

- una prima de 53.4% con base en el precio mínimo de mercado de los últimos doce meses de Ps.$28.68 por CBFI de FIBRAMQ; y

- una prima de 11.3% con base en el precio máximo de mercado de los últimos doce meses de Ps.$39.54 por CBFI de FIBRAMQ.

Análisis de precios objetivo de casas de bolsa. BofA Securities revisó precios objetivo recientes para los CBFIs de FIBRAMQ preparados y publicados por casas de bolsa a la Fecha No Afectada. Dichos precios objetivo reflejaban la estimación de cada casa de bolsa respecto del precio futuro de cotización pública de los CBFIs y no fueron descontados para reflejar valor presente. El rango de precios objetivo no descontados para los CBFIs de FIBRAMQ a la Fecha No Afectada fue de Ps.$30.60 a Ps.$46.60 por CBFI de FIBRAMQ.

Los precios objetivo de mercado publicados por casas de bolsa no necesariamente reflejan los precios actuales de cotización de los CBFIs de FIBRAMQ y dichas estimaciones están sujetas a incertidumbres, incluyendo el desempeño financiero futuro de FIBRAMQ y las condiciones futuras de los mercados financieros.

Análisis de compañías públicas comparables seleccionadas. BofA Securities revisó información financiera y bursátil públicamente disponible de FIBRAMQ y de compañías públicas comparables que cotizan en los segmentos inmobiliarios industrial y comercial en México, considerando que FIBRAMQ opera en ambos segmentos.

BofA Securities revisó, entre otras cosas, la razón implícita entre el ingreso neto operativo anual y el capital invertido, comúnmente referida como tasas de capitalización, de las compañías públicas comparables seleccionadas, calculada dividiendo el ingreso neto operativo estimado de dichas compañías comparables, referido en este resumen de los análisis financieros de BofA Securities como "NOI", para 2027, entre los valores empresa de dichas compañías comparables. BofA Securities posteriormente (i) aplicó tasas de capitalización para el año calendario 2027 de 7.1% a 8.4%, basados en el juicio profesional y experiencia de BofA Securities, derivados de las compañías públicas comparables seleccionadas, a las estimaciones de NOI de consenso de analistas respecto del segmento inmobiliario industrial de FIBRAMQ para el año calendario 2027 y (ii) aplicó tasas de capitalización para el año calendario 2027 de 10.0% a 11.1%, derivadas de las compañías públicas comparables seleccionadas, a las estimaciones de NOI de consenso de analistas respecto del segmento inmobiliario comercial de FIBRAMQ para el año calendario 2027, a efecto de determinar valores implícitos de capital por CBFI para FIBRAMQ. La información financiera de las compañías públicas seleccionadas se basó en reportes públicos y estimaciones de consenso de analistas públicamente disponibles al 12 de octubre de 2026.

BofA Securities también revisó, entre otras cosas, los valores de capital de las compañías públicas comparables seleccionadas como múltiplo de los fondos ajustados provenientes de las operaciones estimados para el año calendario 2027, referido en este resumen de los análisis financieros de BofA Securities como "AFFO". BofA Securities posteriormente (i) aplicó múltiplos de AFFO para el año calendario 2027 de 11.6x a 17.7x, basados en el juicio profesional y experiencia de BofA Securities, derivados de las compañías públicas seleccionadas, a la estimación de AFFO de consenso de analistas de FIBRAMQ para el año calendario 2027 correspondiente a su segmento inmobiliario industrial y (ii) aplicó múltiplos de AFFO para el año calendario 2027 de 9.2x a 9.5x, basados en el juicio profesional y experiencia de BofA Securities, derivados de las compañías públicas seleccionadas, a la estimación de AFFO de consenso de analistas de FIBRAMQ para el año calendario 2027 correspondiente a su segmento inmobiliario comercial, en cada caso para determinar valores implícitos de capital por CBFI para FIBRAMQ. La información financiera de las compañías públicas seleccionadas se basó en reportes públicos y estimaciones de consenso de analistas públicamente disponibles al 12 de octubre de 2026.

BofA Securities también revisó, entre otras cosas, los valores de capital de las compañías públicas comparables seleccionadas como múltiplo del valor neto de los activos, referido en este resumen de los análisis financieros de BofA Securities como "NAV". BofA Securities posteriormente aplicó razones P/NAV de 88.6% a 118.6%, basadas en el juicio profesional y experiencia de BofA Securities, derivadas de los NAV de las compañías públicas comparables seleccionadas, al NAV por CBFI divulgado públicamente por FIBRAMQ, con el fin de determinar valores implícitos de capital por CBFI para FIBRAMQ. La información financiera de las compañías públicas seleccionadas se basó en reportes públicos al 12 de octubre de 2026.

Consideradas conjuntamente, las tres metodologías de valuación de compañías públicas comparables seleccionadas descritas anteriormente indicaron un valor implícito de capital aproximado por CBFI de FIBRAMQ de Ps.$37.32 a Ps.$58.00, comparado con los Valores Implícitos de la Contraprestación:

Valor implícito de capital por CBFI Rango de referencia para FIBRAMQ	Valor Implícito de la Contraprestación Asumiendo una Oferta 100% en CBFIs	Valor de la Contraprestación Asumiendo una Oferta 100% en Efectivo
Ps.$37.32 – Ps.$58.00	Ps.$45.31	Ps.$44.00

Ninguna compañía utilizada en este análisis es idéntica o directamente comparable con FIBRAMQ. En consecuencia, la evaluación de los resultados de este análisis no es enteramente matemática. Más bien, este análisis implica consideraciones y juicios complejos respecto de diferencias en características financieras y operativas, así como otros factores que podrían afectar la cotización pública u otros valores de las compañías con las que se comparó a FIBRAMQ.

Análisis de operaciones precedentes seleccionadas. BofA Securities revisó, en la medida en que dicha información fuera públicamente disponible, información financiera relativa a la oferta pública de adquisición de FIBRAMTY y la subsecuente adquisición de Terrafina en el segmento inmobiliario industrial en México, así como a la oferta pública de adquisición de Grupo México y la subsecuente adquisición de Planigrupo en el segmento inmobiliario comercial en México, así como otros parámetros de referencia relacionados con el portafolio comercial de FIBRAMQ.

BofA Securities revisó, entre otras cosas, la tasa de capitalización implícita de la sociedad objetivo en cada una de las operaciones precedentes seleccionadas para el ejercicio fiscal siguiente al anuncio de la operación aplicable (la "Tasa de Capitalización FY+1"). Posteriormente, BofA Securities (i) aplicó Tasas de Capitalización FY+1 de 7.2% a 8.2%, derivadas de la operación precedente seleccionada, a las proyecciones de NOI de la administración de FIBRAMQ para su negocio inmobiliario industrial correspondientes al año calendario 2027, y (ii) aplicó Tasas de Capitalización FY+1 de 10.0% a 11.25%, derivadas de la operación precedente seleccionada y de otros parámetros de referencia relacionados con el portafolio comercial de FIBRAMQ, a las proyecciones de NOI de la administración de FIBRAMQ para su negocio inmobiliario comercial correspondientes al año calendario 2027, a efecto de determinar valores implícitos de capital por CBFI para FIBRAMQ. La información financiera relativa a las operaciones precedentes seleccionadas se basó en reportes públicos, y la información financiera estimada de FIBRAMQ se basó en las Proyecciones de FIBRAMQ. Este análisis indicó los siguientes rangos aproximados de referencia de valor implícito de capital por CBFI para FIBRAMQ, comparados con los Valores Implícitos de la Contraprestación:

Valor implícito de capital por CBFI Rango de referencia para FIBRAMQ	Valor Implícito de la Contraprestación Asumiendo una Oferta 100% en CBFIs	Valor de la Contraprestación Asumiendo una Oferta 100% en Efectivo
Ps.$39.61 – Ps.$48.97	Ps.$45.31	Ps.$44.00

Ninguna de las compañías, negocios u operaciones utilizadas para efectos de este análisis es idéntica o directamente comparable con FIBRAMQ o con la Oferta. En consecuencia, la evaluación de los resultados de este análisis no constituye un ejercicio puramente matemático. Por el contrario, dicho análisis requiere la consideración de criterios y juicios complejos en relación con las diferencias entre las características financieras y operativas, así como otros factores que podrían afectar los valores de adquisición u otros valores de las compañías, segmentos de negocio u operaciones con los que FIBRAMQ y la Oferta fueron comparados.

Análisis de flujo de efectivo descontado. BofA Securities realizó un análisis de flujo de efectivo descontado de FIBRAMQ para calcular el valor presente estimado de los flujos libres de efectivo independientes, no apalancados y después de impuestos que se proyecta que FIBRAMQ generará durante los ejercicios fiscales 2026 a 2035, con base en las Proyecciones de FIBRAMQ. BofA Securities calculó los valores terminales de FIBRAMQ aplicando un rango de tasas de crecimiento a perpetuidad de 3.25% a 3.75% a los flujos libres de efectivo normalizados del año terminal, no apalancados y después de impuestos, estimados para FIBRAMQ, lo que implicó tasas de capitalización de salida de 9.2% a 11.5%. Dicho rango de tasas de

crecimiento a perpetuidad fue estimado por BofA Securities con base en su juicio profesional y experiencia, tomando en consideración las tasas históricas normalizadas y estabilizadas de crecimiento de FIBRAMQ, así como sus tasas de capitalización implícitas de mercado. Posteriormente, los flujos de efectivo y los valores terminales fueron descontados a valor presente al 30 de septiembre de 2026, utilizando la convención de mitad de año para el descuento de flujos de efectivo y considerando tasas de descuento de 9.99% a 11.04%. BofA Securities derivó dichas tasas de descuento mediante la aplicación del modelo de fijación de precios de activos de capital, el cual requiere ciertos insumos específicos de la emisora, incluyendo la estructura objetivo de capital de FIBRAMQ, el costo de su deuda de largo plazo, la tasa marginal futura aplicable de impuestos pagados en efectivo y una beta para FIBRAMQ, así como ciertas métricas financieras correspondientes a los mercados financieros de Estados Unidos, adicionando la prima de riesgo país aplicable a México.

BofA Securities derivó rangos de valores empresa ilustrativos para FIBRAMQ sumando los rangos de valores presentes que obtuvo conforme a lo anterior. BofA posteriormente restó del rango de valores empresa ilustrativos que obtuvo para FIBRAMQ el monto de la deuda total y de las posiciones de interés minoritario de FIBRAMQ, en su caso, y adicionó el monto del efectivo y equivalentes de efectivo de FIBRAMQ para derivar un rango de valores ilustrativos de capital para FIBRAMQ.

Este análisis indicó los siguientes rangos aproximados de valor implícito de capital por CBFI para FIBRAMQ, comparados con los Valores Implícitos de la Contraprestación:

Valor implícito de capital por CBFI Rango de referencia para FIBRAMQ	Valor Implícito de la Contraprestación Asumiendo una Oferta 100% en CBFIs	Valor de la Contraprestación Asumiendo una Oferta 100% en Efectivo
Ps.$28.11 – Ps.$44.33	Ps.$45.31	Ps.$44.00

BofA Securities también realizó el análisis de flujo de efectivo descontado de FIBRAMQ antes descrito, ajustado para reflejar 66.0% de los flujos libres de efectivo independientes, no apalancados y después de impuestos proyectados que se estimaba que FIBRAMQ generaría, con base en la razón histórica P/NAV de FIBRAMQ durante el periodo de tres años previo a la Fecha No Afectada. Este análisis indicó los siguientes rangos aproximados de referencia de valor implícito de capital por CBFI para FIBRAMQ, comparados con los Valores Implícitos de la Contraprestación:

Valor implícito de capital por CBFI Rango de referencia para FIBRAMQ	Valor Implícito de la Contraprestación Asumiendo una Oferta 100% en CBFIs	Valor de la Contraprestación Asumiendo una Oferta 100% en Efectivo
Ps.$18.55 – Ps.$29.26	Ps.$45.31	Ps.$44.00

Análisis de primas pagadas. BofA Securities revisó las primas pagadas en ciertas operaciones seleccionadas de ofertas públicas de adquisición anunciadas entre 2007 y 2026, en las que una sociedad pública en México fue la sociedad objetivo, cuando los valores empresa divulgados para la operación excedían U.S.$250 millones, respecto del precio de cierre de las acciones de cada sociedad objetivo el día previo al anuncio de la operación aplicable. Con base en esta revisión y en su juicio profesional y experiencia, BofA Securities aplicó un rango ilustrativo de referencia de primas de 4.7% a 30.1% al precio de cierre por CBFI de FIBRAMQ en la Fecha No Afectada, de Ps.$38.27, derivado por referencia al percentil 20 y al percentil 80 de las primas en las operaciones de referencia seleccionadas, para derivar rangos de referencia de valor implícito de capital por CBFI de los CBFIs de FIBRAMQ de Ps.$40.07 a Ps.$49.79, comparados con los Valores Implícitos de la Contraprestación de Ps.$44.00 – Ps.$45.31.

Resumen de los análisis financieros relevantes de FIBRAMTY.

Rango de cotización de 52 semanas. BofA Securities revisó el rango de cotización de los CBFIs de FIBRAMTY durante el periodo de 52 semanas terminado a la Fecha No Afectada, el cual fue de Ps.$10.80 a Ps.$16.20.

Análisis de precios objetivo de casas de bolsa. BofA Securities revisó precios objetivo recientes para los CBFIs de FIBRAMTY preparados y publicados por casas de bolsa a la Fecha No Afectada. Dichos precios objetivo reflejaban la estimación de cada casa de bolsa respecto del precio futuro de cotización pública de los CBFIs y no fueron descontados para reflejar valor presente. El rango de precios objetivo no descontados para los CBFIs de FIBRAMTY a la Fecha No Afectada fue de Ps.$15.60 a Ps.$18.00 por CBFI de FIBRAMTY.

Los precios objetivo de mercado publicados por casas de bolsa no necesariamente reflejan los precios actuales de cotización de los CBFIs de FIBRAMTY y dichas estimaciones están sujetas a incertidumbres, incluyendo el desempeño financiero futuro de FIBRAMTY y las condiciones futuras de los mercados financieros.

Análisis de compañías públicas comparables seleccionadas. BofA Securities revisó información financiera y bursátil públicamente disponible de FIBRAMTY y de compañías públicas comparables que cotizan en los segmentos inmobiliarios industrial, de oficinas y comercial en México, considerando que FIBRAMTY actualmente opera en estos tres segmentos.

BofA Securities revisó, entre otras cosas, la razón implícita entre el NOI anual y el capital invertido, comúnmente referida como tasa de capitalización, de las compañías públicas comparables seleccionadas, calculada dividiendo el NOI estimado de dichas compañías comparables para 2027 entre los valores empresa de dichas compañías comparables. BofA Securities posteriormente (i) aplicó tasas de capitalización para el año calendario 2027 de 7.1% a 8.4%, basados en el juicio profesional y experiencia de BofA Securities, derivadas de las compañías públicas comparables seleccionadas, a las estimaciones de NOI de consenso de analistas de FIBRAMTY para el año calendario 2027 correspondientes a su negocio inmobiliario industrial y (ii) aplicó tasas de capitalización para el año calendario 2027 de 10.0% a 11.1%, derivadas de las compañías públicas comparables seleccionadas, a las estimaciones de NOI de consenso de analistas de FIBRAMTY para el año calendario 2027 correspondientes a sus negocios inmobiliarios de oficinas y comercial, a efecto de determinar valores implícitos de capital por CBFI para FIBRAMTY. La información financiera de las compañías públicas seleccionadas se basó en reportes públicos y estimaciones de consenso de analistas públicamente disponibles al 12 de octubre de 2026.

BofA Securities también revisó, entre otras cosas, los valores de capital de las compañías públicas comparables seleccionadas como múltiplo del AFFO estimado para el año calendario 2027. BofA Securities posteriormente (i) aplicó múltiplos de AFFO para el año calendario 2027 de 11.6x a 17.7x, basados en el juicio profesional y experiencia de BofA Securities, derivados de las compañías públicas seleccionadas, a la estimación de AFFO de consenso de analistas de FIBRAMTY para el año calendario 2027 correspondiente a su negocio inmobiliario industrial y (ii) aplicó múltiplos de AFFO para el año calendario 2027 de 9.2x a 9.5x, basados en el juicio profesional y experiencia de BofA Securities, derivados de las compañías públicas seleccionadas, a la estimación de AFFO de consenso de analistas de FIBRAMTY para el año calendario 2027 correspondiente a sus negocios inmobiliarios de oficinas y comercial, en cada caso para determinar valores implícitos de capital por CBFI para FIBRAMTY. La información financiera de las compañías públicas seleccionadas se basó en reportes públicos y estimaciones de consenso de analistas públicamente disponibles al 12 de octubre de 2026.

BofA Securities también revisó, entre otras cosas, los valores de capital de las compañías públicas comparables seleccionadas como múltiplo de NAV. BofA Securities posteriormente aplicó razones P/NAV de 88.6% a 118.6%, basadas en el juicio profesional y experiencia de BofA Securities, derivadas de los NAV de las compañías públicas comparables seleccionadas, al NAV por CBFI divulgado públicamente por FIBRAMTY, con el fin de determinar valores implícitos de capital por CBFI para FIBRAMTY. La información financiera de las compañías públicas seleccionadas se basó en reportes públicos al 12 de octubre de 2026.

Consideradas en conjunto, las tres metodologías de valuación de compañías públicas comparables seleccionadas descritas anteriormente indicaron un valor implícito de capital aproximado por CBFI de FIBRAMTY de Ps.$10.81 a Ps.$15.89, comparado con el precio actual del CBFI de FIBRAMTY de Ps.$14.16 por CBFI al 12 de octubre de 2026 (el "Precio de Referencia del CBFI de FIBRAMTY"):

Valor implícito de capital por CBFI Rango de referencia para FIBRAMTY	Precio de Referencia del CBFI de FIBRAMTY
Ps.$10.81 – Ps.$15.89	Ps.$14.16

Ninguna compañía utilizada en este análisis es idéntica o directamente comparable con FIBRAMTY. En consecuencia, la evaluación de los resultados de este análisis no es enteramente matemática. Más bien, este análisis implica consideraciones y juicios complejos respecto de diferencias en características financieras y operativas, así como otros factores que podrían afectar la cotización pública u otros valores de las compañías con las que se comparó a FIBRAMTY.

Análisis de flujo de efectivo descontado. BofA Securities realizó un análisis de flujo de efectivo descontado de FIBRAMTY para calcular el valor presente estimado de los flujos libres de efectivo independientes, no apalancados y después de impuestos que se proyecta que FIBRAMTY generará durante los ejercicios fiscales 2026 a 2035, con base en las Proyecciones de FIBRAMTY Ajustadas. BofA Securities calculó los valores terminales de FIBRAMTY aplicando un rango de tasas de crecimiento a perpetuidad de 3.50% a 4.00% a los flujos libres de efectivo normalizados del año terminal, no apalancados y después de impuestos, estimados para FIBRAMTY, lo que implicó tasas de capitalización de salida de 7.0% a 8.8%. El rango de tasas de crecimiento a perpetuidad fue estimado por BofA Securities utilizando su juicio profesional y experiencia, tomando en consideración las tasas históricas normalizadas y estabilizadas de crecimiento de FIBRAMTY, así como sus tasas de capitalización implícitas de mercado. Los flujos de efectivo y valores terminales fueron posteriormente descontados a valor presente al 30 de septiembre de 2026, utilizando la convención de mitad de año para el descuento de flujos de efectivo y considerando tasas de descuento de 10.05% a 11.10%. BofA Securities derivó dichas tasas de descuento mediante la aplicación del modelo de fijación de precios de activos de capital, el cual requiere ciertos insumos específicos de la emisora, incluyendo la estructura objetivo de capital de FIBRAMTY, el costo de la deuda de largo plazo, la tasa marginal futura aplicable de impuestos pagados en efectivo y una beta para FIBRAMTY, así como ciertas métricas financieras para los mercados financieros de Estados Unidos, adicionando la prima de riesgo correspondiente para México.

BofA Securities derivó rangos de valores empresa ilustrativos para FIBRAMTY sumando los rangos de valores presentes que obtuvo conforme a lo anterior. BofA Securities posteriormente restó del rango de valores empresa ilustrativos que obtuvo para FIBRAMTY el monto de la deuda total y de las posiciones de interés minoritario de FIBRAMTY, en su caso, y adicionó el monto del efectivo y equivalentes de efectivo de FIBRAMTY para derivar un rango de valores ilustrativos de capital para FIBRAMTY.

Este análisis indicó los siguientes rangos aproximados de valor implícito de capital por CBFI para FIBRAMTY, comparados con el Precio de Referencia del CBFI de FIBRAMTY:

Valor implícito de capital por CBFI Rango de referencia para FIBRAMTY	Precio de Referencia del CBFI de FIBRAMTY
Ps.$12.46 – Ps.$16.32	Ps.$14.16

BofA Securities también realizó el análisis de flujo de efectivo descontado de FIBRAMTY antes descrito, ajustado para reflejar 96.3% de los flujos libres de efectivo independientes, no apalancados y después de impuestos proyectados que se estimaba que FIBRAMTY generaría, con base en la razón histórica P/NAV de FIBRAMTY durante el periodo de tres años previo a la Fecha No Afectada. Este análisis indicó los siguientes rangos aproximados de referencia de valor implícito de capital por CBFI para FIBRAMTY, comparados con el Precio de Referencia del CBFI de FIBRAMTY:

Valor implícito de capital por CBFI Rango de referencia para FIBRAMTY	Precio de Referencia del CBFI de FIBRAMTY
Ps.$12.00 – Ps.$15.71	Ps.$14.16

Resumen del análisis financiero pro forma relevante.

Análisis de la relación de intercambio. BofA Securities aplicó los rangos aproximados de valor implícito de capital por CBFI derivados de cada uno de los análisis descritos anteriormente para FIBRAMQ y FIBRAMTY, respectivamente, para derivar rangos aproximados de referencia de la relación de intercambio implícita con base en cada uno de dichos análisis:

Análisis de referencia	Rango de Referencia de Relación de Intercambio Implícita
Rango de cotización de 52 semanas	1.770x – 3.661x
Análisis de Precios Objetivo de Casas de Bolsa	1.700x – 2.987x
Análisis de Compañías Públicas Comparables Seleccionadas (Rango Combinado de Metodologías)	2.349x – 5.203x
Análisis de Flujo de Efectivo Descontado	1.723x – 3.557x
Análisis de Flujo de Efectivo Descontado (ajustado por P/NAV histórico)	1.181x – 2.438x

BofA Securities comparó los rangos anteriores de referencia de relación de intercambio implícita con la relación de intercambio implícita por la Oferta, asumiendo una contraprestación 100% en CBFIs, de 3.200x, y asumiendo una contraprestación 100% en efectivo, de 3.107x.

Análisis Aportación/Recepción de Valor

BofA Securities realizó un análisis de contribución/contraprestación para calcular el valor agregado implícito del capital de los CBFIs de FIBRAMQ derivado de la Oferta, con base en una comparación entre (i) la propiedad del 100% por los tenedores de CBFIs de FIBRAMQ sobre una base independiente y (ii) la propiedad pro forma por los tenedores de CBFIs de FIBRAMQ de CBFIs de FIBRAMTY después de dar efecto a la Oferta, asumiendo una contraprestación 100% en CBFIs. BofA también comparó el Valor de la Contraprestación Asumiendo una Oferta 100% en Efectivo respecto de los CBFIs de FIBRAMQ frente a la propiedad del 100% por los tenedores de CBFIs de FIBRAMQ sobre una base independiente.

Para el valor agregado de capital de los CBFIs de FIBRAMQ sobre una base independiente, BofA Securities utilizó el rango de referencia obtenido en su análisis de flujo de efectivo descontado descrito anteriormente bajo “Resumen de los Análisis Financieros Relevantes de FIBRAMQ—Análisis de Flujo de Efectivo Descontado”.

Para el valor agregado de capital de la propiedad pro forma de CBFIs de FIBRAMTY por parte de los tenedores de CBFIs de FIBRAMQ después de dar efecto a la Oferta, BofA Securities realizó un análisis ilustrativo de flujo de efectivo descontado de las proyecciones relativas a la Fibra Combinada para derivar un rango de valores presentes ilustrativos por CBFI de la Fibra Combinada, el cual posteriormente fue ajustado por la Relación de Intercambio bajo la contraprestación 100% en CBFIs, reflejando la relación de intercambio de la Oferta de 3.20 CBFIs de FIBRAMTY por cada CBFI de FIBRAMQ, a efecto de reflejar el valor implícito ilustrativo de cada CBFI de FIBRAMQ. Las proyecciones financieras de la Fibra Combinada consideraron las Proyecciones de FIBRAMQ, las Proyecciones de FIBRAMTY Ajustadas y las opiniones de la administración de FIBRAMQ respecto de las proyecciones de la Fibra Combinada, estas últimas incluyendo (i) las opiniones de la administración de FIBRAMQ respecto de los potenciales Ahorros de Costos en la Fibra Combinada, (ii) gastos extraordinarios de una sola vez derivados de la Oferta y (iii) el Pago por Terminación.

Utilizando la convención de mitad de año para el descuento de flujos de efectivo y considerando tasas de descuento de 9.96% a 11.01%, reflejando estimaciones del costo promedio ponderado de capital de la Fibra

Combinada, BofA Securities descontó a valor presente al 30 de septiembre de 2026 (i) estimaciones de flujos libres de efectivo no apalancados de la Fibra Combinada para los ejercicios fiscales 2026 a 2035 y (ii) un rango de valores terminales ilustrativos para la Fibra Combinada, los cuales fueron calculados aplicando una tasa de crecimiento a perpetuidad de 3.50% a 4.00% a una estimación del flujo libre de efectivo normalizado, no apalancado, que sería generado por la Fibra Combinada, análisis que implicó tasas de capitalización de salida de 6.8% a 8.6%. El rango de la tasa de crecimiento terminal a perpetuidad fue estimado por BofA Securities utilizando su juicio profesional y experiencia, tomando en cuenta las tasas históricas normalizadas y estabilizadas de crecimiento y tasas de capitalización implícitas de mercado de FIBRAMQ y FIBRAMTY. BofA Securities derivó dichas tasas de descuento mediante la aplicación del modelo de fijación de precios de activos de capital, el cual requiere ciertos insumos específicos de la emisora, incluyendo las ponderaciones de la estructura objetivo de capital de la Fibra Combinada, el costo de la deuda de largo plazo, la tasa marginal futura aplicable de impuestos pagados en efectivo y una beta para la Fibra Combinada, así como ciertas métricas financieras para los mercados financieros de Estados Unidos, adicionando la prima de riesgo país correspondiente para México.

BofA Securities derivó rangos de valores empresa ilustrativos para la Fibra Combinada sumando los rangos de valores presentes que obtuvo conforme a lo anterior. BofA posteriormente restó del rango de valores empresa ilustrativos que obtuvo para la Fibra Combinada el monto de la deuda total y de las posiciones minoritarias de la Fibra Combinada, en su caso, y adicionó el monto del efectivo y equivalentes de efectivo de la Fibra Combinada para derivar un rango de valores ilustrativos de capital para la Fibra Combinada.

BofA Securities posteriormente dividió el rango de valores ilustrativos de capital que obtuvo entre el número implícito de CBFIs en circulación de la Fibra Combinada, utilizando el método de acciones en tesorería (treasury stock method) y sobre una base pro forma dando efecto a la Oferta bajo la contraprestación 100% en CBFIs, con el fin de derivar un rango de valores presentes ilustrativos por CBFI de la Fibra Combinada, los cuales posteriormente fueron multiplicados por la relación de intercambio implícita por la Oferta, asumiendo una contraprestación 100% en CBFIs, de 3.200x, con el fin de derivar la contraprestación a ser pagada a los tenedores de CBFIs de FIBRAMQ.

BofA Securities posteriormente comparó estos rangos de referencia de valor implícito de capital con los rangos de referencia de valor implícito de capital derivados para FIBRAMQ sobre una base independiente, utilizando los resultados del análisis independiente de flujo de efectivo descontado de FIBRAMQ descrito anteriormente.

Este análisis arrojó los siguientes rangos implícitos de referencia de valor agregado de capital para FIBRAMQ sobre una base independiente y sobre una base pro forma:

Base independiente	Pro forma asumiendo contraprestación 100% en CBFIs	Valor de la Contraprestación Asumiendo una Oferta 100% en Efectivo
Ps.$28.11 – Ps.$44.33	Ps.$45.09 – Ps.$63.64	Ps.$44.00

Misceláneos.

Como se señaló anteriormente, la discusión precedente constituye un resumen de los análisis financieros relevantes presentados por BofA Securities a los miembros del Subcomité Independiente del Comité Técnico de FIBRAMQ en relación con su opinión y no es una descripción exhaustiva de todos los análisis realizados por BofA Securities en relación con dicha opinión. La preparación de una opinión financiera es un proceso analítico complejo que implica diversas determinaciones respecto de los métodos de análisis financiero más apropiados y relevantes, así como la aplicación de dichos métodos a las circunstancias particulares y, por lo tanto, una opinión financiera no es susceptible de un análisis parcial o de una descripción resumida de manera sencilla. BofA Securities considera que sus análisis resumidos anteriormente deben ser considerados en su conjunto. BofA Securities considera asimismo que seleccionar partes de sus análisis y de los factores considerados, o enfocarse en la información presentada en formato tabular, sin considerar todos los análisis y factores o la descripción narrativa de los análisis, podría generar una visión engañosa o incompleta de los procesos subyacentes a los análisis y opinión de BofA Securities. El hecho de que algún análisis específico haya sido referido en el resumen anterior no pretende indicar que dicho análisis haya recibido mayor peso que cualquier otro análisis referido en el resumen.

Al realizar sus análisis, BofA Securities consideró el desempeño de la industria, las condiciones generales del negocio y de la economía y otras materias, muchas de las cuales están fuera del control de FIBRAMQ y FIBRAMTY. Las estimaciones del desempeño futuro de FIBRAMQ y FIBRAMTY contenidas en, o subyacentes a, los análisis de BofA Securities no necesariamente son indicativas de valores reales o resultados futuros reales, los cuales podrían ser significativamente más o menos favorables que dichas estimaciones o que aquellos sugeridos por los análisis de BofA Securities. Estos análisis fueron preparados exclusivamente como parte del análisis de BofA Securities sobre la razonabilidad, desde un punto de vista financiero, de la Contraprestación, y fueron proporcionados a los miembros del Subcomité Independiente del Comité Técnico de FIBRAMQ en relación con la entrega de la opinión de BofA Securities. Los análisis no pretenden constituir avalúos ni reflejar los precios a los que una compañía podría efectivamente ser vendida ni los precios a los que cualesquiera valores hayan cotizado o puedan cotizar en cualquier momento futuro. En consecuencia, las estimaciones utilizadas en, y los rangos de valuación resultantes de, cualquier análisis particular descrito anteriormente están inherentemente sujetos a una incertidumbre sustancial y no deben considerarse como la opinión de BofA Securities respecto de los valores reales de FIBRAMQ o FIBRAMTY.

Como se describió anteriormente, la opinión y los análisis de BofA Securities fueron solo uno de los muchos factores considerados por los miembros del Subcomité Independiente del Comité Técnico de FIBRAMQ en su evaluación de la Oferta y no deben considerarse como determinantes de las opiniones de FIBRAMQ o de los miembros del Subcomité Independiente del Comité Técnico de FIBRAMQ o de la administración con respecto a la Oferta o a la Contraprestación.

FIBRAMQ acordó pagar a BofA Securities por sus servicios en relación con una operación de adquisición de FIBRAMQ, incluyendo la Oferta, una comisión agregada de hasta $9,750,000, una parte de la cual fue pagadera en relación con la entrega de su opinión. FIBRAMQ también acordó reembolsar a BofA Securities los gastos en que incurra en relación con la contratación de BofA Securities y mantener indemne a BofA Securities, a cualquier persona que controle a BofA Securities y a cada uno de sus respectivos consejeros, funcionarios, empleados, agentes y afiliadas respecto de responsabilidades específicas, incluyendo responsabilidades conforme a las leyes federales de valores.