

FIBRAMTY

Redefine la **rentabilidad inmobiliaria** en México

REPORTE DE RESULTADOS

1T 2026

CÉSAR RUBALCAVA, CFA, CAIA
RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

crubalcava@fibramty.com



Modelo de Inversión de

FIBRAMTY





FIBRA MTY ANUNCIA RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2026

Monterrey, Nuevo León, México – 30 de abril de 2026 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/2157, (BMV: FMTY14), (“Fibra Mty” o “la Compañía”), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente, anunció hoy sus resultados del primer trimestre de 2026 (“1T26”). Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, “IFRS” por su acrónimo en inglés), están expresadas en millones de pesos mexicanos (Ps.), salvo que se indique lo contrario, y podrían variar por redondeo.

Contenido

Fibra Mty inicia el 2026 con levantamiento de capital e incrementa su capacidad de crecimiento a ~US\$ 1,000 millones	6
Comentarios Destacados del periodo	6
Comentarios del Director General	7
Resumen de principales indicadores del Fideicomiso	8
Indicadores Financieros en miles de pesos.....	8
Indicadores Financieros por CBF ⁽¹⁾	8
Márgenes de Indicadores Financieros	8
Indicadores Financieros en miles de dólares*.....	9
Indicadores Financieros por CBF ⁽¹⁾ en dólares*	9
Resumen Posición Financiera*.....	10
Indicadores Operativos	11
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio (como % del ingreso).....	12
Resumen de Adquisiciones.....	13
Resumen de Desinversiones.....	13
Desempeño Operativo	14
Ingresos totales	14
Desempeño mismos inmuebles	15
ION contable mismos inmuebles.....	15
Ocupación mismos inmuebles.....	16
Transacciones comerciales del 1T26.....	16
Expansiones.....	17
Adquisiciones	18
Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales	19
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio Industrial (como % del ingreso).....	19
Renta mensual / m ² del sector industrial.....	21



Reserva Territorial del sector Industrial.....	22
Indicadores del portafolio de propiedades de Oficinas y Comercial.....	23
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio Oficinas y Comercial (como % del ingreso).....	23
Renta mensual / m ² sector Oficinas y Comercial	25
Depuración del portafolio de propiedades.....	26
CAPEX	26
Desempeño Financiero	27
Métricas financieras del 1T26	27
Variaciones con afectación en flujo de efectivo 1T26 vs 1T25.....	29
Flujo mismos inmuebles.....	29
Gasto corporativo.....	29
Resultado Financiero	29
Adquisiciones, netas	29
Reembolsos de la subsidiaria	30
Estabilización por colocación.....	30
Variaciones con afectación en flujo de efectivo 1T26 vs 4T25.....	30
Flujo mismos inmuebles.....	30
Gasto corporativo.....	30
Resultado Financiero	30
Adquisiciones netas.....	31
Reembolsos de la subsidiaria	31
Comisiones por arrendamiento.....	31
Estabilización por colocación.....	31
Oferta Subsecuente de Capital	32
Distribución por CBFi	33
Guía de Resultados 2026	35
Posición Financiera	37
Deuda y Efectivo	39
Principales Indicadores de la Deuda	39
Nivel de Endeudamiento e Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	42
Cumplimiento de obligaciones financieras del CEBURE.....	43
Efectivo.....	43
Tasa de Capitalización Implícita.....	44
Conferencia Telefónica	45
Acerca de Fibra Mty.....	46



Advertencia Legal	46
Anexos	47
Información soporte del desempeño financiero	47
Estado de utilidad integral condensado.....	47
Conciliación del ION y UAFIDA Ajustada con utilidad integral consolidada.....	47
Conciliación del FFO y AFFO con utilidad integral consolidada	48
Conciliación de variaciones contables a variaciones de flujo.....	49
Variaciones sin afectación en flujo de efectivo.....	50
Plan ejecutivo basado en CBFIs	50
Valor razonable de propiedades de inversión	50
Utilidad neta consolidada	51
Instrumentos financieros derivados	51
Información soporte de la Deuda	52
Deuda Bursátil (“FMTY20D”)	52
Crédito Quirografario Bilateral Banorte 2024	52
Crédito Quirografario BBVA 2024	53
Bilateral Scotiabank 2024 Corto Plazo	53
Bilateral Scotiabank 2025 Largo Plazo	53
Bilateral Santander 2025 Corto plazo	54
Líneas de Crédito disponibles no dispuestas.....	54
Estados Financieros	55
Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados	55
Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados	56
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes no auditados	57
Estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados.....	58



Fibra Mty inicia el 2026 con levantamiento de capital e incrementa su capacidad de crecimiento a ~US\$ 1,000 millones.

Comentarios Destacados del periodo

- Con el objetivo de continuar con su estrategia de crecimiento ordenada y manteniendo una estructura balanceada de capital, el 11 de marzo de 2026, Fibra Mty llevó a cabo una Oferta Subsecuente de Capital por US\$ 488.1 millones de dólares considerando el tipo de cambio FIX de Ps. 17.6543 al 11 de marzo de 2026, a un precio de \$13.50 por CBFi. La oferta tuvo una demanda de 2.1 veces sobre el monto base y tuvo una participación de inversionistas internacionales de alrededor del 30%.
- Después del cierre del trimestre, el 1 de abril de 2026, se ejerció anticipadamente la opción de sobreasignación, concluyendo el periodo de estabilización. Como resultado, el total de CBFIs Fibra MTY en circulación fue de 3,083,551,286.
- Como consecuencia de la emisión de capital, al cierre del 1T26, el nivel de endeudamiento se ubicó en 22.7%, por debajo del 26.4% registrado al cierre de 2025. Considerando el efectivo disponible en caja y la capacidad de endeudamiento al cierre del 1T26, Fibra Mty tiene la posibilidad de invertir en el sector industrial una cantidad de entre US\$750 y US\$990 millones, para posicionar el nivel de endeudamiento entre 30% y 35%.
- El 27 de abril de 2026, el Comité Técnico aprobó la guía de resultados para el ejercicio 2026. El objetivo en la parte alta del AFFO por CBFi se ubica en Ps. 1.001, considerando el mismo tipo de cambio promedio del 2025 de Ps. 19.2061.
- El 17 de marzo se llevó a cabo la compra y arrendamiento simultáneo ("sale and leaseback") del portafolio industrial "Michigan" por un monto total de US\$ 99.7 millones. El portafolio está compuesto por dos naves logísticas industriales Clase A, ubicadas en Coahuila y Guanajuato con un área bruta rentable ("ABR") de 88,197 m². El contrato de arrendamiento está denominado en dólares, con incrementos anuales vinculados a la inflación, bajo una estructura de arrendamiento Triple Neto (NNN) Absoluto y una vigencia inicial forzosa de 15 años, con opciones de extensión.
- Al cierre del 1T26, Fibra Mty tiene firmados acuerdos para la posterior venta en inmuebles que tienen un valor de Ps. 2,724.5 millones (calculados con un tipo de cambio de Ps. 18.1033 por dólar al 31 de marzo de 2026) más IVA, incluyendo propiedades de oficinas y comercial. Dichos acuerdos están sujetos al cumplimiento de ciertas condiciones.
- Al 31 de marzo, Fibra Mty cuenta con activos totales de Ps. 51,187.2 millones. Los cuales se conforman principalmente por Ps. 8,536.0 millones en efectivo y equivalentes de efectivo, Ps. 1,123.9 de cuentas por cobrar por el proceso de sobreasignación de la colocación de capital antes mencionada y Ps. 40,717.4 en propiedades (incluyendo 37,992.9 millones en propiedades de inversión y los 2,724.5 millones de activos disponibles para la venta).
- Fibra Mty cerró el 1T26 con 120 propiedades en su portafolio, incluyendo 97 para uso industrial, 17 para uso de oficinas, y 6 para uso comercial. El ABR ascendió a 2,138,593 m² con una tasa de ocupación de 96.6%, calculada por ABR. Adicionalmente, la reserva territorial aumentó a un total de 1,149,757 m².
- La renta promedio por metro cuadrado, considerando las tarifas en pesos y dólares, fue de US\$6.4 en naves industriales, US\$21.1 en oficinas corporativas, US\$16.7 en oficinas operativas y US\$9.3 en inmuebles comerciales.
- El tipo de cambio promedio de facturación durante el 1T26 fue de Ps. 17.5310 por dólar, reflejando una apreciación del peso frente al dólar de 14.7% en comparación con el tipo de cambio promedio de facturación del 1T25 de Ps. 20.5567. Debido a la alta ponderación de ingresos dolarizados en el portafolio de Fibra Mty, dicha depreciación tuvo un efecto importante en las métricas operativas y financieras del periodo detalladas en las secciones correspondientes.
- Dicho lo anterior, los ingresos totales, el ION y la UAFIDA ajustada del 1T26 alcanzaron Ps. 812.3 millones, Ps. 748.8 millones, y Ps. 680.9 millones, (3.8%), (3.9%), y (4.3%) por debajo del 1T25. La disminución por efecto cambiario se compensó parcialmente por las adquisiciones de los inmuebles MeLi, Batach II, Michigan, por incrementos por inflación en ciertos contratos de arrendamiento, expansiones, y ocupaciones, netas.
- Los márgenes ION y UAFIDA ajustada del 1T26 fueron de 92.2% y 83.8%, respectivamente, 220 y 80 puntos base por encima de los márgenes objetivo de 90% y 83%, respectivamente.
- El Flujo de Operación ("FFO") y el Flujo Ajustado de la Operación ("AFFO") se situaron en Ps. 619.4 millones y Ps. 613.0 millones, respectivamente, (7.6%) y (5.3%) por debajo del 1T25. La disminución fue generada por efecto cambiario y se compensó parcialmente por incrementos por inflación en ciertos contratos de arrendamiento, expansiones, y ocupaciones, netas y por la estabilización por colocación de capital explicada en el siguiente párrafo. Al nivel del AFFO, el ingreso por adquisiciones se compensó en su totalidad por la reducción en producto financiero debido a la utilización de efectivo para las adquisiciones de inmuebles.
- La distribución total de Fibra Mty correspondiente al 1T26, ascenderá a Ps. 613.0 millones, equivalente a 0.232 por CBFi y representa el 100% del AFFO generado durante el trimestre. La distribución del 1T26 representa un rendimiento anualizado del 6.0% respecto al precio de Ps. 15.35 por CBFi al inicio del trimestre. Dicho rendimiento se encuentra en línea con el rendimiento ponderado de los bonos gubernamentales a 10 años emitidos en México y Estados Unidos (M10 y UMS, respectivamente) al inicio del trimestre, esto debido al incremento en el precio de mercado del CBFi, que registró una apreciación de 42.1% durante 2025.



Comentarios del Director General

“En cualquier momento de decisión, lo mejor que puedes hacer es lo correcto; lo peor que puedes hacer es no hacer nada.”
– Theodore Roosevelt.

Estimados inversionistas, me gustaría iniciar mencionando que la semana pasada lanzamos una oferta pública de adquisición (OPA) por el 100% de los CBFIs de Fibra Macquarie. Esta iniciativa refleja nuestra visión de largo plazo: construir una plataforma más eficiente, con mayor escala, mayor bursatilidad y mejores condiciones estructurales para crear valor. La lógica estratégica se sustenta en la alta complementariedad de ambos portafolios, la posibilidad de capturar sinergias operativas y administrativas, así como en la extensión de nuestro modelo de gobierno corporativo y administración internalizada que ha posicionado a Fibra Mty como un referente en el Mercado de Valores.

Sobre esta base, reafirmamos la solidez y enfoque de nuestra ejecución: durante el 1T26 impulsamos de manera consistente nuestros principales frentes estratégicos, consolidando nuestro modelo de negocio con disciplina en la asignación de capital y una gestión prudente del balance.

En línea con lo anterior, llevamos a cabo exitosamente una emisión subsecuente de capital por aproximadamente US\$490 millones, con una demanda de 2.1 veces el monto base, con participación de inversionistas locales e internacionales. Desde entonces, la demanda se ha mantenido sólida, reflejándose en una apreciación del precio del CBFI. Esta emisión, redujo el nivel de endeudamiento a cerca de 20%, lo que nos brinda una capacidad de inversión de aproximadamente US\$1,000 millones para continuar ejecutando nuestra estrategia de crecimiento, sin considerar los recursos del reciclaje de activos.

En paralelo, avanzamos en el despliegue de capital mediante la adquisición de un portafolio industrial por aproximadamente US\$100 millones, el cual cuenta con renta denominada en dólares, un plazo forzoso de 15 años con ajustes anuales ligados al CPI, y una reserva territorial superior a 200 mil m², lo que incrementa su capacidad de generación de flujo en el tiempo. En este sentido, continuamos evaluando otras alternativas de inversión que conforman un *pipeline* potencial de adquisiciones cercano a US\$700 millones, así como varios proyectos de desarrollo no especulativo para clientes existentes en mercados primarios del país.

De forma complementaria, continuamos con la optimización del portafolio. Durante el 1T26 firmamos un acuerdo, sujeto a ciertas condiciones, para la futura desinversión de un portafolio de oficinas y comercial por US\$46.8 millones. Con esta transacción, Fibra Mty ha logrado vender o firmar acuerdos de venta, por un monto cercano al 46% del portafolio de oficinas y la totalidad del portafolio comercial.

Asimismo, fortalecimos nuestra estructura financiera mediante la contratación de una línea de crédito sindicada sin garantía por hasta US\$265 millones, en condiciones que representan el menor costo financiero para líneas comparables en la historia del Fideicomiso. Este resultado es reflejo directo de la solidez de nuestro perfil crediticio y de contar con grado de inversión en escala global, como fue recientemente ratificado por S&P y Fitch con calificaciones internacionales de BBB- con perspectiva estable

Adicionalmente, derivado del incremento en la liquidez y demanda por el CBFI, fuimos incluidos en los índices *MSCI Small Cap*, lo que continúa fortaleciendo nuestra bursatilidad y ampliando la base de inversionistas institucionales. Durante el 1T26 nuestras operaciones diarias superaron los US\$ 4 millones y, al cierre de marzo, Fibra Mty se posiciona dentro de las 30 empresas más transaccionadas en la BMV.

Por último, en materia de sostenibilidad, este año por primera vez logramos nuestra inclusión en *el Sustainability Yearbook 2026 de S&P Global*, una de las publicaciones de referencia más relevantes a nivel mundial en materia de sostenibilidad corporativa, siendo reconocidos como una de las empresas con mejor desempeño en criterios ASG a nivel internacional con base en los resultados de la Evaluación de Sostenibilidad Corporativa (CSA) 2025 de S&P Global. Este reconocimiento refrenda la consistencia de nuestra estrategia ASG y la disciplina con la que gestionamos nuestros activos creando valor a largo plazo y buscando cumplir las expectativas de nuestros inversionistas.

En conjunto, estos avances reflejan una ejecución consistente de nuestra estrategia: acceso eficiente a capital, asignación disciplinada, fortalecimiento del balance y orientación hacia activos que generan flujos estables y predecibles con un enfoque sostenible, acompañados de un gobierno corporativo alineado con nuestros inversionistas.

Seguiremos enfocados en mantener esta disciplina y en capitalizar oportunidades que nos permitan incrementar el valor por certificado en el largo plazo.

Jorge Avalos Carpinteyro

Director General

Resumen de principales indicadores del Fideicomiso

Indicadores Financieros en miles de pesos

	1T26	1T25	Var. (1)	4T25	Var. (1)
Ingresos totales	812,252	844,078	(3.8%)	831,347	(2.3%)
ION	748,825	779,319	(3.9%)	768,562	(2.6%)
UAFIDA ajustada	680,888	711,489	(4.3%)	705,727	(3.5%)
FFO	619,402	670,567	(7.6%)	626,953	(1.2%)
AFFO	613,018	647,590	(5.3%)	597,207	2.6%

(1) Las explicaciones de las variaciones se encuentran detalladas en la sección de Desempeño Financiero.

Indicadores Financieros por CBF⁽¹⁾

	1T26 (2)	1T25	Var. (3)	4T25	Var. (4)
ION	0.285	0.322	(11.5%)	0.315	(9.5%)
UAFIDA ajustada	0.259	0.294	(11.9%)	0.289	(10.4%)
FFO	0.234	0.277	(15.5%)	0.257	(8.9%)
AFFO	0.232	0.268	(13.4%)	0.245	(5.3%)
Distribución de efectivo	0.232	0.268	(13.4%)	0.245	(5.3%)
CBFIs en circulación (en miles) (5)	3,083,867.335	2,420,694.057	27.4%	2,438,674.664	26.5%

(1) En términos de indicadores financieros por CBF⁽¹⁾ existe una disminución mayor a la explicada en términos absolutos debido al desapalancamiento de la posición financiera de Fibra Mty generado por la colocación de capital efectuada en marzo 2026.

(2) Calculados sobre 2,445,617.335 CBFIs en circulación para las distribuciones anticipadas en enero y febrero 2026 y 3,083,867.335 CBFIs en circulación al 31 de marzo de 2026 para la distribución correspondiente a dicho mes.

(3) Las explicaciones de las variaciones se encuentran detalladas en la sección de Desempeño Financiero.

(4) Ver explicaciones en numeral 3 de la tabla anterior, indicadores financieros en miles de pesos.

(5) CBFIs en circulación a la fecha del reporte.

Márgenes de Indicadores Financieros

	1T26	1T25	Var./p.p. (1)	4T25	Var./p.p. (2)
Ingresos totales	812,252	844,078	(3.8%)	831,347	(2.3%)
ION	92.2%	92.3%	(0.1 p.p.)	92.4%	(0.2 p.p.)
UAFIDA ajustada	83.8%	84.3%	(0.5 p.p.)	84.9%	(1.1 p.p.)
FFO	76.3%	79.4%	(3.1 p.p.)	75.4%	0.9 p.p.
AFFO	75.5%	76.7%	(1.2 p.p.)	71.8%	3.7 p.p.

(1) Las explicaciones de las variaciones se encuentran detalladas en la sección de Desempeño Financiero.

(2) Ver explicación en numeral 3 de la tabla indicadores financieros en miles de pesos.

Indicadores Financieros en miles de dólares*

	1T26	1T25	Var. %	4T25	Var. %
Ingresos totales	46,234	41,331	11.9%	45,395	1.8%
ION	42,624	38,160	11.7%	41,966	1.6%
UAFIDA ajustada	38,757	34,839	11.2%	38,535	0.6%
FFO	35,257	32,835	7.4%	34,234	3.0%
AFFO	34,893	31,710	10.0%	32,610	7.0%

Indicadores Financieros por CBFi en dólares*

	1T26 ⁽²⁾	1T25	Var. %	4T25	Var. %
ION	0.0162	0.0158	2.5%	0.0172	(5.8%)
UAFIDA ajustada	0.0147	0.0144	2.1%	0.0158	(7.0%)
FFO	0.0133	0.0136	(2.2%)	0.0140	(5.0%)
AFFO	0.0132	0.0131	0.8%	0.0134	(1.5%)
Distribución	0.0132	0.0131	0.8%	0.0134	(1.5%)
CBFi en circulación (en miles) ⁽¹⁾	3,083,867.335	2,420,694.057	27.4%	2,438,674.664	26.5%

*Se utilizó el tipo de cambio promedio de Ps. 17.5683 Ps. 20.4223 y de Ps. 18.3138 por dólar durante el 1T26, 1T25 y 4T25, respectivamente.

(1) CBFi en circulación a la fecha del reporte.

(2) Calculados sobre 2,445,617.335 CBFi en circulación para las distribuciones anticipadas en enero y febrero 2026 y 3,083,867.335 CBFi en circulación al 31 de marzo de 2026 para la distribución correspondiente a dicho mes.

Resumen Posición Financiera*

	Cifras en miles de pesos			Cifras en miles de dólares**		
	1T26	4T25	Var.%/p.p.	1T26	4T25	Var.%/p.p.
Efectivo y equivalentes de efectivo	8,536,014	3,377,070	152.8%	471,517	188,108	150.7%
Inmuebles disponibles para la venta	2,724,547	1,892,743	43.9%	150,500	105,429	42.8%
Propiedades de Inversión	37,992,914	36,837,817	3.1%	2,098,673	2,051,926	2.3%
Otros activos	1,933,759	487,461	296.7%	106,818	27,152	293.4%
Total del Activo	51,187,234	42,595,091	20.2%	2,827,508	2,372,615	19.2%
Deuda	11,453,349	11,087,619	3.3%	632,666	617,598	2.4%
Otros pasivos	971,212	796,035	22.0%	53,648	44,340	21.0%
Total del Pasivo	12,424,561	11,883,654	4.6%	686,314	661,938	3.7%
Total del Patrimonio	38,762,673	30,711,437	26.2%	2,141,194	1,710,677	25.2%

* Las explicaciones de las variaciones se encuentran detalladas en la sección de Desempeño Financiero.

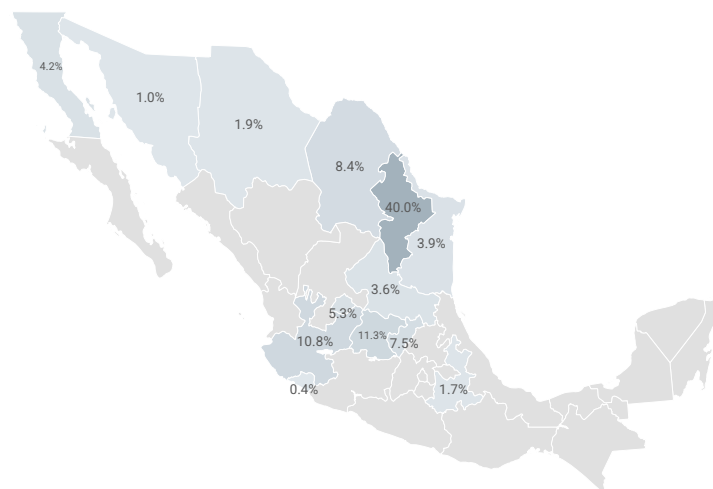
**Se utilizó el tipo de cambio de cierre de \$18.1033 y de \$17.9528 por dólar al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 para propósitos de negocio, sin considerarse un tipo de cambio normativo.

Indicadores Operativos

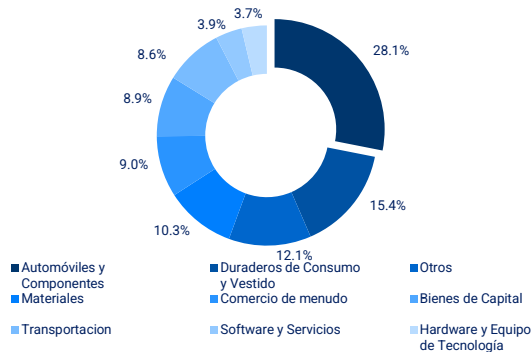
	1T26	1T25	Var.%/p.p.	4T25	Var.%/p.p.
Número de Propiedades	120	117	2.6%	118	1.7%
Industrial	97	93	4.3% (2,3,4)	95	2.1%(3)
Oficinas	17	18	(5.6%)(1)	17	-
Comercial	6	6	-	6	-
ABR en m ²	2,138,593	1,889,801	13.2% (1,2,3,4,5)	2,050,396	4.3% (3)
Tasa de Ocupación (ABR)	96.6%	95.3%	1.3 p.p.(6)	96.6%	-

- (1) Desinversión del Inmueble Fortaleza (15,259 m² de ABR) en 3T25
- (2) Incorporación del inmueble MeLi León durante el 2T25 con un ABR de 82,251 m² y la incorporación de los 2 inmuebles remanentes del portafolio Batach en el 3T25 con un ABR de 74,821 m²
- (3) Incorporación de 2 inmuebles durante el 1T26 el portafolio Michigan con un ABR de 88,197 m²
- (4) Desinversión del inmueble Catacha (5,431 m² de ABR) en 4T25
- (5) Expansiones por 24,213 m²: Durante el 2T25: Providencia 5 por 18,214 m²; y durante el 3T25: Aguascalientes-Finsa 02 por 5,999 m².
- (6) Las explicaciones de las variaciones se encuentran en la subsección "Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio Industrial" e "Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio de Oficinas y Comercial"

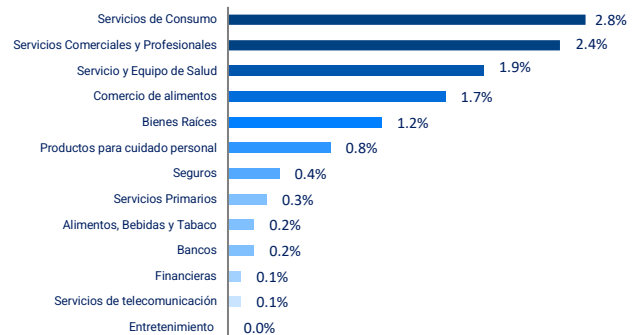
Ingresos por ubicación



Distribución por Giro Económico (como % del ingreso)⁽¹⁾



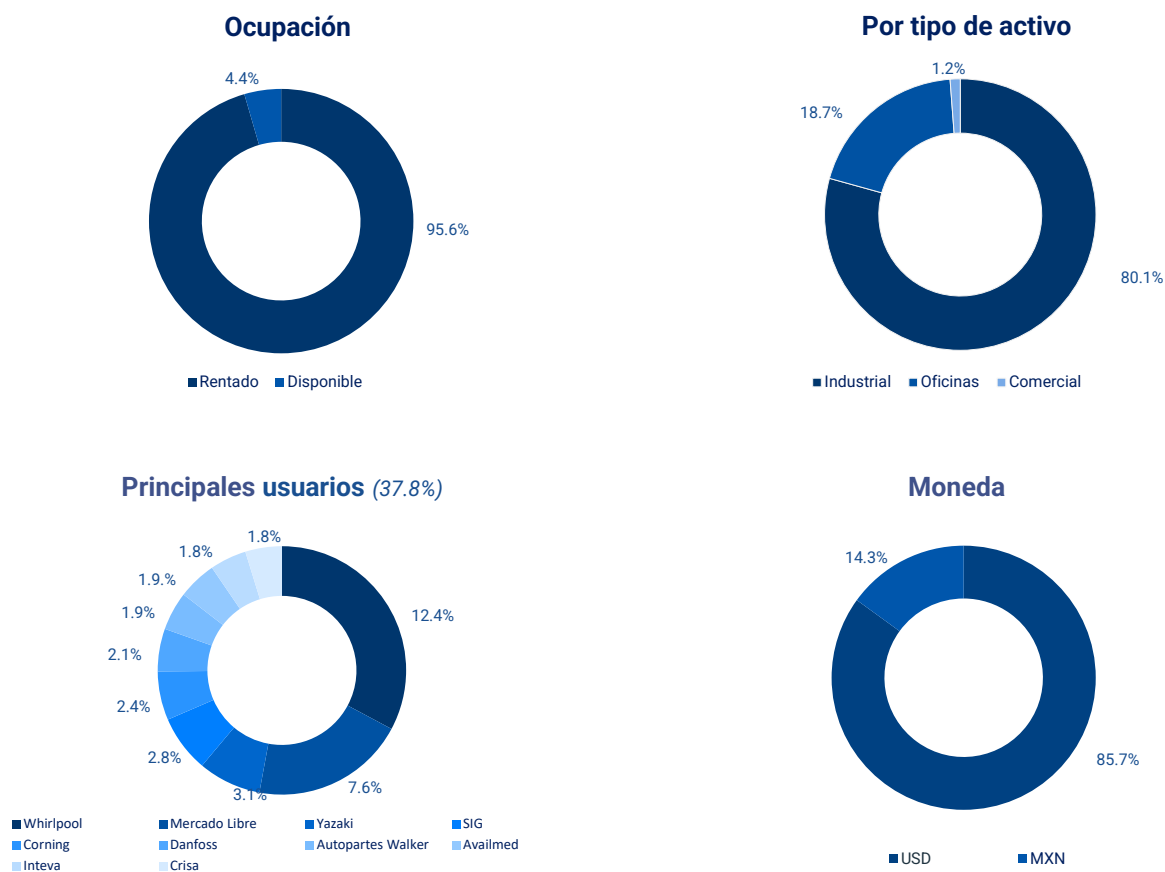
Apertura de otros sectores (12.1%)



(1) Clasificación de los inquilinos utilizando el estándar global de clasificación industrial (GICS por sus siglas en inglés).

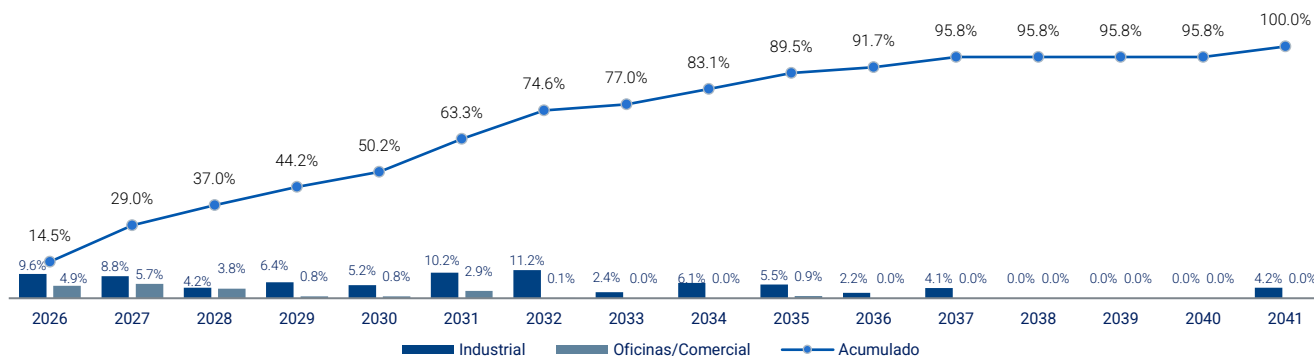


Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio (como % del ingreso)



Al 31 de marzo de 2026, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos del portafolio completo se posiciona en 5.0 años. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 49.8% del flujo de rentas hasta principios del 2031.

Vencimiento de contratos de arrendamientos



Ajuste de Rentas al 31 de marzo de 2026

	1T	2T	3T	4T	Total
CPI	29.0%	10.0%	9.9%	14.6%	63.5%
INPC	4.1%	4.0%	3.5%	2.6%	14.2%
Inflación con techo	1.2%	1.8%	1.1%	5.0%	9.1%
Fijo	8.2%	1.5%	0.0%	3.3%	13.0%
Sin Ajuste	-	-	-	-	0.2%
Total	42.5%	17.3%	14.5%	25.5%	100.0%

Resumen de Adquisiciones

Miles de pesos	1T26 ⁽¹⁾	1T25	Var.%/p.p.	4T25	Var.%/p.p.
Número de propiedades nuevas	2	-	-	-	-
Precio de Adquisición	1,778,329	-	-	-	-
ION Anualizado	135,432	-	-	-	-
Área bruta rentable en m ²	88,197	-	-	-	-
Tasa de Capitalización ⁽¹⁾	7.6%	-	-	-	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) a la fecha de la adquisición	15	-	-	-	-

(1) Las tasas de capitalización se calculan dividiendo el ION de los doce meses siguientes a la fecha de pago entre el precio de adquisición de la propiedad.

(2) Considera las propiedades industriales del portafolio Michigan

Resumen de Desinversiones

Miles de pesos	1T26	1T25	Var.%/p.p.	4T25 ⁽¹⁾	Var.%/p.p.
Número de propiedades vendidas	-	-	-	1	(100.0%)
Precio de Venta	-	-	-	70,000	(100.0%)
ION Anualizado ⁽²⁾	-	-	-	3,613	(100.0%)
Área bruta rentable en m ²	-	-	-	5,431	(100.0%)

(1) Inmueble industrial Catacha

(2) Considera el ION de los últimos 12 meses previos a la desinversión

Desempeño Operativo

El portafolio de propiedades de Fibra MTY está compuesto por 120 inmuebles, localizados en 13 estados de México, con una edad promedio de 13.7 años y ocupación de 96.6% en términos de ABR.

Ingresos totales

Expresados en miles de Ps.

Giro	Ubicación	ABR (m ²)	1T26 Ingresos Totales	1T25 Ingresos totales	Var. % 1T26 vs 1T25	4T25 Ingresos Totales	Var. % 1T26 vs 4T25
Industrial		1,941,661	626,447	623,960	0.4% ⁽¹⁰⁾	640,151	(2.1%)
	Noreste*	995,428	318,768	320,588	(0.6%) (2,3,11,13)	324,631	(1.8%)
	Bajío**	619,128	213,842	196,308	8.9% (1,3,4,12)	218,310	(2.0%)
	Otros Mercados***	160,923	41,634	46,885	(11.2%)	43,173	(3.6%)
	Noroeste****	106,781	34,846	39,166	(11.0%)	35,564	(2.0%)
	Guadalajara	59,401	17,357	21,013	(17.4%) (14)	18,473	(6.0%) (14)
Oficinas Corporativas		115,217	133,266	145,793	(8.6%)	137,310	(2.9%)
	Guadalajara	61,449	81,217	81,498	(0.3%) (6)	85,851	(5.4%) (10)
	Monterrey	53,768	52,049	52,875	(1.6%) (7,10)	51,459	1.1%
	ZMCDMX	-	-	11,420	(100.0%) (9)	-	-
Oficinas Operativas	Múltiple	62,365	42,713	64,695	(34.0%) (5,8,10)	44,267	(3.5%)
Comercial	Múltiple	19,350	9,826	9,630	2.0%	9,619	2.2%
Total		2,138,593	812,252	844,078	(3.8%)	831,347	(2.3%)

* Incluye los mercados de Nuevo León, Coahuila y Reynosa.

** Incluye los mercados de Guanajuato, Aguascalientes, San Luis Potosí y Querétaro.

*** Incluye los mercados de Chihuahua, Colima, Puebla, Nogales y Matamoros.

**** Incluye el mercado de Tijuana.

(1) Incorporación del inmueble MeLi León con 82,251 m² de ABR en el 2T25.

(2) Incorporación de 2 inmuebles remanentes del portafolio Batach en el 3T25 con un ABR de 74,821 m².

(3) Incorporación de 2 inmuebles durante el 1T26 del portafolio Michigan con un ABR de 88,197 m²; Guanajuato con un ABR de 37,618 m² y Coahuila con un ABR de 50,579 m²

(4) Desocupación programada por 11,391 m² en Querétaro.

(5) Desocupación de 2,200 m² durante el 1T25 en Nuevo León

(6) Desocupación programada por 4,303 m² en Oficinas Guadalajara a finales del 4T24, el cual se arrendó nuevamente a finales del 3T25 y comenzó a generar flujo durante el 4T25.

(7) Desocupación programada por 2,164 m² en Oficinas Monterrey.

(8) Lease Spread negativo en el inmueble Cuadrante.

(9) Desinversión inmueble Fortaleza.

(10) Disminución por variación cambiaria

(11) Desinversión de inmueble Catacha en el 4T25

(12) Incorporación de expansión en Aguascalientes-Finsa 02 por 5,999 m²

(13) Incorporación de expansión durante el 2T25: Providencia 5 por 18,214 m².

(14) Desocupación programada por 3,149 m² en Guadalajara en el 1T26

Desempeño mismos inmuebles

La comparativa mismos inmuebles excluye:

- i) la propiedad de MeLi León, la cual se adquirió el 9 de abril 2025,
- ii) la propiedad de Fortaleza, la cual se desinvirtió el 16 de julio del 2025,
- iii) las 2 propiedades remanentes del portafolio “Batach”, adquiridas el 15 de julio del 2025.
- iv) La propiedad de Catacha, la cual se desinvirtió el 3 de diciembre del 2025
- v) Las 2 propiedades adquiridas del portafolio Michigan el 17 de marzo del 2026

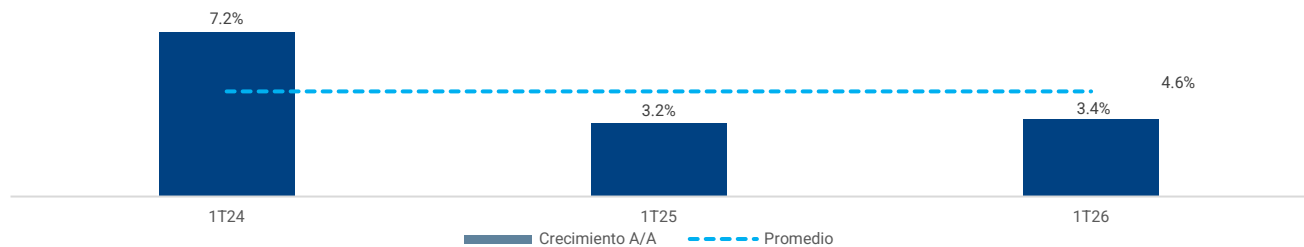
ION contable mismos inmuebles

El ION mismos inmuebles disminuyó (Ps. 84,897) miles con respecto al monto reportado en el 1T25, lo anterior se debe principalmente al efecto cambiario desfavorable el cual representó una disminución de (Ps. 99,784) miles, al pasar de Ps. 20.5567 en el 1T25 a Ps. 17.5310 por dólar en el 1T26. Por otra parte, el efecto de los ingresos no recurrentes, e incrementos de renta tanto por ajuste inflacionario como por actividad comercial en las renovaciones, entrega de expansiones y nuevos contratos de arrendamiento, netos de las desocupaciones y gastos, fue de Ps. 14,887 miles.

	Miles de pesos			Miles de dólares*		
	1T26	1T25	Var./p.p.	1T26	1T25	Var./p.p.
Sector industrial	561,556	622,896	(9.8%)	31,964	30,501	4.8%
Sector oficinas/comercial	185,804	208,698	(11.0%)	10,576	10,219	3.5%
Ingresos totales	747,360	831,594	(10.1%)	42,540	40,720	4.5%
Sector industrial	(27,550)	(28,575)	(3.6%)	(1,568)	(1,399)	12.1%
Sector oficinas/comercial	(33,979)	(32,291)	5.2%	(1,934)	(1,581)	22.3%
Gastos de operación	(61,529)	(60,866)	1.1%	(3,502)	(2,980)	17.5%
Sector industrial	534,006	594,321	(10.1%)	30,396	28,902	4.5%
Sector oficinas/comercial	151,825	176,407	(13.9%)	8,642	8,638	0.0%
ION mismos inmuebles	685,831	770,728	(11.0%)	39,038	37,740	3.4%
Sector industrial	95.1%	95.4%	(0.3 p.p)	95.1%	95.4%	(0.3 p.p)
Sector oficinas/comercial	81.7%	84.5%	(2.8 p.p)	81.7%	84.5%	(2.8 p.p)
Margen ION mismos inmuebles	91.8%	92.7%	(0.9 p.p)	91.8%	92.7%	(0.9 p.p)

* Se utilizó el tipo de cambio promedio de Ps. 17.5683 y de Ps. 20.4223 por dólar durante el 1T26 y 1T25, respectivamente.

Crecimiento porcentual del ION en dólares mismos inmuebles*



*La variación porcentual, considera la base de mismos inmuebles aplicable para cada periodo.

Ocupación mismos inmuebles

Ocupación por ABR	1T26	1T25	Var.p.p.	4T25	Var.p.p.
Industrial	97.7%	97.8%	(0.1 p.p) ^(1,2)	97.9%	(0.2 p.p) ⁽²⁾
Oficinas	80.9%	74.5%	6.4 p.p ^(3,4,5)	80.9%	-
Comercial	99.2%	99.4%	(0.2 p.p)	99.4%	(0.2 p.p)

- (1) Desocupaciones netas de 7,846 m² en Nuevo León, desocupación programada de 6,245 m² en Guanajuato, ocupación de 11,391 m² en Querétaro y ocupación de 2,572 m² en Coahuila.
- (2) Desocupación durante el 1T26 en Jalisco por 3,150 m².
- (3) Ocupación de 6,767 m² en Oficinas Operativas Monterrey y 806 m² en Chihuahua.
- (4) Ocupación de 4,303 m² en Oficinas Corporativas Guadalajara.
- (5) Desocupación programada de 433 m² en Oficinas Corporativas Monterrey.

Los ingresos que vencieron durante los últimos 12 meses representaban 9.3% de los ingresos calculados al cierre del 1T del año anterior. A través de la renovación de contratos de arrendamiento Fibra Mty logró una tasa de retención equivalente al 85.9% de los ingresos que vencían.

Vale la pena mencionar que la comercialización total (la cual considera las renovaciones y nuevos contratos de arrendamiento) representó aproximadamente 120% de los vencimientos ocurridos durante los últimos 12 meses.

	% de ingresos
Ingresos que vencían en los U12M	9.3%
Ingresos desinversión	(0.1%)
Ingresos que vencían en los U12M Ajustados por desinversión	9.2%
Vencimientos Anticipados	0.4%
Ingresos Vencidos	9.6%
Ingresos Renovados	7.9%
Nuevos Contratos de Arrendamiento	3.6%
Comercialización Total	11.5%
Ingresos no renovados	1.3%
Porcentaje de Retención*	85.9%
Comercialización Total/Ingresos Vencidos	119.8%

*Ingresos Renovados dividido entre ingresos que vencían en los U12M, ajustados por desinversión.

Transacciones comerciales del 1T26

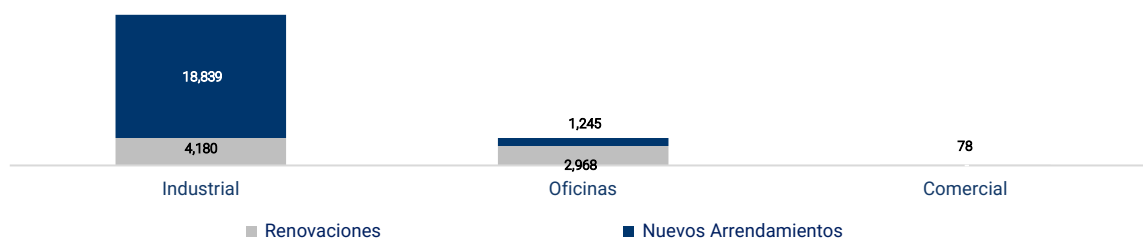
Durante el 1T26, la actividad comercial entre renovaciones y ocupaciones nuevas ascendió a cerca de 27,310 m² de ABR, de las cuales, aproximadamente el 84.3% se concentraron en el portafolio industrial y en su mayoría fueron negociadas en dólares.

De las transacciones realizadas durante el periodo, destaca la ocupación por más de 11,177 m² de ABR industrial en Coahuila y la ocupación de 7,662 m² de ABR industrial en Querétaro.

En el sector de oficinas se llevó a cabo la renovación de un contrato en Nuevo León; por 2,754 m² con un plazo forzoso de 5 años.

Tipo de Transacción	Sector	Ubicación	ABR	Moneda	Plazo (meses)
Ocupación	Industrial	Coahuila	11,177	USD	27
Ocupación	Industrial	Querétaro	7,662	MXN	36
Renovación	Industrial	Nuevo León	4,180	USD	60
Renovación	Oficinas	Nuevo León	2,754	MXN	60
Ocupación	Oficinas	Nuevo León	1,245	USD	120
Renovación	Oficinas	San Luis Potosí	63	MXN	24
Renovación	Oficinas	San Luis Potosí	56	MXN	12
Renovación	Comercial	San Luis Potosí	55	MXN	48
Renovación	Oficinas	San Luis Potosí	48	MXN	24
Renovación	Oficinas	San Luis Potosí	47	MXN	24
Renovación	Comercial	San Luis Potosí	23	MXN	12
Total			27,310		

Actividad de contratos de Arrendamiento durante el 1T26 (m² de ABR)



Expansiones

Al cierre del 1T26, las expansiones sumaron un total estimado a US\$ 170.5 millones con una tasa de capitalización superior al 9.5%, (US\$ 88.3⁽¹⁾ en proceso de construcción o entregados, y alrededor de US\$ 82.2 millones en fase de negociación).

El área bruta rentable de las expansiones ya entregadas asciende a 78,091 m², los cuales ya se encuentran incluidos dentro del ABR del portafolio. Al considerar la expansión en proceso de construcción y aquellas en negociación, el portafolio pudiera incrementar aproximadamente 83,990 m² adicionales.

A continuación, se presenta el avance en los distintos proyectos de expansión al cierre del 1T26:

(cifras en millones de dólares)

Inmueble	Ubicación	Firma	ABR m ²	Inversión Estimada	Inversión al 1T26	Inversión Final*	ION Anual Estimado	Rentabilidad sobre costo*	Fecha entrega	Fecha inicio de renta
En Construcción			~18,370	20.2	14.9		1.7	8.6%		
Garibaldi 1-Área 1	N.L.	Jul-25	~10,700	12.7	8.9		1.1	8.6%	3T26	3T26
Garibaldi 1-Área 2	N.L.	-	~7,670	7.5	6.0		0.6	8.6%	3T26	-
Entregada			78,091	68.1	62.4	62.4	6.5	10.2%		
Fagor	SLP	Feb-23	6,732	3.3	3.3	3.3	0.3	9.7%	2T24	2T23 ⁽⁴⁾
Santiago	Qro.	May-23	10,712	10.8 ⁽¹⁾	9.8	9.8	1.0	9.9%	3T24	3T24 ⁽⁵⁾
Ags FINSA 03	Ags.	Jul-23	11,719	10.1	8.9	8.9	1.1	11.8%	2T24	3T24
Ags FINSA 01	Ags.	Abr-24	6,444	6.6	5.7	5.7	0.7	11.6%	4T24 ⁽³⁾	1T25 ⁽³⁾
Danfoss	N.L.	Abr-23	18,271	21.5	20.4	20.4	1.9	9.3%	1T25 ⁽²⁾	1T25
Providencia 5	Coa.	May-24	18,214	12.0	11.0	11.0	1.1	9.9%	2T25 ⁽⁶⁾	3T25
Ags Finsa 02	Ags.	Ago-24	5,999	3.8	3.3	3.3	0.4	11.5%	3T25	3T25
Total			~96,461	88.3⁽¹⁾	77.3	62.4	8.2	9.8%		



**Indicador calculado sobre la inversión final en las expansiones entregadas y sobre la proyectada en las expansiones en construcción. El indicador puede variar por redondeo o en caso de no ejercer la totalidad del monto estimado de inversión por eficiencia en costos relacionados a las cuotas de administración, trámites, permisos, así como fluctuación cambiaria en los costos de construcción.*

- (1) Incluye inversiones adicionales por US\$ 0.4 millones.
- (2) Al cierre del 2T24, se concluyó una sección de la expansión por un monto equivalente a US\$0.9 millones. Al cierre del 1T25, se entregó la parte restante de la expansión.
- (3) Al cierre del 4T24, se entregó sustancialmente la expansión reflejando ABR en el trimestre, mientras que durante el 1T25 se entregó definitivamente la nave y dio inicio el pago de la renta.
- (4) El acuerdo establecía que el inquilino de Fagor comenzaría a pagar renta a partir de abril de 2023 a pesar de que la entrega definitiva de la expansión se realizara posteriormente, por ende, el ingreso y ABR ya están considerados en los indicadores operativos.
- (5) Al cierre del 3T24, se entregó la expansión, así como los compromisos de inversión referentes a mejoras al inmueble.
- (6) Al cierre del 2T25, se entregó sustancialmente la expansión de Providencia 5, reflejado en ABR en el trimestre, el inicio de la renta se reflejó durante el 3T25.

Adquisiciones

Michigan

El 17 de marzo de 2026, Fibra Mty celebró una operación de compra y arrendamiento simultáneo (“*sale and leaseback*”) del portafolio industrial Michigan por US\$ 99.7 millones, más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición.

El portafolio está compuesto por dos naves industriales Clase A, ubicadas en Coahuila y Guanajuato. Las propiedades se encuentran totalmente ocupadas y forman parte estratégica de la red logística del vendedor en México, apoyando operaciones de manufactura adyacentes y distribución internacional. En conjunto, las propiedades cuentan con un área bruta rentable (“ABR”) de 88,197 m², desarrolladas sobre una superficie total de terreno cercana a 440,000 m². Más de la mitad del terreno corresponde a reserva territorial para potencial expansión del inquilino.

El contrato de arrendamiento celebrado está denominado en dólares, con incrementos anuales vinculados al CPI (“*Consumer Price Index*”) y una vigencia inicial forzosa de 15 años, con opciones de extensión. El contrato está estructurado bajo la modalidad Triple Neto (NNN) Absoluto, mediante el cual el arrendatario cubrirá, adicionalmente a la renta, la totalidad de los gastos operativos, seguros, impuesto predial y costos de mantenimiento y conservación de los inmuebles. Se estima que el portafolio generará un Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés) anual aproximado de US\$7.6 millones durante los primeros doce meses posteriores al cierre.

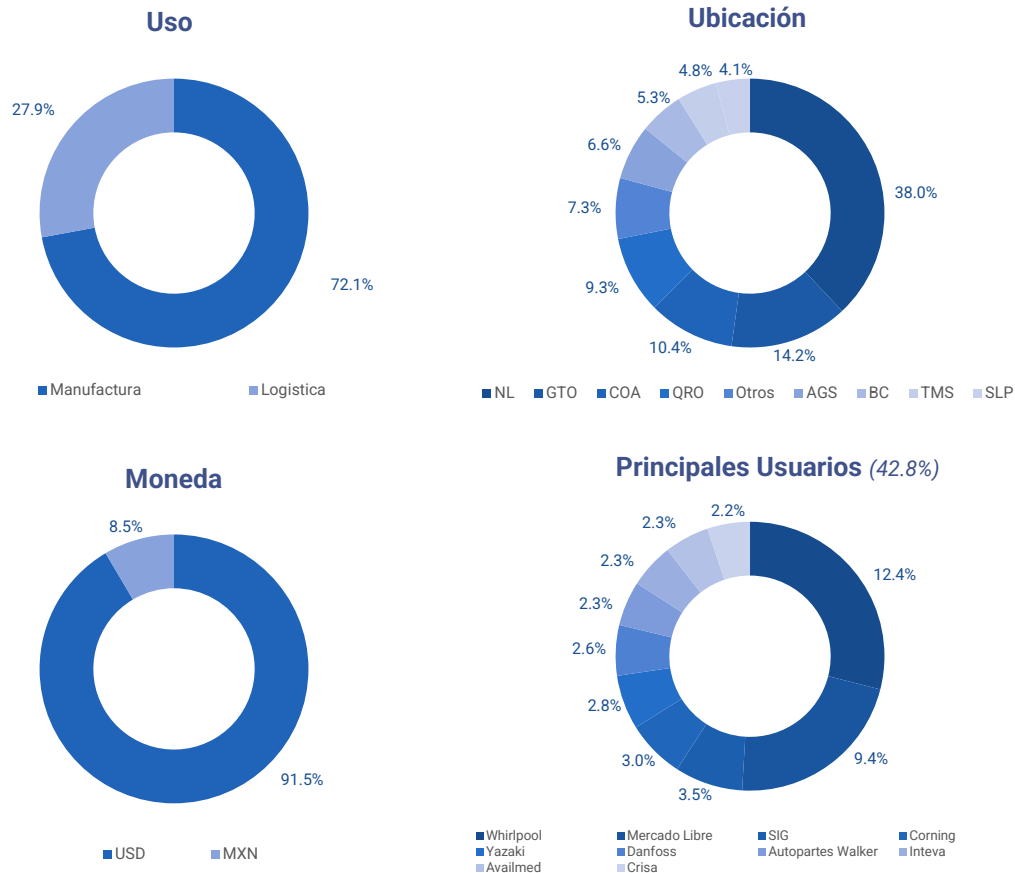


Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales

Industriales	1T26	1T25	Var. %/p.p.	4T25	Var. %/p.p.
Número de propiedades	97	93	4.3% ^(1,2,4)	95	2.1% ⁽⁴⁾
ABR en m ²	1,941,661	1,677,610	15.7% ^(1,2,3,4)	1,853,464	4.8% ⁽⁴⁾
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.5	5.5	-	5.2	5.8%
Ocupación	98.0%	97.8%	0.2 p.p. ^(5,6)	98.0%	-
Edad Promedio (en años)	13.1	13.1	-	12.7	3.1%

- (1) Incorporación de los 2 inmuebles remanentes del portafolio Batach en el 3T25 con un ABR de 74,821 m² e Incorporación del Inmueble MeLi León con 82,251 m² de ABR en el 3T25, con una ocupación del 100%
- (2) Desinversión del inmueble Catacha con un ABR de 5,431 m² durante el 4T25.
- (3) Expansiones por 24,213 m² (Durante el 2T25: Providencia 5 por 18,214 m²; y durante el 3T25 Aguascalientes-Finsa 02 por 5,999 m²).
- (4) Adquisición de 2 inmuebles del portafolio Michigan en el 1T26 con 88,197 m².
- (5) Ocupación de 11,391 m² en Querétaro, de 5,574 m² en Nuevo León y de 2,572 m² en Coahuila.
- (6) Desocupación de 3,150 m² en Jalisco

Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio Industrial (como % del ingreso)

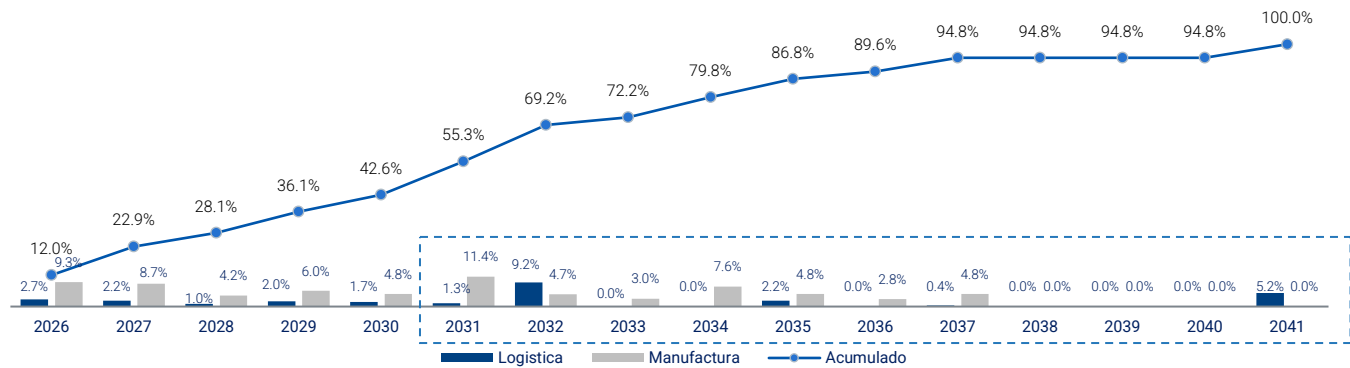




Al 31 de marzo de 2026, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos se mantuvo en línea en comparación con el 4T25 al posicionarse en 5.5 años de plazo promedio. Al cierre del 1T26 se cuenta con 86* arrendatarios. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 57.4% del flujo de rentas hasta principios del 2031.

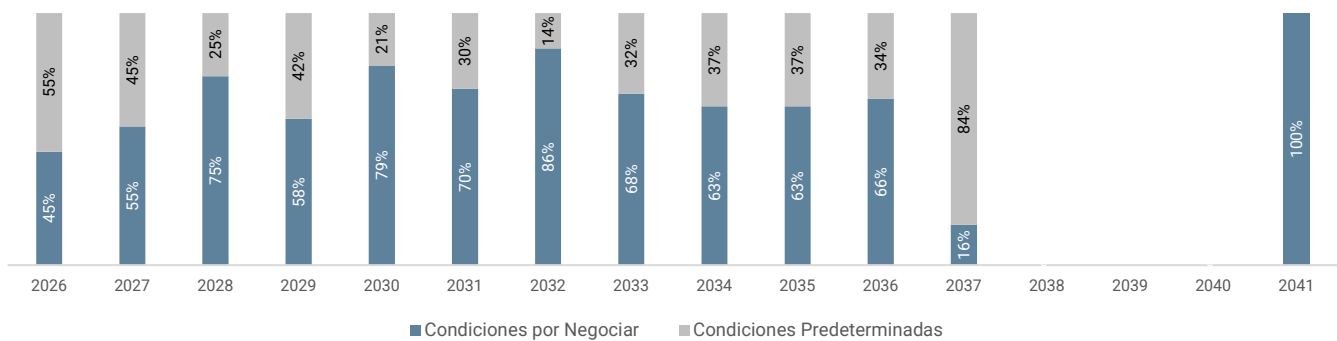
*Los arrendatarios que ocupan varios espacios en una o más propiedades se cuentan una sola vez.

Vencimiento de contratos de arrendamientos industriales



Al cierre del 1T26, 65.1% de los ingresos de renta provenientes del sector industrial pudieran negociarse a renta de mercado, mientras que el 34.9% remanente, el inquilino tiene la opción de renovar con condiciones predeterminadas.

Condiciones de la renta al renovar



Renta mensual / m² del sector industrial

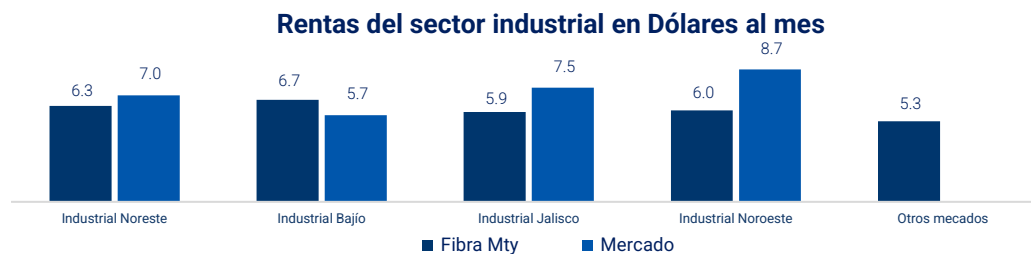
	1T26		1T25		Var. %		4T25		Var. %	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Noreste ⁽¹⁾	\$6.3	\$120.4	\$6.0	\$116.0	5.0% ⁽⁵⁾	3.8%	\$6.1	\$120.4	3.3% ⁽⁵⁾	-
Bajío ⁽²⁾	\$6.9	\$97.0	\$6.7	\$93.5	3.0% ^(6,7)	3.7%	\$6.9	\$95.0	-	2.1%
Noroeste ⁽³⁾	\$5.9	\$168.9	\$5.7	\$162.7	3.5%	3.8%	\$5.7	\$168.9	3.5%	-
Jalisco	\$5.9	-	\$5.7	-	3.5% ⁽⁸⁾	-	\$5.7	-	3.5% ⁽⁸⁾	-
Otros mercados ⁽⁴⁾	\$5.4	\$77.3	\$5.2	\$74.3	3.8%	4.0%	\$5.3	\$77.3	1.9%	-
Total	\$6.4	\$111.8	\$6.1	\$108.0	4.9%	3.5%	\$6.3	\$111.1	1.6%	0.6%

Como % de Ingreso	1T26		1T25		Var. p.p.		4T25		Var. p.p.	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Noreste ⁽¹⁾	46.1%	5.4%	45.6%	5.9%	0.5% ⁽⁵⁾	(0.5)	44.7%	5.8%	1.4% ⁽⁵⁾	(0.4)
Bajío ⁽²⁾	31.7%	2.5%	28.8%	2.6%	2.9% ^(6,7)	(0.1)	31.7%	2.6%	-	(0.1)
Noroeste ⁽³⁾	5.0%	0.3%	5.9%	0.4%	(0.9)	(0.1)	5.1%	0.4%	(0.1)	(0.1)
Jalisco	2.7%	-	3.4%	-	(0.7) ⁽⁸⁾	-	3.0%	-	(0.3) ⁽⁸⁾	-
Otros mercados ⁽⁴⁾	6.0%	0.3%	7.1%	0.3%	(1.1)	-	6.4%	0.3%	(0.4)	-
Total	91.5%	8.5%	90.8%	9.2%	0.7	(0.7)	90.9%	9.1%	0.6	(0.6)

- (1) Incluye los mercados de Nuevo León, Coahuila y Reynosa.
- (2) Incluye los mercados de Guanajuato, Aguascalientes, San Luis Potosí y Querétaro.
- (3) Incluye el mercado de Tijuana.
- (4) Incluye los mercados de Chihuahua, Colima, Puebla, Nogales y Matamoros.
- (5) Incorporación de una del portafolio Michigan con 50,579 m² de ABR y con ingreso denominado en dólares con un precio de \$8.5 dólares por m².
- (6) Incorporación de la propiedad MeLi León con 82,251 m² de ABR y con ingreso denominado en dólares con un precio de \$7.9 dólares por m².
- (7) Incorporación de una propiedad del portafolio Michigan con 37,618 m² de ABR y con ingreso denominado en dólares con un precio de \$5.4 dólares por m².
- (8) Desocupación de 3,149.97 m² con un precio de \$5.6 dólares por m²

Los inmuebles industriales de Fibra Mty han tenido una apreciación en la renta en el último año, impulsada por los ajustes inflacionarios en ambas monedas, así como por las adquisiciones y expansiones realizadas a rentas más altas por metro cuadrado.

En cuanto a los ingresos anualizados del portafolio industrial, al 31 de marzo de 2026, el 65.4% de los contratos incrementa su renta con base en el índice de CPI, el 15.1% aplica incrementos a tasa fija, el 10.8% tiene incrementos limitados a un porcentaje máximo, el 8.5% se actualiza conforme al índice de INPC y únicamente el 0.2% no contempla incrementos.



Industrial Noreste = fuente: CBRE Market View, Industrial, 1T26 (incluye Nuevo León, Saltillo y Reynosa)
 Industrial Bajío = fuente: CBRE Market View, Industrial, 1T26 (incluye Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro y SLP)



Industrial Guadalajara = fuente: CBRE Market View, Industrial, 1T26

Industrial Noroeste = fuente: CBRE Market View, Industrial, 1T26

Otros Mercados corresponde a 5.1% del flujo anualizado al 1T26 e incluye los mercados de Chihuahua, Colima, Matamoros, Sonora y Puebla.

Reserva Territorial del sector Industrial

Dentro de las adquisiciones del portafolio Zeus, Aerotech y Michigan, se adquirieron reservas territoriales con la intención de poder realizar expansiones y/o inmuebles hechos a la medida (Built-to-suit o BTS). Al 31 de marzo, la reserva territorial asciende a 1,149,757 m².

Las reservas territoriales, con excepción a las de Nuevo León, Puebla y Querétaro, se encuentran colindantes a propiedades estabilizadas dentro del portafolio de Fibra Mty, por ende, agregan una ventaja competitiva al permitir dar soluciones a nuestros inquilinos actuales en un ambiente de alta demanda en el sector industrial.

Ubicación	Reserva Territorial (m ²)
Jalisco	2,100
Baja California	3,900
Sonora	18,209
Querétaro	20,600
Nuevo León	26,351
Guanajuato	128,949
Coahuila	157,708
Puebla	791,940
TOTAL	1,149,757

Vale la pena resaltar que, en línea con el modelo de negocio, se siguen evaluando diferentes alternativas para la generación de flujo de efectivo adicional en esta reserva territorial, incluyendo sin limitar, expansiones para arrendatarios existentes y/o la desincorporación de terrenos para desarrollo en los términos permitidos por la Ley del Impuesto Sobre la Renta.



Indicadores del portafolio de propiedades de Oficinas y Comercial

Oficinas	1T26	1T25	Var.%/p.p.	4T25	Var.%/p.p.
Número de propiedades	17	18	(5.6%) ⁽¹⁾	17	-
ABR en m ²	177,582	192,841	(7.9%) ⁽¹⁾	177,582	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	2.6	2.9	(10.3%)	2.6	-
Ocupación	80.9%	73.0%	7.9 p.p. ^(2,3)	80.9%	-
Edad Promedio (en años)	20.5	19.5	5.1%	20.2	1.5%

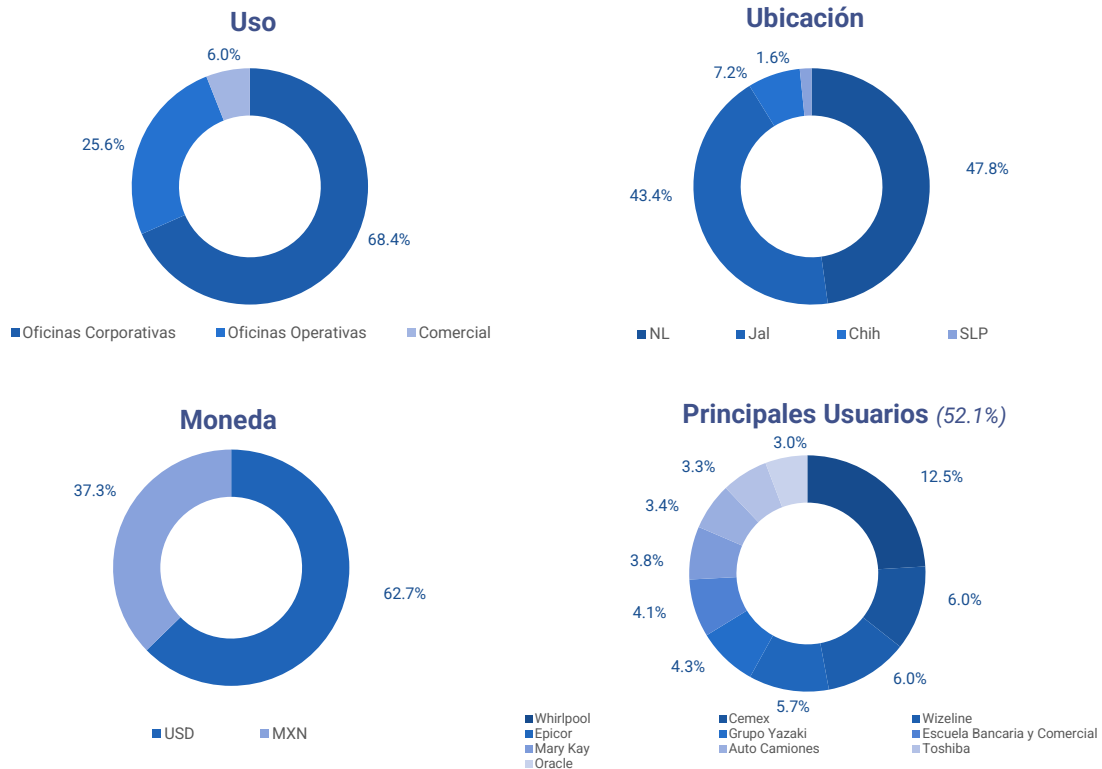
(1) Desinversión del inmueble Fortaleza de oficinas corporativas en Ciudad de México por 15,259 m²

(2) Principalmente por Ocupación de 6,767 m² de Oficinas Operativas en Nuevo León.

(3) Ocupación neta de 4,303 m² de Oficinas Corporativas en Jalisco.

Comercial	1T26	1T25	Var.%/p.p.	4T25	Var.%/p.p.
Número de propiedades	6	6	-	6	-
ABR en m ²	19,350	19,350	-	19,350	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	3.2	4.2	(23.8%)	3.5	(8.6%)
Ocupación	99.2%	99.4%	(0.2 p.p.)	99.4%	(0.2 p.p.)
Edad Promedio (en años)	18.3	17.3	5.8%	18.1	1.1%

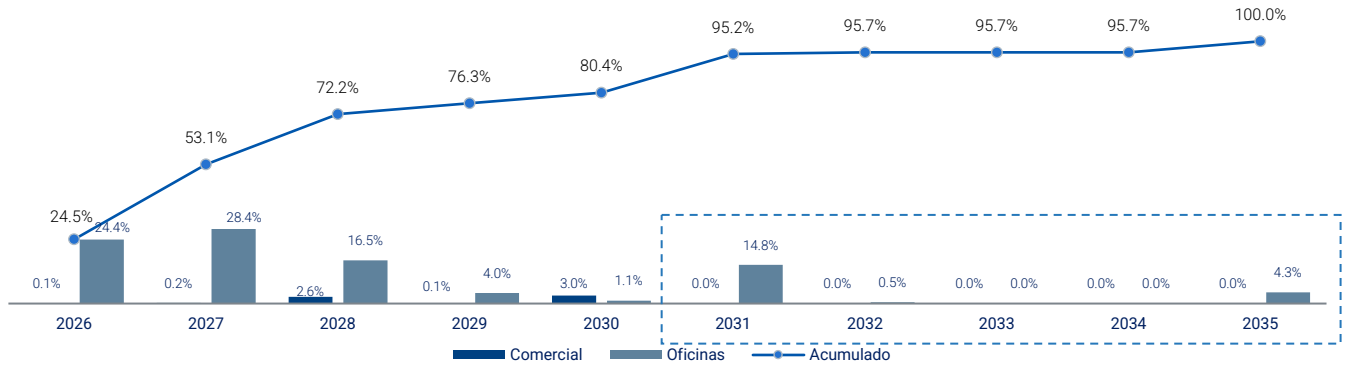
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio Oficinas y Comercial (como % del ingreso)





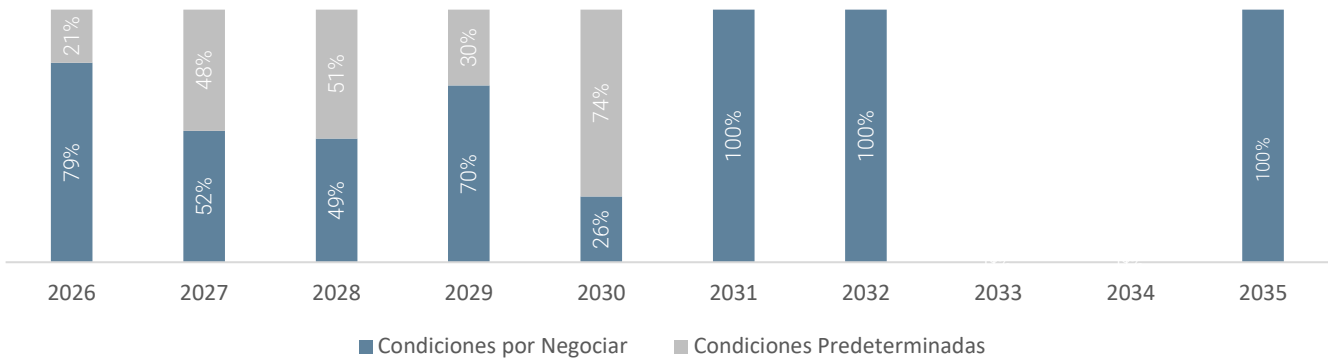
Al 31 de marzo de 2026, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos se mantuvo prácticamente en línea con el 4T25 al posicionarse en el sector de oficinas en 2.6 años y en el sector comercial en 3.2 años, contando con 88 arrendatarios entre estas dos clases de activo.

Vencimiento de contratos de arrendamiento



Al cierre del 1T26, 67.3% de los ingresos de renta provenientes de los sectores de oficinas y comercial pudieran negociarse a renta de mercado, mientras que el 32.7% remanente, el inquilino tiene la opción de renovar a condiciones predeterminadas por contrato.

Condiciones de la renta al renovar



Renta mensual / m² sector Oficinas y Comercial

	1T26		1T25		Var. %		4T25		Var. %	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Oficinas Corporativas	\$21.3	\$377.9	\$20.8	\$358.1	2.4% ⁽³⁾	5.5% ^(1,3)	\$21.0	\$373.1	1.4%	1.3%
Oficinas Operativas	\$16.7	\$301.6	\$16.6	\$284.6	0.6%	6.0% ^(2,3)	\$16.5	\$299.7	1.2%	0.6%
Comercial	-	\$169.3	-	\$163.0	-	3.9% ⁽³⁾	-	\$164.6	-	2.9%
Total	\$19.2	\$313.8	\$19.0	\$305.4	1.1%	2.8%	\$18.9	\$309.1	1.6%	1.5%

% de ingresos	1T26		1T25		Var. p.p.		4T25		Var. p.p.	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Oficinas Corporativas	38.1%	30.3%	37.1%	34.0%	1.0	(3.7)	37.9%	30.5%	0.2	(0.2)
Oficinas Operativas	24.6%	1.0%	22.3%	1.0%	2.3 ⁽³⁾	-	24.6%	1.1%	-	(0.1)
Comercial	-	6.0%	-	5.6%	-	0.4	-	5.9%	-	0.1
Total	62.7%	37.3%	59.4%	40.6%	3.3	(3.3)	62.5%	37.5%	0.2	0.2

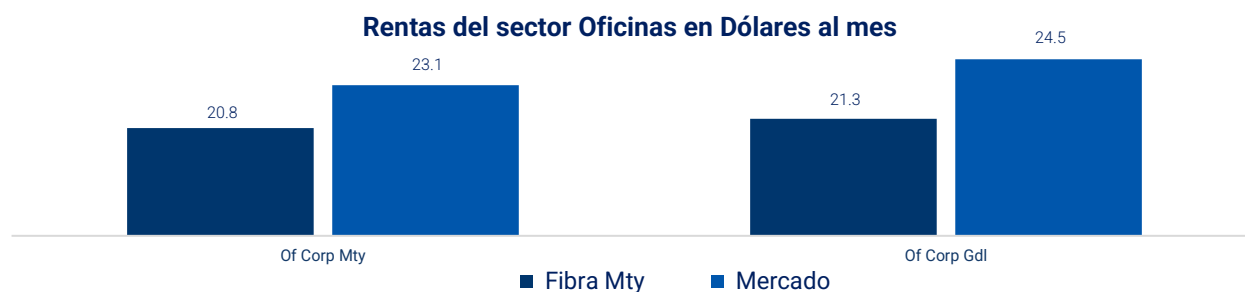
(1) Desinversión del inmueble Fortaleza con una ocupación de 8,370 m² de ABR con un precio promedio de \$334.5 pesos por m² en el 1T25.

(2) Desocupación neta de 99.4 m²

(3) Incremento por ajuste inflacionario.

Los inmuebles de oficinas y comerciales de Fibra Mty denominados en pesos han tenido un incremento en la renta en el último año, derivado de los ajustes por inflación. En contraste, las rentas en dólares, una vez considerando los ajustes inflacionarios, netos de la baja en la renta al momento de renovación, se ha mantenido sin cambios. En cuanto a ingresos anualizados del portafolio de oficinas y comercial, al cierre del 1T26, el 56.2% de los contratos incrementa su renta con base en el índice de CPI, el 37.2% con el índice de INPC, 2.1% de las rentas están limitadas a cierto porcentaje y 4.5% a una tasa fija.

Fibra Mty ha mantenido el cierre de negociaciones comerciales con precios de renta cercanos a los establecidos en el mercado. Con la información disponible, no prevemos un impacto material en la renta por metro cuadrado de las renovaciones en el sector de oficinas.



El precio de mercado considera los precios de salida en dólares por m² al mes.

Oficinas Corporativas Monterrey = fuente: CBRE MarketView México 1T26

Oficinas Corporativas Guadalajara = fuente: CBRE MarketView México 1T26

Depuración del portafolio de propiedades

Fibra Mty continúa con su esfuerzo responsable para la depuración de su portafolio de propiedades. Al cierre del 1T26, cuenta con ofertas por aproximadamente Ps. 3,771 millones en potenciales desinversiones, principalmente de edificios de oficinas, de las cuales Ps. 2,725 millones tienen un acuerdo firmado y se encuentran en proceso de desinversión, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, y el resto en negociación.

Es importante resaltar que la Administración evalúa continuamente su portafolio con el objetivo de generar plusvalía mediante el reposicionamiento, reconversión y/o depuración de este, considerando las condiciones del mercado y las características de la propiedad y contrato de arrendamiento.

A la fecha del presente comunicado y tomando como base el portafolio al 31 de marzo de 2024, previo al inicio de las transacciones para su optimización, Fibra Mty ha logrado vender o firmar acuerdos de venta sujetos a ciertas condiciones, por un monto cercano al 46% del portafolio de oficinas y la totalidad del portafolio comercial, desglosado como sigue:

	Valor Razonable del Portafolio al 1T24 ⁽¹⁾ [Millones de Pesos]	Porcentaje del Portafolio vendido o con acuerdo de Venta
Oficinas Bajo Rendimiento	1,188.0	80%
Oficinas Productivas	2,407.7	73%
Oficinas Sobresalientes	3,541.5	16%
Total Oficinas	7,137.2	46%
Total Comercial	358.0	100%

(1) Incluye el Valor Razonable del inmueble Axtel, el cual estaba catalogado como activo disponible para la venta al 1T24.

CAPEX

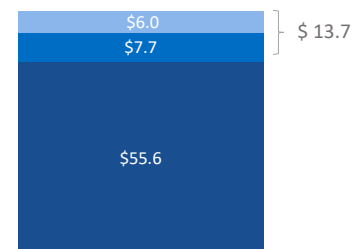
Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026 el CAPEX en propiedades de inversión fue de Ps. 13.7 millones.

Del monto total invertido en CAPEX para propiedades de inversión, Ps. 7.7 millones fueron pagados con recursos provenientes del arrendamiento y Ps. 6.0 millones fueron liquidados utilizando recursos provenientes de las fuentes de financiamiento.

Por otro lado, al cierre del 1T26, la reserva para CAPEX proveniente de los ingresos del arrendamiento es de Ps. 55.6 millones.

CAPEX en propiedades de inversión

Durante los tres meses al 31 de marzo de 2026
(Millones de pesos)



■ CAPEX Reserva remanente ■ CAPEX Pagado con reservas ■ CAPEX Financiado

Desempeño Financiero

Métricas financieras del 1T26

- El AFFO del 1T26 se situó en Ps. 613.0 millones, una disminución de Ps. 34.6 millones o (5.3%) en comparación con el mismo periodo del año anterior. La disminución por efecto cambiario se compensó parcialmente por incrementos por inflación en ciertos contratos de arrendamiento, expansiones, y ocupaciones, netas y por la estabilización por colocación de capital efectuada en marzo de 2026. El ingreso por adquisiciones, neto de desinversiones se compensó en su totalidad principalmente por la reducción en producto financiero debido a la utilización de efectivo para las adquisiciones de inmuebles.

A continuación, se presenta un análisis detallado de las variaciones del AFFO del 1T26 respecto al 1T25.

Cifras en miles de pesos	1T26	1T25	Var Ps.	Var. %
Ingresos mismos inmuebles	747,360	831,594	(84,234)	(10.1%)
Ingresos de adquisiciones	64,892	-	64,892	-
Ingresos de desinversiones	-	12,484	(12,484)	(100.0%)
Ingresos Fibra Mty	812,252	844,078	(31,826)	(3.8%)
Gastos de operación de mismos inmuebles	(61,529)	(60,866)	(663)	1.1%
Gastos de operación de adquisiciones	(1,898)	-	(1,898)	-
Gastos de operación de desinversiones	-	(3,893)	3,893	(100.0%)
Gastos de operación Fibra Mty	(63,427)	(64,759)	1,332	(2.1%)
ION mismos inmuebles	685,831	770,728	(84,897)	(11.0%)
ION de adquisiciones	62,994	-	62,994	-
ION de desinversiones	-	8,591	(8,591)	(100.0%)
ION Fibra Mty	748,825	779,319	(30,494)	(3.9%)
Gasto corporativo	(68,911)	(68,813)	(98)	0.1%
Excluye depreciaciones, amortizaciones y devengo de comisiones ⁽¹⁾	974	983	(9)	(0.9%)
UAFIDA ajustada	680,888	711,489	(30,601)	(4.3%)
Ingreso lineal no monetario	2,825	1,971	854	43.3%
Restitución de reserva para CAPEX ^(*)	-	(1,455)	1,455	(100.0%)
Ingreso financiero, neto de valuaciones	65,098	122,365	(57,267)	(46.8%)
Gasto financiero, neto de amortizaciones y valuaciones	(133,018)	(154,272)	21,254	(13.8%)
Fluctuación cambiaria, neta	5,744	(286)	6,030	(2,108.4%)
Pérdida de subsidiaria antes de FC no realizada	-	(634)	634	100.0%
Impuestos a la utilidad	(1,709)	(7,160)	5,451	(76.1%)
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	-	197	(197)	(100.0%)
Desembolsos por derechos de uso ^(*) (1)	-	(1,039)	1,039	(100.0%)
Cobros por arrendamiento financiero ^(*) (1)	-	1,671	(1,671)	(100.0%)



Reembolsos de la subsidiaria ^(*) (2)	-	14,740	(14,740)	(100.0%)
Efecto por distribución lineal de ingresos por terminación de contrato ^(*) (3)	-	(17,020)	17,020	(100.0%)
Resultado financiero e impuesto de la subsidiaria	(426)	-	(426)	-
FFO	619,402	670,567	(51,165)	(7.6%)
Reserva para CAPEX ⁽⁴⁾	(20,000)	(20,000)	-	0.0%
Restitución de reserva para CAPEX ^(*)	(576)	-	(576)	-
Desembolso por derechos de uso ^(*) (1)	(1,094)	-	(1,094)	-
Cobros por arrendamiento financiero ^(*) (1)	842	-	842	-
Reembolsos de la subsidiaria ^(*) (2)	8,750	-	8,750	-
Margen de utilidad de la subsidiaria ^(*) (2)	(8,607)	-	(8,607)	-
Comisiones por arrendamiento	(4,235)	(2,977)	(1,258)	42.3%
Estabilización por colocación ⁽⁵⁾	18,536	-	18,536	-
AFFO y distribución de efectivo	613,018	647,590	(34,572)	(5.3%)

() A partir del 4T25 estas partidas se conciliaron en el AFFO como parte de las actividades de preparación para la adopción de la IFRS 18 Presentación y Revelación en los Estados Financieros. Lo anterior debido a que, Fibra Mty tiene el objetivo de incorporar la métrica de FFO a las notas a los EEEF, y para ello, el FFO debe conciliar solo partidas que provengan del Estado de Resultados. Al ser parte de una nota a los EEEF, el FFO será revisado por el auditor externo con lo que lograremos fortalecer la transparencia de este indicador que es la base de las distribuciones de efectivo de Fibra Mty.*

- (1) Arrendamiento financiero de estacionamientos en inmuebles Danfoss y Prometeo, en Danfoss pagamos arrendamiento financiero de un terreno a un tercero y cobramos subarrendamiento financiero al inquilino por lo que el rendimiento del proyecto impacta al AFFO a través del ION y la recuperación de la inversión se concilia al AFFO. En Prometeo pagamos arrendamiento financiero de un estacionamiento a un tercero.
- (2) Por cumplimiento fiscal, Administrador Fibra MTY, S.C. cobra a Fibra MTY F/2157 un margen de utilidad del 10% sobre sus gastos de operación. Posteriormente, una vez que paga el ISR correspondiente, se reembolsa a Fibra MTY para pagarse al público inversionista a través de las distribuciones de efectivo mensuales.
- (3) Las penalizaciones cobradas por terminación anticipada de contrato se distribuyen de manera lineal en los 12 meses del año en que ocurrieron.
- (4) Reserva creada para cubrir los compromisos de CAPEX de reposición y/o cualquier adición o mantenimiento mayor capitalizable del portafolio de Fibra MTY.
- (5) Por cumplimiento fiscal las distribuciones de efectivo se realizan con 3 meses de diferimiento, en función a ello, se tomaron Ps. 18.5 millones de la colocación de CBFIs efectuada en marzo de 2026 para mantener el AFFO por CBFi del 1T26 en el mismo nivel que si consideráramos los CBFIs previos a la emisión.

Variaciones con afectación en flujo de efectivo 1T26 vs 1T25

La variación en el flujo del Fideicomiso del 1T26 en comparación con el 1T25 y sus principales factores se explican de la siguiente manera:



Para mayor detalle, revisar las variaciones de flujo conciliadas presentada en la sección "Anexos", subsección "Conciliación de variaciones contables a variaciones de flujo" del presente reporte.

Flujo mismos inmuebles

Disminución generada por i) pérdida cambiaria de Ps. (99.8) millones por menor tipo de cambio de facturación promedio en 1T26 de Ps. 17.5310 en comparación a Ps. 20.5567 en 1T25, compensada parcialmente por ii) el incremento de renta tanto por ajuste inflacionario como por actividad comercial en las renovaciones, entrega de expansiones y nuevos contratos de arrendamiento, los cuales, netos de las desocupaciones fueron Ps. 26.9 millones, y iv) otros movimientos menores de Ps. 5.9 millones.

Gasto corporativo

Efecto negativo en AFFO por incremento de Ps. (3,252) principalmente por inflación en sueldos y prestaciones, mayor impuesto sobre nómina, e incremento en gastos de viaje debido al levantamiento de capital concluida en marzo de 2026.

Resultado Financiero

Efecto negativo en AFFO de Ps. (30.0) millones debido al efecto combinado de: i) disminución del producto financiero por Ps. (57.3) millones principalmente por reducción del saldo promedio invertido debido a las compras de los portafolios Batach II y Michigan, y el inmueble MeLi León. Esta disminución del saldo promedio se compensó parcialmente por los recursos recibidos de la colocación de CBFIs efectuada el 12 de marzo de 2026. El producto financiero tuvo una reducción adicional por la disminución en la tasa de interés de referencia de 10.0% en 1T25 a 7.0% para el 1T26, y ii) una reducción en el gasto financiero por Ps. 21.3 millones, así como un efecto favorable por fluctuación cambiaria de Ps. 6.0 millones, ambos asociados a la apreciación del peso frente al dólar.

Adquisiciones, netas

El inmueble MeLi León y los portafolios Batach II y Michigan, adquiridos en el 2T25, 3T25, y 1T26, incrementaron el ION del 1T26 por Ps. 34.4 millones, Ps. 23.2 millones, y Ps. 5.4 millones, respectivamente. Mientras que las desinversiones de Fortaleza y Catacha ocurridas en 3T y 4T de 2025 disminuyeron el ION por Ps. (8.6) millones.

Reembolsos de la subsidiaria

Por cumplimiento fiscal, Administrador Fibra MTY, S.C. cobra a Fibra MTY F/2157 un margen de utilidad del 10% sobre sus gastos de operación, el cual, una vez que paga el ISR correspondiente, se reembolsa a Fibra MTY vía decreto de dividendos para pagarse al inversionista a través de las distribuciones de efectivo mensuales. El efecto negativo en el AFFO por Ps. (6.0) millones fue debido a un decreto de dividendos mayor en el 1T25 en comparación al del 1T26.

Estabilización por colocación

Por cumplimiento fiscal las distribuciones de efectivo se realizan con 3 meses de diferimiento, en función a ello se tomaron Ps. 18.5 millones de la colocación de CBFIs efectuada en marzo de 2026 para mantener el AFFO por CBFi del 1T26 en el mismo nivel generado por la operación de arrendamiento previo a la colocación.

Variaciones con afectación en flujo de efectivo 1T26 vs 4T25

La variación en el flujo del Fideicomiso del 1T26 en comparación con el 4T25 y sus principales factores se explican de la siguiente manera:



Para mayor detalle, revisar las variaciones de flujo conciliadas presentada en la sección "Anexos", subsección "Conciliación de variaciones contables a variaciones de flujo" del presente reporte.

Flujo mismos inmuebles

Disminución generada por i) Pérdida cambiaria de Ps. (33.3) millones por menor tipo de cambio de facturación promedio en 1T26 de Ps.17.5270 en comparación a Ps. 18.4159 en 4T25, compensado parcialmente por ii) incrementos de renta por ajuste inflacionario y nuevos contratos de arrendamiento, los cuales, netos de las desocupaciones fueron Ps. 3.8 millones y iii) otros movimientos de Ps. 1.3 millones.

Gasto corporativo

Efecto negativo por i) inflación en sueldos y prestaciones y mayor impuesto sobre nómina asociado al pago del Plan de Incentivos basado en CBFIs por Ps. (9.3) millones, compensado por ii) proyectos ESG y gastos de tecnología por digitalización de documentos efectuados en 4T25 por Ps. 2.5 millones y Ps. 0.9 millones, respectivamente, y iii) otros movimientos de Ps. 0.4 millones.

Resultado Financiero

Efecto positivo en AFFO debido a i) menor gasto financiero por Ps. 11.7 millones, ii) Ps. 5.5 millones por fluctuación cambiaria favorable en capital de trabajo, y iii) una disminución en el producto financiero por Ps. (1.3) millones.



Adquisiciones netas

Efecto positivo por la adquisición del portafolio Michigan en marzo de 2026, neto de la desinversión del inmueble Catacha en diciembre 2025.

Reembolsos de la subsidiaria

Por cumplimiento fiscal, Administrador Fibra MTY, S.C. cobra a Fibra MTY F/2157 un margen de utilidad del 10% sobre sus gastos de operación, el cual, una vez que paga el ISR correspondiente, se reembolsa a Fibra MTY vía decreto de dividendos para pagarse al inversionista a través de las distribuciones de efectivo mensuales. El efecto negativo en el AFFO por Ps. (6.0) millones fue debido a un decreto de dividendos mayor en el 4T25 en comparación al del 1T26.

Comisiones por arrendamiento

Efecto positivo por desinversión del inmueble Fortaleza.

Estabilización por colocación

Por cumplimiento fiscal las distribuciones de efectivo se realizan con 3 meses de diferimiento, en función a ello, se tomaron Ps. 18.5 millones de la colocación de CBFIs efectuada en marzo de 2026 para mantener el AFFO por CBFi del 1T26 en el mismo nivel generado por la operación previo a la colocación.

CAPEX

Efecto positivo por disminución en la reserva de los inmuebles clasificados como disponibles para la venta y por la venta de Catacha en diciembre de 2025.



Oferta Subsecuente de Capital

Con el objetivo de continuar con su estrategia de crecimiento ordenada manteniendo una estructura balanceada de capital, Fibra Mty llevó a cabo una Oferta Subsecuente de Capital por 638,250,000 CBFIs (555,000,000 de oferta base y 83,250,000 de CBFIs de sobreasignación) a un precio de 13.50 por CBFI, lo que equivale a Ps. 8,616.4 millones los cuales representan aproximadamente US\$ 488.1 millones de dólares (considerando el tipo de cambio FIX de Ps. 17.6543 al 11 de marzo de 2026). La oferta tuvo una demanda de 2.1 veces sobre el monto base y tuvo una participación de inversionistas internacionales de alrededor del 30%.

Al 1T26, y como consecuencia de la emisión de capital, Fibra Mty tiene una capacidad de crecimiento de aproximadamente US\$ 990 millones manteniendo el nivel de endeudamiento igual o por debajo de su objetivo del 35%.

Esta es la octava ocasión en que Fibra Mty acude exitosamente al mercado de capitales, incluyendo la Oferta Pública Inicial, siendo la compañía con más emisiones de capital en el país desde 2014. Asimismo, esta es la segunda ocasión en que Fibra Mty realiza, a la par de una oferta pública en México de CBFIs, una oferta privada primaria internacional simultánea en los Estados Unidos de América a inversionistas calificados con fundamento en la Regla 144A (Rule 144A) de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (U.S. Securities Act of 1933), y en otros países con fundamento en la Regulación S (Regulation S) de dicha Ley de Valores y/o cualesquiera leyes federales y/o estatales de los Estados Unidos de América.

Goldman Sachs, BTG Pactual, BBVA y Bank of America actuaron como coordinadores globales de esta oferta y Actinver, Banorte, Citigroup, GBM, J.P. Morgan, Santander y Scotiabank como intermediarios colocadores.

Posterior a la oferta, se contó con un periodo de estabilización, durante los cuales, BTG Pactual, en representación de los intermediarios colocadores, ejerció la opción de sobreasignación en su totalidad por 83,250,000 CBFIs, habiendo recomprado en las operaciones de estabilización un total de 316,049 CBFIs. El periodo de estabilización concluyó el 1 de abril de 2026.

En virtud de lo anterior, la oferta pública antes mencionada fue por un total de 637,933,951 CBFIs, netos de los CBFIs recomprados. El total de CBFIs de Fibra Mty que se encuentran en circulación una vez concluido el proceso de liquidación de la sobreasignación es de 3,083,551,286 CBFIs.

La oferta pública se realizó al amparo del programa de colocación de CBFIs y de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (CEBUREs) de Fibra Mty como emisor recurrente, autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores por un monto de hasta \$20'000,000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N).

Distribución por CBFi

La distribución del 1T26 será equivalente al 100% del AFFO el cual se situó en Ps. 613.0 millones, Ps. 0.2321 por CBFi, (5.3%) por debajo de la de 1T25. La disminución fue generada por efecto cambiario y se compensó parcialmente por incrementos por inflación en ciertos contratos de arrendamiento, expansiones, y ocupaciones, netas y por la estabilización por colocación de capital explicada en líneas anteriores. Al nivel del AFFO, el ingreso por adquisiciones se compensó en su totalidad por la reducción en producto financiero debido a la utilización de efectivo para las adquisiciones de inmuebles.

	1T26	4T25	3T25	2T25	1T25
CBFi en circulación (en miles)	3,083,867.335	2,438,674.664	2,437,674.664	2,432,245.350	2,420,694.057
Precio del CBFi (inicio del año)	15.35	10.80	10.80	10.80	10.80
Precio del CBFi (inicio del Trimestre)	15.35	13.98	13.11	11.77	10.80
Monto de la distribución (Ps. miles)	Ps. 613,018	Ps. 597,207	Ps. 615,112	Ps. 629,734	Ps. 647,590
Distribución por CBFi trimestral	Ps. 0.2321 ⁽¹⁾	Ps. 0.2449 ⁽³⁾	Ps. 0.2523 ⁽³⁾	Ps. 0.2589 ⁽³⁾	Ps.0.2675 ⁽³⁾
Distribución por CBFi mensual	Ps. 0.0774 ⁽²⁾	Ps. 0.0816 ⁽³⁾	Ps. 0.0841 ⁽³⁾	Ps. 0.0863 ⁽³⁾	Ps.0.0892 ⁽³⁾
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del año)	6.1%	9.1%	9.3%	9.6%	9.9%
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del Trimestre)	6.1%	7.0%	7.7%	8.8%	9.9%

(1) Debido a la colocación de CBFi efectuada en marzo de 2026, las distribuciones de efectivo del primer bimestre fueron pagadas anticipadamente, de tal forma que los CBFi en circulación al momento de las distribuciones de ene y feb 2026 fueron 2,445,617,335 y los considerados para la distribución programada de marzo 2026 fueron los CBFi en circulación, al 31 de marzo de 2026, por 3,083,867,335, los cuales podrían variar por la operación del fondo de recompra y por las actividades de sobreasignación en proceso al cierre del 1T26.

(2) Corresponde al promedio mensual del 1T26

(3) Calculado sobre el número de CBFi en circulación a la fecha de reporte del periodo correspondiente.

Como consecuencia de la Oferta Subsecuente de marzo de 2026 y con la intención de que las distribuciones de efectivo no se vieran afectadas por el incremento de CBFi de la Oferta, el 26 de febrero de 2026, Fibra Mty anunció que llevaría a cabo la distribución anticipada del efectivo de los meses correspondientes de diciembre 2025 a febrero 2026 pagaderos el 05 de marzo de 2026, previo al incremento de CBFi derivados de la Oferta.

Habitualmente, por cuestiones fiscales, la generación de la distribución de efectivo y la fecha en la que se paga tiene un desfase de 3 meses. Por ende, el anticipar las distribuciones de efectivo impidió que el monto se dividiera entre un mayor número de certificados y logrará mantener el mismo monto por CBFi a los inversionistas previos a la Oferta Subsecuente de Capital.

En el mes de junio de 2026, Fibra Mty retomará el pago mensual de sus distribuciones de efectivo.

Para mayor claridad, se muestran los meses por distribuir del 2025 y del 2026, con el calendario regular de pago y con el nuevo calendario de pago derivado de la suscripción de derechos:



Mes por distribuir	Calendario Regular de pago	Calendario de pago derivado de la Oferta Subsecuente de Capital	CBFIs que reciben Distribuciones
Diciembre 25	Marzo 26	Marzo 26	CBFIs Previo a la Oferta
Enero 26	Abril 26		
Febrero 26	Mayo 26		
Marzo 26	Junio 26	Junio 26	CBFIs Posterior a la Oferta
Abril 26	Julio 26	Julio 26	
Mayo 26	Agosto 26	Agosto 26	
Junio 26	Septiembre 26	Septiembre 26	
Julio 26	Octubre 26	Octubre 26	
Agosto 26	Noviembre 26	Noviembre 26	
Septiembre 26	Diciembre 26	Diciembre 26	
Octubre 26	Enero 27	Enero 27	
Noviembre 26	Febrero 27	Febrero 27	
Diciembre 26	Marzo 27	Marzo 27	

Guía de Resultados 2026

Una vez concluida la emisión de capital, el Comité Técnico aprobó la guía de resultados por CBFÍ el pasado 27 de abril de 2026. Para fines comparativos, utilizando un tipo de cambio promedio del 2025 de Ps. 19.2061 por dólar, el objetivo en la parte alta del AFFO por CBFÍ para 2026 se ubica en Ps. 1.001.

Ps. 19.00 – Ps. 19.25			
	Guía 2025	Guía 2026	Var.
AFFO /CBFI	Ps. 1.022	Ps. 1.001	(2.2%)

Es importante destacar que la variación frente a 2025 se explica principalmente por la reducción en el nivel de endeudamiento, al pasar de 26.4% al 4T25 a 22.7% al 1T26, derivado de la emisión de capital. Aislado este efecto de desapalancamiento, el AFFO por CBFÍ habría mostrado un crecimiento de entre 3 y 5%, el cual podría materializarse conforme se desplieguen los recursos y regresemos al nivel de endeudamiento previo a la emisión.

Adicionalmente, la guía de resultados considera los siguientes retos:

En el ámbito operativo:

- En 2026, el portafolio presenta vencimientos de contratos de arrendamiento equivalentes al 16.3% del ingreso total (10.6% industrial y 5.7% oficinas). Del total de ingresos que vencen, el 41.4% podría renegociarse a condiciones de mercado, mientras que el resto está sujeto a condiciones predeterminadas que podrían limitar ajustes por encima de la inflación.

En el mercado inmobiliario:

- Las tasas de capitalización para activos industriales alineados con la estrategia de Fibra Mty continúan en niveles competidos.
- Proyectos como expansiones y desarrollos a la medida (*built-to-suits*) implican un desfase entre la inversión y la generación de flujo.
- La ejecución de la optimización del portafolio podría presionar temporalmente el AFFO por CBFÍ. En este contexto, el Fideicomiso busca (i) maximizar el valor en la venta y (ii) reinvertir los recursos en el sector industrial de manera disciplinada.

En la parte financiera:

- Una menor tasa de interés respecto a 2025 reduce el ingreso financiero sobre el efectivo disponible.
- La curva de tasas en dólares sugiere que la deuda incremental tendría un costo superior a la tasa promedio ponderada de 4.8% observada al cierre de 2025.

En este sentido y tomando en cuenta la relevancia que tienen los movimientos del peso frente al dólar para los resultados de Fibra Mty, se presentan distintos escenarios de la guía de resultados:

Tipo de Cambio (Ps.)	Objetivo de Distribución (Ps.)	Rendimiento por distribución ⁽¹⁾	Tasa comparable ^(2,3)	Premio vs Tasa comparable
17.00 - 17.24	0.884 - 0.897	~5.8%	~6.1%	(~0.3%)
17.25 - 17.49	0.897 - 0.910	~5.9%	~6.2%	(~0.3%)
17.50 - 17.74	0.910 - 0.923	~6.0%	~6.3%	(~0.3%)
17.75 - 17.99	0.923 - 0.936	~6.1%	~6.4%	(~0.3%)
18.00 - 18.24	0.936 - 0.949	~6.2%	~6.5%	(~0.3%)
18.25 - 18.49	0.949 - 0.962	~6.3%	~6.6%	(~0.3%)
18.50 - 18.74	0.962 - 0.975	~6.4%	~6.7%	(~0.3%)
18.75 - 18.99	0.975 - 0.988	~6.4%	~6.7%	(~0.3%)
19.00 - 19.24	0.988 - 1.001	~6.5%	~6.8%	(~0.3%)
19.25 - 19.50	1.001 - 1.014	~6.6%	~6.9%	(~0.3%)

(1) Considera el precio de Ps. 15.35 por CBF1 al 31 de diciembre de 2025, mismo que registró una apreciación de 42.1% durante 2025.

(2) Considera tasa ponderada del Bono de 10 años emitido por el gobierno mexicano en el mercado local (M10) y Estados Unidos (UMS10), de 9.11% y 5.84% respectivamente, al 31 de diciembre de 2025, multiplicado por el porcentaje de ingresos en pesos y dólares al 4T25.

(3) Para propósitos comparativos, adicional al cálculo descrito en la nota 2, considera ajuste por fluctuación cambiaria.

Posición Financiera

	Cifras en miles de pesos			Cifras en miles de dólares*		
	1T26	4T25	Var.%/p.p.	1T26	4T25	Var.%/p.p.
Efectivo y equivalentes de efectivo	8,536,014	3,377,070	152.8%	471,517	188,108	150.7%
Inmuebles disponibles para la venta	2,724,547	1,892,743	43.9%	150,500	105,429	42.8%
Propiedades de Inversión	37,992,914	36,837,817	3.1%	2,098,673	2,051,926	2.3%
Otros activos	1,933,759	487,461	296.7%	106,818	27,152	293.4%
Total del Activo	51,187,234	42,595,091	20.2%	2,827,508	2,372,615	19.2%
Deuda	11,453,349	11,087,619	3.3%	632,666	617,598	2.4%
Otros pasivos	971,212	796,035	22.0%	53,648	44,340	21.0%
Total del Pasivo	12,424,561	11,883,654	4.6%	686,314	661,938	3.7%
Total del Patrimonio	38,762,673	30,711,437	26.2%	2,141,194	1,710,677	25.2%

*Se utilizó el tipo de cambio de cierre de \$18.1033 y de \$17.9528 por dólar al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 para propósitos de negocio, sin considerarse un tipo de cambio normativo.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El incremento de 152.8% o Ps. 5,159 millones se debe principalmente al efecto neto de i) la colocación de 555,000,000 de CBFIs, sin considerar la opción de sobreasignación, a un precio de Ps. 13.50, realizada en marzo 2026, equivalentes a Ps. 7,493 millones, ii) los costos de colocación de CBFIs efectivamente pagados por Ps. (195) millones, iii) adquisición del portafolio Michigan considerando la porción pagada con efectivo por US\$76.7 millones equivalentes a Ps. (1,368) millones, iv) distribuciones de efectivo por Ps. (992) millones, y v) otros impactos. La integración detallada de los movimientos en el efectivo y equivalentes de efectivo está disponible en el Estado de Flujos de Efectivo del periodo terminado el 31 de marzo de 2026, anexo a este reporte.

Inmuebles disponibles para la venta

El incremento de Ps. 832 millones o 43.9%, corresponde principalmente al traspaso de propiedades de inversión a inmuebles disponibles para la venta debido a potenciales desinversiones de los inmuebles: Atento, Cuadrante, Huasteco Alfa, Huasteco ZC y Neoris.

Propiedades de inversión

El incremento de Ps. 1,155 millones, o 3.1% se integra principalmente por: i) Adquisición neta del portafolio Michigan, expansiones y CAPEX de reposición por Ps. 1,883 millones, ii) ajuste por valor razonable de Ps. 157 millones principalmente por depreciación del peso frente al dólar de Ps. 0.1505 al cierre del 1T26 en comparación al 4T25, y iii) traspaso a disponibles para la venta de los inmuebles descritos en el párrafo anterior con un valor razonable de Ps. (885) millones a la fecha del traspaso.

Otros activos

El incremento de Ps. 1,446 millones, equivalente a 296.7% se explica principalmente por: i) Ps. 1,124 millones de cuenta por cobrar a los intermediarios colocadores por el proceso de sobreasignación de la colocación equivalente a 83,250,000 CBFIs a un precio de Ps. 13.50 por CBFi, ii) incremento en impuestos por recuperar atribuible al IVA a favor generado en la adquisición de propiedades de inversión Ps. 139 millones, iii) incremento en instrumentos



financieros derivados de Ps. 79 millones, iv) incremento en cuentas por cobrar de Ps. 49 millones, y v) otros impactos menores.

Deuda

El incremento de Ps. 366 millones, equivalente a 3.3% se integra principalmente por un efecto combinado de: i) disposición de deuda, por US\$23 millones para el pago de una porción del precio de adquisición del portafolio Michigan, y pago de un crédito para expansiones industriales de (US\$ 8) millones, en total equivalentes a Ps. 261 millones, y ii) pérdida cambiaria de Ps. 105 millones por la depreciación del peso frente al dólar equivalente a Ps. 0.1505 al pasar de Ps. 17.9528 en diciembre 2025 a Ps. 18.1033 en marzo 2026.

Otros pasivos

El incremento de Ps. 175 millones, equivalente a 22.0%, se integra principalmente por i) Ps. 149 millones de anticipos recibidos derivados de acuerdos contractuales relacionados con la potencial venta de ciertas propiedades de inversión, los cuales serán aplicados conforme se cumplan las condiciones establecidas en dichos contratos, ii) Ps. 45 millones de cuenta por pagar por la emisión de patrimonio efectuada en marzo 2026, y iii) otros impactos de Ps. (19) millones.

Patrimonio

El incremento de Ps. 8,051 millones, equivalente a 26.2%, se debe al efecto combinado de i) la colocación de CBFIs por Ps. 8,375 millones neta de costos de emisión, realizada el 12 de marzo de 2026, ii) utilidad neta consolidada del periodo de enero a marzo de 2026 Ps. 573 millones, iii) las distribuciones a tenedores de CBFIs por Ps. (992) millones, y iv) el efecto de valuación de instrumentos financieros derivados de Ps. 95 millones.

Al 31 de marzo de 2026, el valor en libros por CBFI que resulta de dividir el Patrimonio entre los CBFIs en circulación al cierre del 1T26 asciende a Ps. 12.57 (equivalente a US\$ 0.69 utilizando el tipo de cambio al cierre del 1T26 de Ps. 18.1033 por dólar).

Deuda y Efectivo

Al 31 de marzo de 2026, el saldo del monto insoluto de la deuda registró un incremento respecto al cierre de 2025, ascendiendo a US\$ 635.0 millones (equivalentes a Ps. 11,495.6 millones al tipo de cambio del 31 de marzo de 2026).

Alineada con el objetivo de mantener una estructura de capital prudente, preservar la flexibilidad financiera y conservar un costo financiero competitivo, durante el trimestre Fibra Mty formalizó una nueva línea de financiamiento sindicada por un total de hasta US\$215 millones con Banorte como coordinador y Scotiabank actuando como agente. El crédito incluye una opción para incrementar el monto en US\$ 50 millones, pudiendo llegar hasta US\$ 265 millones en total.

El financiamiento es sin garantía, con un pago único de capital al vencimiento y un plazo de 5 años contados a partir de la firma del contrato, con la opción de extender dicho plazo hasta en dos ocasiones por periodos de un año adicional cada uno, para llegar a un plazo total de 7 años, sujeto a la aprobación de los bancos. El crédito devenga intereses a una tasa SOFR 1 mes más una sobretasa variable de entre 1.55% y 1.65%, en función del nivel de Pasivos vs Activos de Fibra Mty.

La sobretasa únicamente incrementaría de 155 a 165 puntos base en caso de que la razón de Pasivos vs Activos exceda el 40%, equivalente a un nivel de endeudamiento por encima del objetivo interno de 35% de Fibra Mty. En este sentido, la administración estima que la sobretasa se mantendrá de manera recurrente en 155 puntos base.

Asimismo, el 12 de marzo de 2026 se realizó una disposición por US\$23 millones del crédito Bilateral Scotiabank LP para financiar parcialmente la adquisición del portafolio Michigan. Adicionalmente se celebró la firma de un convenio modificatorio de la misma línea de crédito para extender el periodo de disponibilidad por 12 meses adicionales. A la fecha del presente reporte, la línea tiene un saldo dispuesto por US\$ 55.0 millones y un monto disponible de US\$8.0 millones.

Por otra parte, durante el trimestre, se liquidó por completo el crédito Bilateral Scotiabank 2024 Corto Plazo, el cual era destinado a expansiones, por un monto de US\$ 8.0 millones.

Estas acciones reflejan una estrategia prudente de administración y disciplina financiera, orientadas a fortalecer la estructura de capital y a respaldar el crecimiento orgánico dentro del sector industrial.

Principales Indicadores de la Deuda

1. Como resultado de la emisión de capital, disminuyó su nivel de endeudamiento con base en saldos insolutos, al pasar de 26.4% al 31 de diciembre de 2025 a 22.7% al 31 de marzo de 2026, 27.3 puntos porcentuales por debajo del endeudamiento máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores de CBFIs del 50%.
2. Tiene un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo que en conjunto representan el 16.7% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 7.2% respecto del total de sus activos.
3. Tiene disponible un monto de hasta US\$ 526.0 millones (equivalentes a Ps. 9,522.3 millones al 31 de marzo de 2026) en líneas de crédito simples compuestas por:
 - i. US\$ 215.0 millones del crédito sindicado Banorte,
 - ii. US\$ 140.0 millones del crédito bilateral Banorte,
 - iii. US\$ 75.0 millones del crédito bilateral BBVA,
 - iv. US\$ 63.0 millones del crédito bilateral Scotiabank CP.
 - v. US\$ 25.0 millones del crédito bilateral Santander,
 - vi. US\$ 8.0 millones del crédito bilateral Scotiabank LP,

Las cuales pudieran ser utilizadas en futuras adquisiciones o inversiones de capital adicionales, y expansiones, sin sacrificar una estructura de capital balanceada.

4. Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestas que ascienden a US\$ 120.0 millones (equivalentes a Ps. 2,172.4 millones al 31 de marzo de 2026).
5. Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, libre de garantía y mayormente a tasa fija. El plazo promedio de la deuda asciende a 2.9 años, con el primer vencimiento relevante hasta octubre del 2027. Al cierre del 1T26, la Compañía se encuentra analizando diversas estrategias para extender su perfil de vencimientos.
6. Cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas para su deuda (*covenants* financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo. Fibra Mty mantiene un monitoreo constante, y de forma anticipada a su evolución, a fin de poder tomar acciones en avanzada que le permitan continuar en cumplimiento.
7. Tiene acuerdos vinculantes para la venta de ciertas propiedades del portafolio las cuales incrementarían el monto de efectivo disponible al momento de materializarse.
8. Tiene compromisos de desarrollo por un monto de Ps. 111.5 millones (Incluyendo IVA) para los próximos 12 meses, correspondientes a las inversiones estimadas en expansiones de propiedades del portafolio de Fibra Mty.

Al 31 de marzo de 2026, el Fideicomiso cuenta con una tasa promedio ponderada de 4.8%. El Crédito Bilateral Banorte y el Bilateral BBVA actualmente dispuestos por Fibra Mty tienen una sobretasa variable la cual se incrementa cuando se alcanza un nivel de Pasivos vs Activos por encima del 40%, equivalente a un nivel de endeudamiento por encima del objetivo interno de Fibra Mty, misma razón por la cual estimamos que la sobretasa se mantenga en el rango inferior.

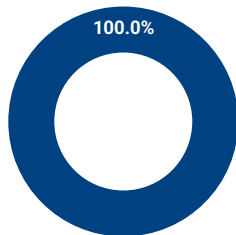
Millones de Dólares	1T26	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable 31Mar26	Tasa Fija Cobertura	Vencimiento	4T25	Var. % 1T26 vs 4T25
Simples								
CEBURE FMTY20D ¹	215.0	US\$	4.13%	-	-	oct-27	215.0	-
Bilateral Scotiabank LP	32.0	US\$	SOFR 1M+ 1.75%	5.41%	5.38%	jun-28	32.0	-
	23.0				-.4		-	100.0%
Bilateral Scotiabank CP	-	US\$	SOFR 3M+ 1.44%	5.12%	-	ene-26 ⁵	8.0	(100.0%)
Bilateral BBVA ("2024")	175.0	US\$	SOFR 1M+ 1.75% ²	5.41%	4.95% ⁶	sep-29	175.0	-
Bilateral Banorte ("2024")	160.0	US\$	SOFR 1M+ 1.70% ³	5.36%	5.40% ⁷	ene-31 ⁸	160.0	-
Bilateral Santander	30.0	US\$	SOFR 1M + 1.44%	5.10%	-	jul-26 ⁹	30.0	-
TOTAL	635.0 ¹⁰						620.0 ¹¹	2.4%

- (1) Incluye la reapertura del CEBURE FMTY20D (sin considerar el premio) llevado a cabo el 13 de Julio del 2021 a una tasa de 3.73%.
- (2) La sobretasa es variable entre 1.75% y 1.95% según el nivel de pasivos contra activos.
- (3) La sobretasa es variable entre 1.70% y 1.90% según el nivel de pasivos contra activos
- (4) Posterior al cierre del trimestre, Fibra Mty fijó la tasa del crédito mediante un instrumento derivado tipo swap en 5.25% para el notional de US\$ 23.0 millones.
- (5) Cada disposición realizada bajo el crédito bilateral Scotiabank tiene un vencimiento de hasta 11 meses a partir de la fecha de disposición o al 15 de febrero de 2026, lo que suceda primero.
- (6) Considera una tasa fija de 4.93% para un nacional de US\$ 150 millones y una tasa fija de 5.10% para un notional de US\$ 25 millones.
- (7) Considera una tasa fija de 5.01% para un nacional de US\$ 70 millones y una tasa fija de 5.70% para un notional de US\$ 90 millones.
- (8) El 10 de diciembre se firmó convenio modificatorio para extender el plazo de vencimiento al 10 de enero 2031 y reducir la sobretasa del crédito bilateral Banorte de 1.80% a 1.70%.
- (9) Cada disposición realizada bajo el crédito bilateral Santander tiene un vencimiento de hasta 12 meses a partir de la fecha de disposición o al 31 de diciembre de 2026, lo que suceda primero

(10) Equivalentes a Ps 11,495,595.5 miles a un TC de Ps. 18.1033 correspondiente al 31 de marzo de 2026.

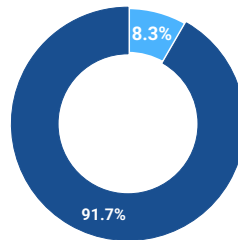
(11) Equivalentes a Ps 11,130,736.0 miles a un TC de Ps. 17.9528 correspondiente al 31 de diciembre de 2025.

Tipo de deuda



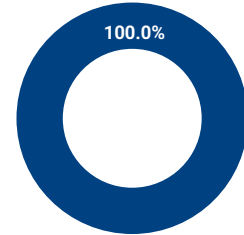
■ No garantizada ■ Garantizada

Tipo de tasa



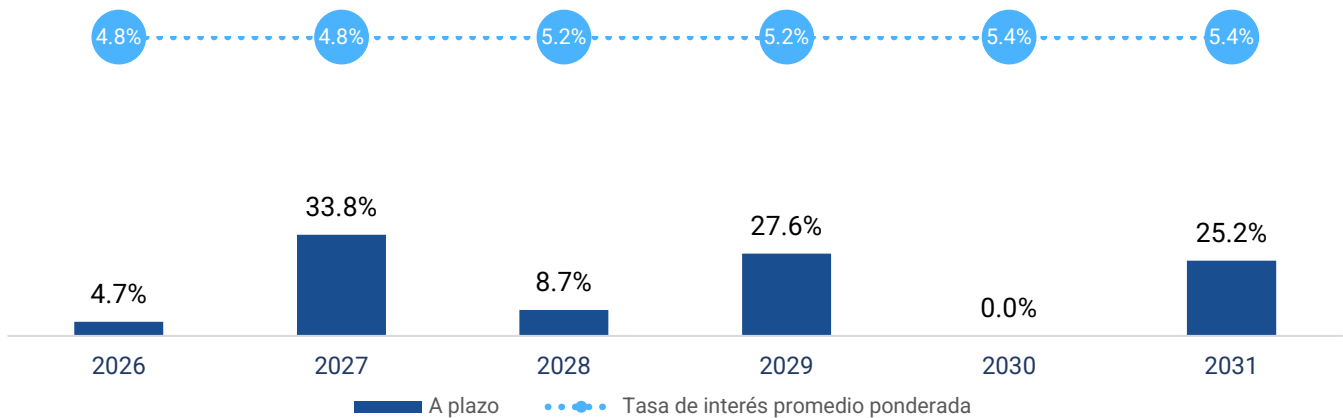
■ Tasa Variable ■ Tasa Fija

Tipo de moneda



■ USD ■ MXN

Perfil de vencimiento de deuda (1)



(1) Considera una tasa fija del Bilateral BBVA 2024 de 4.95%, una tasa fija del Bilateral Banorte 2024 a plazo de 5.40%, y una tasa promedio ponderada de las dos disposiciones del Bilateral Scotiabank LP 5.40%; mientras que para el Bilateral Santander tienen una tasa variable, en el que cada disposición realizada tiene un vencimiento de hasta 12 meses, a partir de la fecha de disposición o al vencimiento del crédito, lo que suceda primero.

Indicadores clave de la Deuda al 31 de marzo de 2026

22.7%

Nivel de Endeudamiento

1.0 x

Deuda neta a UAFIDA (1)

4.8 %

Tasa de interés promedio ponderada

2.9 años

Plazo promedio de la deuda

FitchRatings

AA+ (MEX)

S&P Global

Calificación crediticia

HR Credit Rating Agency

AAA (MEX)

(1) (Deuda bancaria y bursátil + costos de deuda + intereses por pagar – Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras) / UAFIDA de los últimos 12 meses, considera ION anualizado de los portafolios Batach, MeLi León y Michigan.

Nivel de Endeudamiento e Índice de Cobertura de Servicio de Deuda

Las siguientes tablas muestran el nivel de endeudamiento e índice de cobertura con base en los resultados al 31 de marzo de 2026 y las expectativas proyectadas por Fibra Mty para los próximos cuatro trimestres de acuerdo con la metodología establecida en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras:

Nivel de endeudamiento (miles de pesos)	31 de marzo de 2026
Deuda total e intereses por pagar ⁽¹⁾	11,623,356
Activos totales	51,187,234
Nivel de endeudamiento*	22.7%

(1) Integrado por los saldos insolutos de un crédito bursátil (incluyendo premio), el Bilateral Banorte 2024, el crédito Bilateral BBVA 2024, el crédito Bilaterales Scotiabank LP y el Bilateral con Santander, más intereses pendientes de pago.

*Definido por la Comisión Nacional Bancaria de Valores como Deuda Total e intereses por pagar entre Activos Totales.

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda Recursos:	Período	Miles de pesos
Activos líquidos*	31/03/2026	9,762,529
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	Siguientes 4 Trimestres	313,035
Utilidad operativa estimada después de distribuciones**	Siguientes 4 Trimestres	646,377
Líneas de crédito disponibles	31/03/2026	11,694,732
Compromisos:		
Pago de intereses	Siguientes 4 Trimestres	566,377
Pago de principal	Siguientes 4 Trimestres	543,099
Gastos de capital recurrentes	Siguientes 4 Trimestres	337,058
Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional***	Siguientes 4 Trimestres	111,507
Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda****		14.39

* Efectivo y equivalentes de efectivo + cuentas por cobrar.

**Utilidad estimada antes de Gastos Financieros e Impuestos y después de distribuciones.

*** Incluye los compromisos de desarrollo y expansión. Para más información, dirigirse a la subsección de expansiones.

****(Activos líquidos + Impuesto al Valor Agregado por recuperar + Utilidad operativa estimada después de distribuciones+ líneas de crédito disponibles)/(Pago de intereses+ Pago de principal+ Gastos de capital recurrentes + Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional).
- Considerando la disposición total del crédito bilateral BBVA 2024, el crédito bilateral Banorte 2024, el crédito sindicado Banorte, los créditos Bilaterales con Scotiabank y el crédito Bilateral Santander para expansiones, la razón se ubica en 6.41x.

Cumplimiento de obligaciones financieras del CEBURE

Al 31 de marzo de 2026, Fibra Mty cumple satisfactoriamente con las razones financieras (covenants financieros) impuestas en la emisión del CEBURE, existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo:

Obligaciones	FMTY	Obligaciones de cumplimiento
Límite de Apalancamiento ⁽¹⁾	24.3%	≤ 50.0%
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales ⁽²⁾	0.00%	≤ 40.0%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda ⁽³⁾	5.0x	≥ 1.5x
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada ⁽⁴⁾	445.3%	≥ 150.0%

(1) Pasivo Total / Activos Totales

(2) Deuda Garantizada / Activos Totales

(3) (EBITDA U12M + Ingreso Financiero U12M) / (Intereses U12M + Amortizaciones U12M)

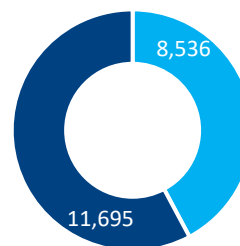
(4) Activos Totales No Gravados / Deuda No Garantizada

Efectivo

Fibra Mty cuenta con Ps. 8,536.0 millones en efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del 1T26, un incremento de 152.8%, equivalente a Ps. 5,158.9 millones respecto al cierre del 4T25. El incremento se explica ampliamente en el Estado de Flujos de Efectivo anexo a este reporte.

Por otra parte, el nivel de endeudamiento se mantuvo prácticamente en línea, al posicionarse en 22.7% y 26.2% al cierre del 1T26 y 1T25 respectivamente. Así mismo, descontando el efectivo en caja, el apalancamiento neto se ubicó en 7.2% y 14.7% al cierre del 1T26 y 1T25, respectivamente.

Liquidez (En Millones de pesos)



■ Efectivo ■ Disponibilidad en líneas de crédito

Tasa de Capitalización Implícita

Durante el 1T26, la cotización promedio del CBFI de Ps. 14.86 tuvo un premio de aproximadamente 18.0% en pesos en comparación con el valor en libros promedio del 4T25 y 1T26.

Adicionalmente, la tasa de capitalización implícita utilizando los promedios del valor de propiedades de inversión y el Valor Empresa se posicionó en 7.7% y 6.6%, respectivamente. Las integraciones de los cálculos se presentan a continuación:

Cálculo Valor en Libros Promedio	
(+) Propiedades de Inversión, exc Reserva territorial, inc. Propiedades disponibles para la venta	39,113
(+) Reserva Territorial	611
(+) Otros Activos	7,167
(=) Activos	46,891
(-) Pasivos	12,154
(=) Valor en Libros	34,737
(/) CBFIs (millones de certificados)	2,761
(=) Valor en Libros Promedio por CBFI	12.58

Tasa de Capitalización Implícita a Valor en Libros	
Ingreso Operativo Neto (ION) (1T26x4)	2,995
(+) Propiedades de Inversión, inc. Propiedades disponibles para la venta	39,113
(-) Propiedades de Inversión por pagar	2
(=) Propiedades de Inversión, neto	39,111
Tasa Cap Rate Implícita	7.7%

Cálculo Premio o Descuento	
Precio Promedio 1T26	14.86
Precio Valor en Libros Promedio	12.58
Premio (Descuento)	18.1%

Cálculo Premio o Descuento en USD	
Precio Promedio 1T26 USD ⁽¹⁾	0.8458
Precio Valor en Libros Promedio USD ⁽²⁾	0.6978
Premio (Descuento)	21.2%

Cálculo Valor Empresa Promedio	
Precio Promedio 1T26	14.86
(x) CBFIs (millones de certificados)	2,761
(=) Valor de Capitalización	41,028
(+) Pasivos	12,154
(-) Efectivo e inversiones financieras	5,957
(=) Valor Empresa Promedio	47,225

Tasa de Capitalización Implícita a Valor Empresa	
Ingreso Operativo Neto (ION) (1T26x4)	2,995
(=) Valor Empresa	47,225
(-) Reserva Territorial	611
(-) Otros Activos exc efectivo e inversiones financieras	1,211
(-) Propiedades de Inversión por pagar	2
(=) Propiedades de Inversión, neto	45,401
Tasa Cap Rate Implícita a Mercado	6.6%

(1) Se utilizó el tipo de cambio promedio de Ps. 17.5683 por dólar durante el 1T26.

(2) Se utilizó el promedio de los tipos de cambio de cierre del 4T25 y 1T26, siendo de Ps. 18.0281 por dólar.

Conferencia Telefónica

CONFERENCIA TELEFÓNICA 1T26 FIBRAMTY

Fecha: Jueves 30 de abril de 2026

Hora: 10:00 a.m. (Hora de la Ciudad de México)
12:00 p.m. (Hora del Este, N.Y.)

Números de marcación:

EE. UU.
Tel: 1-877-407-9716

Internacional (México)
Tel: 001-201-493-6779

Adicionalmente, puede acceder a la conferencia desde su PC vía:
<http://webcast.investorcloud.net/fmty/index.html>

Publicación de resultados 1T26:

Jueves 30 de abril de 2026
(previo a la apertura de mercado)

Dirigida por:

- Jorge Avalos, Director General
- Jaime Martínez, Director de Finanzas
- Javier Llaca, Director de Operaciones

Código de acceso:

Fibra Monterrey

Grabación:

Disponible 60 min. después de la conferencia en:
www.fibramty.com

Para mayor información:

www.fibramty.com
crubalcava@fibramty.com
Tel. +52 (81) 4160-1412

Cobertura de Analistas

Actinver	Helena Ruiz
Bank of America	Carlos Peyrelongue
Banorte	Hugo Armando Gómez
Barclays	Pablo Monsivais
BBVA	Francisco Chavez
BTG Pactual	Gordon Lee
Citi	André Mazini
GBM	Anton Mortenkotter
Goldman Sachs	Jorel Guilloty
Intercam	Alejandra Marcos
Itaú	Pablo Ricalde
JP Morgan	Adrian E Huerta
Monex	Jose Roberto Solano
Santander	Abraham Fuentes
Scotiabank	Francisco Suarez



Acerca de Fibra Mty

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

Advertencia Legal

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

Anexos

Información soporte del desempeño financiero

Estado de utilidad integral condensado

Cifras en miles de pesos	1T26	1T25	Var. %	4T25	Var. %
Ingresos totales	812,252	844,078	(3.8%)	831,347	(2.3%)
Gastos de operación	63,427	64,759	(2.1%)	62,785	1.0%
Gasto corporativo	68,911	68,813	0.1%	63,810	8.0%
Plan ejecutivo basado en CBFIs	15,813	(3,222)	(590.8%)	53,894	(70.7%)
Utilidad por valor razonable de propiedades de inversión	100,737	520,021	(80.6%)	98,523	2.2%
(Pérdida) utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	(513)	-	-	270	(290.0%)
Ingresos financieros	65,098	122,365	(46.8%)	85,440	(23.8%)
Gastos financieros	146,656	169,042	(13.2%)	161,789	(9.4%)
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta	(108,281)	46,442	(333.2%)	190,428	(156.9%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	574,486	1,233,514	(53.4%)	863,730	(33.5%)
Impuestos a la utilidad	1,709	7,160	(76.1%)	1,932	(11.5%)
Utilidad neta consolidada	572,777	1,226,354	(53.3%)	861,798	(33.5%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	95,279	(143,949)	(166.2%)	8,848	976.8%
Utilidad integral consolidada	668,056	1,082,405	(38.3%)	870,646	(23.3%)

Conciliación del ION y UAFIDA Ajustada con utilidad integral consolidada.

Cifras en miles de pesos	1T26	1T25	Var. %	4T25	Var. %
Utilidad integral consolidada	668,056	1,082,405	(38.3%)	870,646	(23.3%)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(95,279)	143,949	(166.2%)	(8,848)	976.8%
Utilidad neta consolidada	572,777	1,226,354	(53.3%)	861,798	(33.5%)
Impuestos a la utilidad	1,709	7,160	(76.1%)	1,932	(11.5%)
Ingreso financiero	(65,098)	(122,365)	(46.8%)	(85,440)	(23.8%)
Gasto financiero	146,656	169,042	(13.2%)	161,789	(9.4%)
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria, neta	108,281	(46,442)	(333.2%)	(190,428)	(156.9%)
Pérdida (utilidad) por disposición de activos de larga duración, neta	513	-	-	(270)	(290.0%)
Utilidad por valor razonable de propiedades de inversión	(100,737)	(520,021)	(80.6%)	(98,523)	2.2%
Plan ejecutivo basado en CBFIs	15,813	(3,222)	(590.8%)	53,894	(70.7%)
Depreciaciones y amortizaciones	974	983	(0.9%)	975	(0.1%)
UAFIDA ajustada	680,888	711,489	(4.3%)	705,727	(3.5%)

Servicios administrativos	46,861	44,304	5.8%	37,518	24.9%
Servicios fiduciarios y gastos generales	22,050	24,509	(10.0%)	26,292	(16.1%)
Depreciaciones y amortizaciones	(974)	(983)	(0.9%)	(975)	(0.1%)
ION	748,825	779,319	(3.9%)	768,562	(2.6%)

Conciliación del FFO y AFFO con utilidad integral consolidada

Cifras en miles de pesos	1T26	1T25	Var.%	4T25	Var.%
Utilidad Integral Consolidada	668,056	1,082,405	(38.3%)	870,646	(23.3%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	(95,279)	143,949	(166.2%)	(8,848)	976.8%
Utilidad por valor razonable de propiedades de inversión	(100,737)	(520,021)	(80.6%)	(98,523)	2.2%
Pérdida (ganancia) cambiaria neta, no realizada	128,960	(43,623)	(395.6%)	(231,479)	(155.7%)
Amortizaciones	967	967	0.0%	967	0.0%
(Ingreso) gasto financiero de pasivo por arrendamiento	(39)	62	(162.9%)	(14)	178.6%
Valuación por modificación de deuda	1,064	-	-	(19,027)	(105.6%)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	15,813	(3,222)	(590.8%)	53,894	(70.7%)
Pérdida (utilidad) por disposición de activos de larga duración, neta	513	-	-	(270)	(290.0%)
Utilidad de subsidiaria ^(*)	-	(634)	(100.0%)	-	-
Desembolsos por derechos de uso ^{(*) (1)}	-	(1,039)	(100.0%)	-	-
Cobros por arrendamiento financiero ^{(*) (1)}	-	1,671	(100.0%)	-	-
Resultado financiero e impuesto de la subsidiaria	(426)	-	-	702	(160.7%)
AMEFIBRA FFO	618,892	660,515	(6.3%)	568,048	9.0%
Ingreso lineal no monetario	2,825	1,971	43.3%	536	427.1%
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	-	197	(100.0%)	-	-
Depreciación de mobiliario y equipo de oficina	7	16	(56.3%)	8	(12.5%)
Amortización costo de deuda	4,200	6,888	(39.0%)	5,666	(25.9%)
Ganancia cambiaria neta, realizada en la operación	(34)	(84)	(59.5%)	(63)	(46.0%)
Ganancia cambiaria neta, por transacciones de financiamiento e inversión	(14,901)	(3,021)	393.2%	41,355	(136.0%)
Restitución de reserva para CAPEX ^(*)	-	(1,455)	(100.0%)	-	-
Costo financiero de préstamos para inmuebles en expansión	8,413	7,820	7.6%	11,403	(26.2%)
Efecto por distribución lineal de ingresos por terminación de contrato ^{(*) (3)}	-	(17,020)	(100.0%)	-	-
Reembolsos de la subsidiaria ^{(*) (2)}	-	14,740	(100.0%)	-	-
AMEFIBRA FFO ajustada por FMTY	619,402	670,567	(7.6%)	626,953	(1.2%)
Reserva para CAPEX ⁽⁴⁾	(20,000)	(20,000)	0.0%	(35,017)	(42.9%)

Restitución de reserva para CAPEX(*)	(576)	-	-	(931)	(38.1%)
Desembolso por derechos de uso(*) (1)	(1,094)	-	-	(1,095)	(0.1%)
Cobros por arrendamiento financiero(*) (1)	842	-	-	872	(3.4%)
Efecto por distribución lineal de ingresos por terminación de contrato (*) (3)	-	-	-	5,673	(100.0%)
Reembolsos de la subsidiaria (*) (2)	8,750	-	-	14,740	(40.6%)
Margen de utilidad de la subsidiaria(*)	(8,607)	-	-	(9,102)	(5.4%)
Comisiones por arrendamiento	(4,235)	(2,977)	42.3%	(4,886)	(13.3%)
Estabilización por colocación (5)	18,536	-	-	-	-
AFFO	613,018	647,590	(5.3%)	597,207	2.6%

(*) A partir del 4T25 estas partidas se conciliaron en el AFFO como parte de las actividades de preparación para la adopción de la IFRS 18 Presentación y Revelación en los Estados Financieros. Lo anterior debido a que, Fibra Mty tiene el objetivo de incorporar la métrica de FFO a las notas a los EEEF, y para ello, el FFO debe conciliar solo partidas que provengan del Estado de Resultados. Al ser parte de una nota a los EEEF, el FFO será revisado por el auditor externo con lo que lograremos fortalecer la transparencia de este indicador que es la base de las distribuciones de efectivo de Fibra Mty.

(1) Arrendamiento financiero de estacionamientos en inmuebles Danfoss y Prometeo, en Danfoss pagamos arrendamiento financiero de un terreno a un tercero y cobramos subarrendamiento financiero al inquilino por lo que el rendimiento del proyecto impacta al AFFO a través del ION y la recuperación de la inversión se concilia al AFFO. En Prometeo pagamos arrendamiento financiero de un estacionamiento a un tercero.

(2) Por cumplimiento fiscal, Administrador Fibra MTY, S.C. cobra a Fibra MTY F/2157 un margen de utilidad del 10% sobre sus gastos de operación. Posteriormente, una vez que paga el ISR correspondiente, se reembolsa a Fibra MTY para pagarse al público inversionista a través de las distribuciones de efectivo mensuales.

(3) Las penalizaciones cobradas por terminación anticipada de contrato se distribuyen de manera lineal en los 12 meses siguientes al mes del año en que ocurrieron.

(4) Reserva creada para cubrir los compromisos de CAPEX de reposición y/o cualquier adición o mantenimiento mayor capitalizable del portafolio de Fibra MTY.

(5) Por cumplimiento fiscal las distribuciones de efectivo se realizan con 3 meses de diferimiento, en función a ello, se tomaron Ps. 18.5 millones de la colocación de CBFIs efectuada en marzo de 2026 para mantener el AFFO por CBFi del 1T26 en el mismo nivel que si consideráramos los CBFIs previos a la emisión.

Conciliación de variaciones contables a variaciones de flujo.

Con la intención de facilitar el análisis del lector y comprender el comportamiento de los principales indicadores financieros del Fideicomiso y su efecto en el AFFO, a continuación, se presentan las conciliaciones de las variaciones contables a variaciones de flujo.

Cifras en miles de pesos

ION mismos inmuebles contable	(84,897)	Gasto corporativo contable	(98)
Ingreso lineal no monetario	854	Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	(197)
Restitución de reserva para CAPEX	879	Utilidad de subsidiaria	(2,948)
Desembolsos por derechos de uso, neto	(55)	Depreciaciones y amortizaciones	(9)
Cobros por arrendamiento financiero	(829)		
Efecto por distribución lineal de ingresos por terminación de contrato	17,020		
ION mismos inmuebles flujo	(67,028)	Gasto corporativo flujo	(3,252)

Resultado financiero contable	(189,604)	Adquisiciones ION contable, netas	62,994
Costos de deuda	(2,688)	Desinversiones	(8,591)
Gasto Financiero de pasivo por arrendamiento	(101)		-
Valuación por modificación de deuda	1,064		-
Costo financiero préstamos inmuebles expansión	593		-
Fluctuación cambiaria sin impacto en distribuciones	160,753		-
Resultado financiero flujo	(29,983)	Adquisiciones ION flujo, netas	54,403

Variaciones sin afectación en flujo de efectivo

Plan ejecutivo basado en CBFIs

Por los tres meses del 1T26, Fibra Mty no registró provisión del plan de incentivos debido a que la guía de resultados 2026, sobre la cual se realizarían las estimaciones de cumplimiento para el registro de dicha provisión, fue aprobada por el Comité Técnico en abril de 2026, una vez concluido el proceso de colocación de CBFIs con componente internacional. En adición, se reconocieron Ps. 15.8 millones en resultados por registro de insuficiencia en provisión del ejercicio 2025 debido a la diferencia en el precio de la concesión provisionado al 31 de diciembre 2025 contra el precio de pago a la fecha de entrega de los CBFIs. En función a lo anterior, en el 2T26, Fibra Mty realizará el registro de la provisión correspondiente al primer semestre de 2026.

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 375,335 CBFIs, que considerando el precio por CBFi de Ps. 10.67, a la fecha de la concesión, equivale a Ps. 4.0 millones. En adición se reconoció una disminución de (Ps. 7.2) millones en resultados por cancelación de exceso en provisión de ejercicio anterior, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado condensado de utilidad integral de (Ps. 3.2) millones.

En cumplimiento con NIIF, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs es registrada en los resultados del periodo en que se genere y será pagada en títulos, neta del impuesto correspondiente, una vez que se revise el cumplimiento de metas y se aprueben por el Comité Técnico del Fideicomiso.

Valor razonable de propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión de Fibra Mty se determina con la asistencia de una firma de valuación independiente calificada, la cual no está relacionada con Fibra Mty.

La utilidad en valor razonable del 1T26 fue Ps.100.7 millones, la cual se explica por:

i) Una variación de Ps.157.1 millones en los avalúos de las propiedades de inversión integrada por la combinación de:

1. Un incremento de Ps. 296.1 millones por la depreciación del peso frente al dólar al pasar de \$17.9528 el 31 de diciembre de 2025 a \$18.1033 el 31 de marzo de 2026.
2. Una disminución de (Ps. 78.8) millones, por la operación estándar de propiedades debido a:
 - i) Oficinas (Ps. 97,8) millones: disminución principalmente por la actualización de presupuestos de gastos y condiciones contractuales
 - ii) Industrial Ps.19.0 millones: incremento impulsado por mejoras en ocupación y extensiones de contratos de arrendamiento.
3. Costos e impuestos de adquisición por (Ps.47.3) millones generados en la adquisición de Michigan (2 inmuebles) así como otros impactos menores de (Ps. 12.9) millones.

ii) Y una disminución de (Ps. 56.4) correspondientes a los inmuebles disponibles para la venta. La disminución se explica por operación estándar (Ps. 62.6) en segmento de oficinas por la actualización de gastos y condiciones contractuales, parcialmente compensada por un efecto cambiario positivo por Ps. 10.7 millones en activos dolarizados (Redwood, Neoris y Cuadrante) y otros impactos de (4.5) millones.

Respecto al 1T25, la utilidad por valor razonable fue Ps.520.0 millones, generada por el efecto combinado de:

- i) Una variación de Ps. 512.7 millones integrada por la combinación de:
 - a. Una disminución de (Ps. 177.3) millones por la apreciación del peso frente al dólar al pasar de \$20.5103 el 31 de diciembre de 2024 a \$20.4003 el 31 de marzo de 2025.
 - b. Un incremento de Ps. 489.6 millones, por la operación estándar de propiedades debido a: i) El reflejo de una nueva estrategia operativa que busca ahorros en las cuotas de administración cuyo efecto asciende a Ps. 466.6 millones, ii) Ps. 185.3 millones debido a incrementos en plazos de arrendamiento y ocupación de espacios vacantes para naves industriales y el reflejo de la revaluación en el valor de las expansiones terminadas contra el costo de construcción, compensado por iii) (Ps.105.7) millones debido a salidas de inquilinos en inmuebles de oficinas y otros impactos menores de (Ps. 56.6) millones.
 - c. Principalmente en las naves industriales, incremento en el valor del portafolio por condiciones de mercado por Ps. 200.4 millones debido a los siguientes efectos: i) aumento de Ps. 718.9 millones por disminución en tasas de descuento e incremento en renta de mercado, compensado con ii) una disminución de (Ps. 518.5) millones al incrementar la tasa de vacancia sistemática y un ajuste inflacionario proyectado menor.
- ii) Y una variación de Ps. 7.3 millones correspondientes al inmueble Fortaleza, el cual, de acuerdo con IFRS 5, se clasifica y presenta como activo mantenido para la venta en los estados consolidados de posición financiera.

Utilidad neta consolidada

La utilidad neta consolidada del 1T26 se situó en Ps. 572.8 millones, una disminución de (Ps. 653.6) millones en comparación al 1T25.

Si aislamos las variaciones del efecto por valor razonable de inmuebles, el resultado cambiario y el plan ejecutivo basado en CBFIs, la utilidad neta consolidada de Fibra Mty disminuyó Ps. (60.5) millones, o (9.2%), para situarse en Ps. 596.1 millones al cierre del 1T26.

La disminución fue principalmente por: i) efectos cambiarios con impacto desfavorable en el ION mismos inmuebles de Ps. (99.8) millones, e impacto favorable en el gasto financiero de Ps. 22.4 millones, ii) el incremento de renta tanto por ajuste inflacionario como por actividad comercial en las renovaciones, entrega de expansiones y nuevos contratos de arrendamiento, los cuales, netos de las desocupaciones fueron Ps. 26.9 millones, y iii) otros movimientos menores de Ps. (10.0) millones. El NOI de adquisiciones, neto de desinversiones se compensó en su totalidad por la reducción en producto financiero debido a la utilización de efectivo para las adquisiciones de inmuebles.

Instrumentos financieros derivados

Fibra Mty, en su calidad de emisora listada en la Bolsa Mexicana de Valores, realiza emisiones de capital denominadas en pesos mexicanos; no obstante, en línea con su modelo de negocio, una proporción relevante de dichos recursos se destina a inversiones en propiedades denominadas en dólares. En este contexto, una depreciación del peso frente al dólar podría generar insuficiencia en los recursos recaudados para cumplir con los objetivos de inversión.

Con el propósito de mitigar la exposición cambiaria y reducir la volatilidad en la aplicación de los recursos, y derivado de la emisión de capital realizada durante el 1T26, Fibra Mty contrató 8 instrumentos financieros derivados tipo forward

por un monto nominal total de US\$400 millones, los cuales fueron designados y documentados como coberturas de flujo de efectivo.

Del monto total, US\$200 millones fueron contratados con Scotiabank, US\$150 millones con BBVA y US\$50 millones con Banco Monex. Los instrumentos tienen como fecha inicial de liquidación el 12 de marzo de 2027.

Asimismo, durante el primer trimestre del 2026, con el objetivo de alinear la vigencia y las condiciones de los instrumentos financieros derivados con la estructura de la deuda subyacente, el Fideicomiso extendió el plazo de la cobertura correspondiente a la disposición por US\$70.0 millones del crédito Bilateral con Banorte al 10 de enero 2031, fijando la tasa de interés en 3.3075%.

La valuación neta total de los instrumentos financieros vigentes presentada en el estado de posición financiera al cierre del 1T26 se situó en Ps. 69.2 millones, Ps. 327.7 millones menor a la valuación registrada en el 1T25. Esta variación se integra por una caída de Ps. 341.7 millones en el activo así como una disminución de Ps. 14.0 en el pasivo.

De la variación total del periodo, i) Ps. (347.6) millones se debe principalmente al vencimiento del monto nominal cubierto en las coberturas forward de tipo de cambio, y ii) Ps. 19.9 millones corresponde al efecto neto positivo en la valuación de las coberturas de tasa de interés tipo swap, asociado principalmente a movimientos en la curva de las tasas.

La variación del 1T26 en comparación con el 1T25 en el estado de utilidad integral por Ps. 86.4 millones es explicado por la variación en la valuación de instrumentos financieros forward de tipo de cambio, la cual se deriva en mayor medida por la contratación de US\$ 400 millones en el nominal cubierto, y en menor medida al impacto de la apreciación del peso contra el dólar y al movimiento de la curva de tasa de interés.

Información soporte de la Deuda

Deuda Bursátil ("FMTY20D")

El monto total del CEBURE FMTY20D asciende a US\$ 215 millones (excluyendo premio), cuenta con una tasa de interés de 4.13% y el plazo es de 7 años con pago de intereses cada 182 días con fecha de vencimiento en octubre de 2027.

Al cierre del 1T26, la calificación asignada por parte de Fitch Ratings fue de AA+ en escala global y BBB- en escala global con perspectiva estable, mientras que HR Ratings fue de AAA en escala local y BBB+ en escala global, avalando a Fibra Mty como una emisora con grado de inversión.

Crédito Quirografario Bilateral Banorte 2024

El crédito original fue contratado por un monto de hasta US\$245.3 millones. Durante el segundo trimestre de 2025, se formalizó un primer convenio modificatorio mediante el cual se incrementó el monto comprometido hasta US\$300.0 millones y se amplió el plazo de disposición por doce meses adicionales. Posteriormente, el 10 de diciembre de 2025, se celebró un segundo convenio modificatorio que extendió el vencimiento final del financiamiento al 10 de enero de 2031, y modificó la sobretasa variable, la cual pasó de un rango de 1.80%–2.00% a 1.70%–1.90%, en función de la razón de pasivos sobre activos. El crédito contempla pagos mensuales de intereses, un solo pago de principal al vencimiento y una vigencia de cinco años a partir de la firma del convenio.

Este financiamiento fue contratado con el objetivo de refinanciar pasivos existentes a un menor costo financiero, continuar extendiendo el perfil de vencimientos de la deuda y mantener liquidez disponible para el financiamiento de inversiones adicionales y/o usos corporativos generales.

Al 31 de marzo de 2026, Fibra Mty mantiene vigentes dos swaps de tasa de interés que cubren el 100% del saldo dispuesto por US\$160.0 millones (Ps. 2,896.5 millones al 31 de marzo de 2026). En conjunto, las coberturas establecen

una tasa base fija ponderada de 3.70%; considerando la sobretasa aplicable de 1.70%, la tasa fija total ponderada asciende a 5.40%.

Crédito Quirografario BBVA 2024

El monto del crédito es por hasta US\$ 250.0 millones, más una opcionalidad para incrementar el monto por US\$30.0 millones, lo que elevaría el total hasta US\$ 280.0 millones. El crédito cuenta con una sobretasa variable entre 1.75% y 1.95% según el nivel de pasivos contra activos. Adicionalmente, el crédito es sin garantía, con pagos mensuales de intereses, un solo pago de principal al vencimiento y con una vigencia de 5 años a partir de la firma del contrato.

El crédito fue firmado con el objetivo de sustituir créditos anteriores con un costo financiero menor y continuar extendiendo el vencimiento de la deuda y tener recursos disponibles para realizar inversiones adicionales y/o usos corporativos en general.

Fibra Mty tiene contratado dos swaps de tasa de interés por la totalidad del saldo dispuesto de US\$ 175 millones (equivalentes a Ps. 3,168.1 millones al 31 de marzo de 2026), fijando su tasa en 3.20%. Al 31 de diciembre de 2025, considerando la sobretasa aplicable de 1.75%, la tasa fija es de 4.95%.

Bilateral Scotiabank 2024 Corto Plazo

El crédito era monto principal de US\$ 63.0 millones (equivalentes a Ps. 1,140.5 millones al 31 de marzo de 2026), a tasa variable SOFR de tres meses más una sobretasa de 1.44% para financiar las expansiones industriales. El plazo de las disposiciones es por 11 meses.

Esta línea tenía solo pago de interés y principal al vencimiento de cada disposición, de tal manera que se podrían segregarse los intereses destinados a dichas expansiones y por ende evitar el uso de flujo de la operación de arrendamiento para el pago del servicio de la deuda.

Al cierre del 2025, el monto total correspondía a los últimos de US\$ 8.0 millones disponibles de dicho crédito. No obstante, en virtud de que la línea vencía en febrero de 2026, el financiamiento fue liquidado en su totalidad durante enero de 2026 con recursos provenientes de la disposición del crédito Bilateral Santander 2025 Corto plazo por lo que al cierre del 1T26 no se mantiene saldo insoluto.

Bilateral Scotiabank 2025 Largo Plazo

El 27 de marzo de 2025 Fibra Mty celebró un crédito bilateral con Scotiabank por un monto principal de US\$ 63.0 millones (equivalentes a Ps. 1,140.5 millones al 31 de marzo de 2026), a tasa variable SOFR de un mes más una sobretasa de 1.75%, es sin garantía, con pagos mensuales de intereses, un solo pago de principal al vencimiento y con una vigencia de 3 años a partir de la primera disposición con la opción de extenderlo 2 años adicionales. El principal uso de este contrato es para financiar el crédito de corto plazo destinado para las expansiones industriales mencionado anteriormente.

Al cierre del 1T26, el monto total dispuesto asciende a US\$55.0 millones (equivalentes a Ps. 995.7 millones al 31 de marzo de 2026). De dicho monto, i) US\$32.0 millones fueron utilizados para el prepago de US\$30.0 millones correspondiente al crédito bilateral de corto plazo con Scotiabank durante el 4T25. Este tramo se encuentra cubierto en su totalidad mediante un swap de tasa de interés que fija la tasa variable en 3.63%; y ii) US\$23.0 para la adquisición del portafolio Michigan durante el 1T26. Posterior trimestre, se contrató un instrumento derivado de tipo swap para fijar la tasa variable en 3.50%.

Bilateral Santander 2025 Corto plazo

El 30 de junio de 2025 Fibra Mty celebró un crédito bilateral con Santander por un monto principal de US\$ 55.0 millones (equivalentes a Ps. 995.7 millones al 31 de marzo de 2026), a tasa variable SOFR de un mes más una sobretasa de 1.44% para financiar las expansiones industriales. El plazo de las disposiciones es por 12 meses.

Esta línea tiene pagos de interés de manera semestral y principal al vencimiento de cada disposición, de tal manera que se puede segregar los intereses destinados a dichas expansiones y por ende evitar el uso de flujo de la operación de arrendamiento para el pago del servicio de la deuda.

Al cierre del 1T26, el monto total dispuesto asciende a US\$ 30.0 millones (equivalentes a Ps. 543.1 millones al 31 de marzo de 2026), utilizadas para la liquidación del crédito Bilateral Scotiabank 2024 Corto Plazo. Debido a que cada una de las disposiciones cuenta con un vencimiento menor a 1 año partir de la fecha de disposición, la Compañía optó por mantener la línea a tasa variable.

Líneas de Crédito disponibles no dispuestas

Millones de Dólares	Saldo disponible	Moneda contratación	Tasa	Vencimiento
Simple a plazo	526.0			
Bilateral Banorte ("2024")	140.0	US\$	SOFR 1M + (1.70% - 1.90%)	Ene-31
Bilateral BBVA ("2024")	75.0 ¹	US\$	SOFR 1M + (1.75% - 1.95%)	sep-29
Bilateral Scotiabank Largo Plazo	8.0	US\$	SOFR 1M +1.75%	jun-28 ²
Bilateral Santander Corto Plazo	25.0	US\$	SOFR 1M +1.44%	dic-26
Bilateral Scotiabank Corto Plazo II	63.0	US\$	SOFR 3M +1.44%	- ³
Sindicado Banorte	215.0 ⁴	US\$	SOFR 1M +(1.55%-1.65%) ⁴	Feb-31 ⁴
Revolventes	120.0			
BBVA	75.0	US\$	SOFR 1M + sobretasa variable	jun-28
Actinver	20.0	US\$	SOFR 1M + 3.00%	jun-27
Banorte	25.0	US\$	SOFR 1M + sobretasa variable	jul-27
TOTAL	646.0			

(1) El crédito Bilateral BBVA 2024 tiene la opción de extender el monto de la línea de crédito en US\$ 30.0 millones adicionales.

(2) El crédito bilateral Scotiabank Largo Plazo tiene un vencimiento de 3 años a partir de la primera disposición, con la opción de extenderlo 2 años, dependiendo de la aprobación del banco y al cumplimiento de covenants.

(3) El crédito bilateral Scotiabank Corto Plazo II tiene un vencimiento de 18 meses a partir de la primera disposición, al 1T26 el crédito no se ha dispuesto.

(4) El crédito Sindicado Banorte tiene un plazo de 5 años contados a partir de la firma del contrato, con la opción de extender dicho plazo hasta en dos ocasiones por periodos de un año adicional cada uno para llegar a un plazo total de 7 años, sujeto a la aprobación de los bancos. El crédito incluye una opción para incrementar el monto en US\$ 50 millones, pudiendo llegar hasta US\$ 265 millones en total.

Estados Financieros

Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Al 31 de marzo de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$8,536,014	\$3,377,070
Cuentas por cobrar, neto	99,041	49,856
Cuenta por cobrar por emisión de patrimonio	1,123,875	-
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	3,599	3,472
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión	-	11,120
Impuestos por recuperar	252,741	113,434
Instrumentos financieros derivados	45,972	-
Activos disponibles para la venta	2,724,547	1,892,743
Otros activos circulantes	119,491	39,652
Total del activo circulante	12,905,280	5,487,347
Propiedades de inversión	37,992,914	36,837,817
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	1,022	4,338
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero no circulantes	94,293	94,462
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión	-	11,120
Impuestos a la utilidad diferidos	-	734
Activo por derecho de uso, neto	375	750
Instrumentos financieros derivados	51,201	18,582
Otros activos no circulantes	142,149	139,941
Total del activo no circulante	38,281,954	37,107,744
Total del activo	\$51,187,234	\$42,595,091
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		
Pasivo circulante:		
Préstamos bancarios corto plazo	\$543,099	\$682,206
Intereses por pagar	96,765	65,714
Cuentas por pagar	101,768	111,185
Beneficios a los empleados	16,649	31,525
Cuenta por pagar por emisión de patrimonio	45,583	-
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	4,305	-
Anticipo por la venta de propiedades de inversión	200,833	51,734
Impuestos por pagar	13,372	65,520
Pasivo por arrendamiento	3,415	3,776
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	42,639	18,234
Depósitos de los arrendatarios	61,557	59,048
Total del pasivo circulante	1,129,985	1,088,942
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	10,910,250	10,405,413
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	74,848	75,621
Instrumentos financieros derivados	27,987	44,675
Depósitos de los arrendatarios	279,560	267,200
Impuestos a la utilidad diferidos	5	-
Beneficios a los empleados al retiro	1,926	1,803
Total del pasivo no circulante	11,294,576	10,794,712
Total del pasivo	12,424,561	11,883,654
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	37,070,970	28,695,643
Resultados acumulados	1,622,517	2,041,887
Otros componentes de la utilidad integral	69,186	(26,093)
Total del patrimonio de los fideicomitentes	38,762,673	30,711,437
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	\$51,187,234	\$42,595,091

*Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados*

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Marzo 2026	Marzo 2025
Ingresos totales	\$812,252	\$844,078
Mantenimiento y operación de inmuebles	40,770	42,731
Honorarios de administración de inmuebles	7,327	8,704
Predial	10,186	9,390
Seguros	5,144	3,934
Servicios administrativos	46,861	44,304
Servicios fiduciarios y gastos generales	22,050	24,509
Plan ejecutivo basado en CBFIs	15,813	(3,222)
Utilidad por valor razonable de propiedades de inversión	100,737	520,021
Pérdida por disposición de activos de larga duración	(513)	-
Ingresos financieros	65,098	122,365
Gastos financieros	146,656	169,042
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta	(108,281)	46,442
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$574,486	\$1,233,514
Impuestos a la utilidad	1,709	7,160
Utilidad neta consolidada	\$572,777	\$1,226,354
Otros componentes de la utilidad integral:		
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:		
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	95,279	(143,949)
Total de otros componentes de la utilidad integral	95,279	(143,949)
Utilidad integral consolidada	\$668,056	\$1,082,405

*Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes no auditados*

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Patrimonio contribuido	Resultados acumulados	Otros componentes de la utilidad integral	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$28,471,694	\$4,366,139	\$540,884	\$33,378,717
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	37,939	-	-	37,939
Recompra de CBFIs	(129,646)	-	-	(129,646)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(622,120)	-	(622,120)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	4,005	-	-	4,005
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	1,226,354	-	1,226,354
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	(143,949)	(143,949)
Utilidad integral consolidada	-	1,226,354	(143,949)	1,082,405
Saldos al 31 de marzo de 2025	\$28,383,992	\$4,970,373	\$396,935	\$33,751,300
Saldos al 31 de diciembre de 2025	\$28,695,643	\$2,041,887	\$(26,093)	\$30,711,437
Patrimonio contribuido , neto de costos de emisión	8,375,327	-	-	8,375,327
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(992,147)	-	(992,147)
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	572,777	-	572,777
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	95,279	95,279
Utilidad integral consolidada	-	572,777	95,279	668,056
Saldos al 31 de marzo de 2026	\$37,070,970	\$1,622,517	\$69,186	\$38,762,673

Estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Marzo 2026	Marzo 2025
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$574,486	\$1,233,514
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de ingreso por arrendamiento	2,825	1,972
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento	(3,306)	(3,307)
Depreciación y amortización	1,756	1,773
Gasto por deterioro de activos financieros	2,132	2,994
Costo relacionado con beneficios a los empleados	10,988	14,024
Plan ejecutivo basado en CBFIs	15,813	(3,222)
Utilidad por valor razonable de propiedades de inversión	(100,737)	(520,021)
Pérdida por disposición de activos de larga duración, neta	513	-
Ingresos financieros	(65,098)	(122,365)
Gastos financieros	146,656	169,042
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria, neta	108,281	(46,442)
	\$694,309	\$727,962
Cuentas por cobrar	(47,316)	(38,466)
Cuentas por cobrar de arrendamiento financiero	841	540
Impuestos por recuperar	(136,214)	180,895
Otros activos	(45,832)	(73,584)
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	27,711	21,532
Cuentas por pagar	(1,222)	1,666
Cuentas por pagar de arrendamiento financiero	(690)	(565)
Impuestos por pagar	(60,580)	(75,952)
Beneficios a los empleados	(25,741)	(23,101)
Depósitos de los arrendatarios	12,343	591
Efectivo generado en las actividades de operación	\$417,609	\$721,518
Impuestos a la utilidad pagados	(9,837)	(8,183)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	\$407,772	\$713,335
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses cobrados	65,401	97,495
Cobro de inversiones financieras	-	888,394
Adquisición de propiedades de inversión	(1,880,606)	(179,695)
Disposición de activos de larga duración	20,162	-
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(279)	(1,831)
Anticipo recibido por venta de propiedades de inversión	149,099	-
Otros activos	(809)	(486)
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de inversión	\$(1,647,032)	\$803,877
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	402,585	303,506
Pago de préstamos bancarios	(142,832)	-
Intereses pagados	(114,187)	(111,833)
Costos pagados para obtención de deuda	(46,137)	(24,681)
Pago de pasivos por arrendamientos	(405)	(474)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(992,147)	(622,120)
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	7,492,500	37,939
Recompra de CBFIs	-	(129,646)
Costos de emisión de patrimonio	(195,465)	-
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de financiamiento	\$6,403,912	\$(547,309)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	5,164,653	969,903
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	3,377,070	5,335,177
Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	(5,709)	(13,947)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$8,536,014	\$6,291,133

F I B R A M T Y

**Fideicomiso Irrevocable No. F/2157
(Banco Invex, S.A., Institución de Banca
Múltiple, Invex Grupo Financiero,
Fiduciario) y Subsidiaria**

Estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, y por los periodos de tres meses del 1 de enero al 31 de marzo de 2026 y 2025.

Contenido

Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados.....	3
Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados.	4
Estados consolidados condensados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes no auditados.	5
Estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados.....	6
1. Información general	7
2. Eventos relevantes	9
3. Bases de preparación y presentación.....	10
4. Efectivo y equivalentes de efectivo.....	14
5. Cuentas por cobrar, neto	14
6. Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero y pasivo por arrendamiento.....	15
7. Impuestos por recuperar	16
8. Otros activos.....	17
9. Propiedades de inversión	18
10. Préstamos bancarios y bursátiles.....	22
11. Administración del capital y riesgos financieros	24
12. Operaciones y saldos con partes relacionadas	31
13. Patrimonio de los fideicomitentes	32
14. Utilidad por CBFi.....	34
15. Información por segmentos	34
16. Hechos posteriores.....	36

Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$).	Nota	Al 31 de marzo de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$8,536,014	\$3,377,070
Cuentas por cobrar, neto	5	99,041	49,856
Cuenta por cobrar por emisión de patrimonio	2b	1,123,875	-
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	6	3,599	3,472
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión		-	11,120
Impuestos por recuperar	7	252,741	113,434
Instrumentos financieros derivados	11	45,972	-
Activos disponibles para la venta	1	2,724,547	1,892,743
Otros activos circulantes	8	119,491	39,652
Total del activo circulante		12,905,280	5,487,347
Propiedades de inversión	9	37,992,914	36,837,817
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		1,022	4,338
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero no circulantes	6	94,293	94,462
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión		-	11,120
Impuestos a la utilidad diferidos		-	734
Activo por derecho de uso, neto		375	750
Instrumentos financieros derivados	11	51,201	18,582
Otros activos no circulantes	8	142,149	139,941
Total del activo no circulante		38,281,954	37,107,744
Total del activo		\$51,187,234	\$42,595,091
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes			
Pasivo circulante:			
Préstamos bancarios corto plazo	10	\$543,099	\$682,206
Intereses por pagar	10	96,765	65,714
Cuentas por pagar		101,768	111,185
Beneficios a los empleados		16,649	31,525
Cuenta por pagar por emisión de patrimonio	2b	45,583	-
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		4,305	-
Anticipo por la venta de propiedades de inversión	1	200,833	51,734
Impuestos por pagar		13,372	65,520
Pasivo por arrendamiento	6	3,415	3,776
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		42,639	18,234
Depósitos de los arrendatarios		61,557	59,048
Total del pasivo circulante		1,129,985	1,088,942
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	10	10,910,250	10,405,413
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	6	74,848	75,621
Instrumentos financieros derivados	11	27,987	44,675
Depósitos de los arrendatarios		279,560	267,200
Impuestos a la utilidad diferidos		5	-
Beneficios a los empleados al retiro		1,926	1,803
Total del pasivo no circulante		11,294,576	10,794,712
Total del pasivo		12,424,561	11,883,654
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio contribuido	13	37,070,970	28,695,643
Resultados acumulados		1,622,517	2,041,887
Otros componentes de la utilidad integral	11	69,186	(26,093)
Total del patrimonio de los fideicomitentes		38,762,673	30,711,437
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		\$51,187,234	\$42,595,091

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$) excepto utilidad por CBFi.

	Nota	Marzo 2026	Marzo 2025
Ingresos totales	15	\$812,252	\$844,078
Mantenimiento y operación de inmuebles		40,770	42,731
Honorarios de administración de inmuebles		7,327	8,704
Predial		10,186	9,390
Seguros		5,144	3,934
Servicios administrativos		46,861	44,304
Servicios fiduciarios y gastos generales		22,050	24,509
Plan ejecutivo basado en CBFIs	13	15,813	(3,222)
Utilidad por valor razonable de propiedades de inversión	1 y 9	100,737	520,021
Pérdida por disposición de activos de larga duración		(513)	-
Ingresos financieros		65,098	122,365
Gastos financieros		146,656	169,042
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta		(108,281)	46,442
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$574,486	\$1,233,514
Impuestos a la utilidad		1,709	7,160
Utilidad neta consolidada		\$572,777	\$1,226,354
Otros componentes de la utilidad integral:			
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:			
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	11	95,279	(143,949)
Total de otros componentes de la utilidad integral		95,279	(143,949)
Utilidad integral consolidada		\$668,056	\$1,082,405
Utilidad neta básica consolidada por CBFi**	14	\$0.22	\$0.51
Utilidad neta diluida consolidada por CBFi**	14	\$0.22	\$0.51

** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

Estados consolidados condensados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes no auditados.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$).

	Nota	Patrimonio contribuido	Resultados acumulados	Otros componentes de la utilidad integral	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2024		\$28,471,694	\$4,366,139	\$540,884	\$33,378,717
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs					
Recompra de CBFIs	13ih	37,939	-	-	37,939
Distribuciones a tenedores de CBFIs	13ih	(129,646)	-	-	(129,646)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	13ii	-	(622,120)	-	(622,120)
Utilidad integral consolidada:		4,005	-	-	4,005
Utilidad neta consolidada		-	1,226,354	-	1,226,354
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		-	-	(143,949)	(143,949)
Utilidad integral consolidada		-	1,226,354	(143,949)	1,082,405
Saldos al 31 de marzo de 2025		\$28,383,992	\$4,970,373	\$396,935	\$33,751,300
Saldos al 31 de diciembre de 2025		\$28,695,643	\$2,041,887	\$(26,093)	\$30,711,437
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	2b	8,375,327	-	-	8,375,327
Distribuciones a tenedores de CBFIs	13ii	-	(992,147)	-	(992,147)
Utilidad integral consolidada:					
Utilidad neta consolidada		-	572,777	-	572,777
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		-	-	95,279	95,279
Utilidad integral consolidada		-	572,777	95,279	668,056
Saldos al 31 de marzo de 2026		\$37,070,970	\$1,622,517	\$69,186	\$38,762,673

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

Estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$).	Nota	Marzo 2026	Marzo 2025
Flujo de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$574,486	\$1,233,514
Partidas que no representan flujo de efectivo:			
Ajuste lineal de ingreso por arrendamiento		2,825	1,972
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento		(3,306)	(3,307)
Depreciación y amortización		1,756	1,773
Gasto por deterioro de activos financieros	5	2,132	2,994
Costo relacionado con beneficios a los empleados		10,988	14,024
Plan ejecutivo basado en CBFIs	13ia	15,813	(3,222)
Utilidad por valor razonable de propiedades de inversión	1 y 9	(100,737)	(520,021)
Pérdida por disposición de activos de larga duración, neta		513	-
Ingresos financieros		(65,098)	(122,365)
Gastos financieros		146,656	169,042
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria, neta		108,281	(46,442)
		\$694,309	\$727,962
Cuentas por cobrar		(47,316)	(38,466)
Cuentas por cobrar de arrendamiento financiero		841	540
Impuestos por recuperar		(136,214)	180,895
Otros activos		(45,832)	(73,584)
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		27,711	21,532
Cuentas por pagar		(1,222)	1,666
Cuentas por pagar de arrendamiento financiero		(690)	(565)
Impuestos por pagar		(60,580)	(75,952)
Beneficios a los empleados		(25,741)	(23,101)
Depósitos de los arrendatarios		12,343	591
Efectivo generado en las actividades de operación		\$417,609	\$721,518
Impuestos a la utilidad pagados		(9,837)	(8,183)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación		\$407,772	\$713,335
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Intereses cobrados		65,401	97,495
Cobro de inversiones financieras		-	888,394
Adquisición de propiedades de inversión		(1,880,606)	(179,695)
Disposición de activos de larga duración		20,162	-
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		(279)	(1,831)
Anticipo recibido por venta de propiedades de inversión		149,099	-
Otros activos		(809)	(486)
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de inversión		\$(1,647,032)	\$803,877
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos bancarios	10	402,585	303,506
Pago de préstamos bancarios	10	(142,832)	-
Intereses pagados		(114,187)	(111,833)
Costos pagados para obtención de deuda		(46,137)	(24,681)
Pago de pasivos por arrendamientos		(405)	(474)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	13ii	(992,147)	(622,120)
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	13ic	7,492,500	37,939
Recompra de CBFIs	13id	-	(129,646)
Costos de emisión de patrimonio	2b	(195,465)	-
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de financiamiento		\$6,403,912	\$(547,309)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		5,164,653	969,903
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período		3,377,070	5,335,177
Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		(5,709)	(13,947)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		\$8,536,014	\$6,291,133

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.



Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$), excepto utilidad y precios por CBFi, a menos que se indique otra denominación.

1. Información general

El Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario) y Subsidiarias (“Fibra MTY” o “el Fideicomiso”) fue constituido mediante un contrato celebrado entre Fibra Mty, S. A. P. I. de C. V., como Fideicomitente, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como Fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común, con fecha 25 de julio de 2014, principalmente para la adquisición, administración, desarrollo y operación de un portafolio de inmuebles corporativos en México.

Fibra MTY tiene su domicilio en Boulevard Antonio L Rodríguez 1884 Piso PB, Col. Santa María en Monterrey, Nuevo León, México, C.P. 64650.

Fibra MTY, es un fideicomiso de inversiones en bienes raíces (“FIBRA”), que califica para ser tratado como una entidad transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (“LISR”). Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) y el Fideicomiso no está sujeto al Impuesto Sobre la Renta (ISR) en México, por lo que el Fideicomiso como entidad individual, no reconoce impuestos a la utilidad causados ni impuestos a la utilidad diferidos en sus estados financieros consolidados. Para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188 de la LISR establecen que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

El Fideicomiso mantiene dos subsidiarias sobre las cuales ejerce control y mantiene el 99.9% de la participación accionaria: Administrador Fibra Mty, S. C. (la “Administradora”) y Fibra Mty, S. A. P. I. de C. V. (la “Fideicomitente”).

El Fiduciario tiene celebrado un contrato de consultoría y asesoría con la Administradora. Lo anterior implica que las funciones de adquisiciones, operaciones, finanzas, relación con inversionistas, contables, fiscales y legales operan en función a un presupuesto fijo, en lugar de hacerlo sobre comisiones pagadas por la adquisición de propiedades. La Administradora no califica para ser tratada como una entidad transparente en México para fines de la LISR, por lo cual genera los impuestos a la utilidad causados y diferidos en los estados financieros consolidados.

Fibra MTY es operado a través de un Comité Técnico, el cual, es responsable de supervisar la implementación y el desarrollo de la estrategia del Fideicomiso, aprobada por la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Portafolio de Fibra MTY

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el portafolio de propiedades estaba compuesto por 120 y 118 inmuebles, localizados en 13 estados de México, con una edad promedio de 13.7 y 13.4 años respectivamente y ocupación de 96.6% en términos de área bruta rentable (ABR) en ambos periodos; el valor razonable del portafolio que se presenta en el rubro de propiedades de inversión fue de \$37,992,914 y \$36,837,817, respectivamente (ver Nota 9), mientras que, el valor razonable del portafolio de Fibra MTY que se presenta en el rubro de activos disponibles para la venta fue de \$2,724,547 y \$1,892,743 y corresponde a:

Propiedad/Portafolio	Ubicación	Fecha de acuerdo	Saldo al 31 de diciembre de 2025 en Disponibles	Traspaso a disponibles para la venta (ver Nota 9)	Saldo al 31 de marzo de 2026
Atento ⁽¹⁾	Nuevo León	28-feb-26	\$ -	\$ 68,524	\$ 66,735
Cuadrante ⁽¹⁾	Chihuahua	28-feb-26	-	84,860	80,076
Huasteco Alfa ⁽¹⁾	San Luis Potosí	28-feb-26	-	60,954	62,088
Neoris ⁽¹⁾	Nuevo León	28-feb-26	-	651,176	643,021
Prometeo	Nuevo León	21-oct-25	393,475	-	370,246
Redwood ⁽¹⁾	Jalisco	19-nov-25	564,070	-	561,061
Torres Moradas 1 y 2 ⁽¹⁾	Nuevo León	20-ago-25	655,137	-	644,990
Segmento Oficinas ⁽³⁾			\$ 1,612,682	\$ 865,514	\$ 2,428,217
Huasteco ZC ⁽¹⁾	San Luis Potosí	28-feb-26	\$ -	\$ 19,728	\$ 17,100
Monza 2 ⁽¹⁾	Chihuahua	23-dic-25	82,342	-	81,498
Portafolio Monzas ⁽¹⁾⁽²⁾	Chihuahua	23-dic-25	197,719	-	197,732
Segmento Comercial ⁽³⁾			\$ 280,061	\$ 19,728	\$ 296,330
Total propiedades disponibles para la venta			\$ 1,892,743	\$ 885,242	\$ 2,724,547

- (1) Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026, Fibra MTY recibió anticipos por \$149,099, de conformidad con los acuerdos contractuales firmados, por la potencial venta de las propiedades disponibles para la venta, los cuales serán aplicados conforme se cumplan las condiciones establecidas en dichos contratos.
- (2) Conformado por las propiedades Monza Delicias, Monza Cuauhtémoc, Monza Chihuahua1 y Monza Chihuahua 2.
- (3) Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026, los efectos de valor razonable y las inversiones netas fueron de (\$56,362) y \$2,924 respectivamente.

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026, las adquisiciones de inmuebles efectuadas por Fibra MTY, fueron las siguientes:

Propiedades de Inversión	Fecha de adquisición	Ubicación	Terreno	Construcción	Valor de adquisición
2026					
Celaya-Panamericana 01 ⁽¹⁾	Marzo 17, 2026	Guanajuato	\$ 156,055	\$ 354,077	\$ 510,132
Ramos-Santa María 01 ⁽²⁾	Marzo 17, 2026	Coahuila	397,171	871,026	1,268,197
			\$ 553,226	\$ 1,225,103	\$ 1,778,329

- (1) Adquisición de una nave industrial estabilizada, localizada en Celaya, Guanajuato. Al 31 de marzo de 2026 la compra ha generado costos e impuestos de adquisición por \$5,333 (ver Nota 2c).
- (2) Adquisición de una nave industrial estabilizada, localizada en Ramos Arizpe, Coahuila. Al 31 de marzo de 2026 la compra ha generado costos e impuestos de adquisición de \$42,005 (ver Nota 2c).

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026, el Fideicomiso no realizó desinversiones de propiedades.

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025, el Fideicomiso no realizó inversiones ni desinversiones de propiedades.

2. Eventos relevantes

2026

- a. El 27 de febrero de 2026, el Fideicomiso celebró un acuerdo, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, para la venta de un portafolio de cinco propiedades de inversión, integrado por cuatro edificios de oficinas y un inmueble comercial ubicado en los estados de Nuevo León, San Luis Potosí y Chihuahua.

El precio de venta acordado asciende a US\$46.8 millones, más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones. Dicho monto es consistente con el valor razonable de los activos.

Al 31 de marzo de 2026, el valor razonable de este portafolio es de \$869,020 (ver Nota 1) y en cumplimiento con la IFRS 5 Activos No Circulantes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas se presenta como Activo Circulante en el rubro Activos disponibles para la venta del estado consolidado de posición financiera a dicha fecha.

Los recursos netos que se obtengan de la transacción podrán destinarse, sujeto a las condiciones de mercado y a las autorizaciones correspondientes, a la adquisición de propiedades industriales y/o a la ejecución del programa de recompra de CBFIs. La operación forma parte de la estrategia del Fideicomiso orientada a la optimización de propiedades de inversión.

- b. El 12 de marzo de 2026, el Fideicomiso realizó una emisión subsecuente de capital por 555,000,000 de CBFIs de oferta base y 83,250,000 CBFIs correspondientes a la opción de sobreasignación, a un precio de \$13.50 por CBFI. Los recursos netos ascendieron a \$8,375,327 después de costos de emisión por \$241,048, ejercidos durante 2026, y \$31 en 2025, los cuales se presentan en el estado consolidado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes, en el rubro de patrimonio contribuido, neto de costos de emisión. Al 31 de marzo de 2026, los CBFIs en circulación eran 3,083,867,335.

La emisión se efectuó al amparo del programa de colocación de CBFIs y de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (CEBURES) de Fibra MTY como emisor recurrente, autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores el 12 de septiembre de 2022, por un monto de hasta \$20'000,000.

Al 31 de marzo de 2026, los recursos por sobreasignación de \$1,123,875 se encontraban pendientes de cobro en el rubro de cuentas por cobrar por emisión de patrimonio y los costos de emisión atribuibles a la sobreasignación y otros gastos relacionados por (\$45,583) pendientes de pago en el rubro de cuentas por pagar por emisión de patrimonio; ambos sujetos a variación en función a los resultados finales de la sobreasignación, ver Nota 16i.

Los recursos netos de la emisión serán destinados principalmente para la adquisición de inmuebles industriales y otros usos corporativos generales.

- c. El 17 de marzo de 2026, el Fideicomiso concluyó exitosamente la adquisición de un portafolio industrial mediante una transacción de compra y arrendamiento simultáneo (*sale and leaseback*). El portafolio está compuesto por dos naves industriales clase A, 100% ocupadas, ubicadas en Coahuila y Guanajuato, con un ABR de 88,197 m² aproximadamente, construidas sobre una superficie total de terreno cercana a los 439,697 m². 237,211 m² corresponde a reserva territorial para potencial expansión del inquilino.

De manera simultánea al cierre de la adquisición, el Fideicomiso celebró un contrato de arrendamiento con el vendedor. El contrato de arrendamiento está denominado en dólares estadounidenses, con incrementos anuales vinculados al índice de precios al consumidor de Estados Unidos (CPI por sus siglas en inglés), bajo una estructura de arrendamiento Triple Neto (NNN) Absoluto, mediante la cual el arrendatario es responsable, adicional a la renta, de la totalidad de los gastos operativos, seguros, impuesto predial y costos de mantenimiento y conservación de los inmuebles. El contrato contempla un plazo inicial forzoso de 15 años, con opción de extensión.

El precio total de compra fue de US\$99.7 millones equivalente a \$1,778,329, más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición, ver Nota 1. La transacción fue liquidada mediante una combinación de recursos provenientes del levantamiento de capital realizado en 2024, venta de activos y deuda.

3. Bases de preparación y presentación

- a. **Declaración de cumplimiento** – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados de Fibra MTY han sido preparados de acuerdo con la IAS 34 Información Financiera Intermedia, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).
- b. **Bases de medición** – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por los activos disponibles para la venta, las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se valúan a su valor razonable.

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

Por su parte, el valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, Fibra MTY tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1. Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2. Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente;
- Nivel 3. Considera datos de entrada no observables.

Los mencionados estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 31 de marzo de 2026 y por los tres meses que terminaron a esa fecha no han sido auditados. En opinión de la administración de Fibra MTY, se incluyen todos los ajustes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos. Los resultados de los periodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados proyectados para el año completo.

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados del Fideicomiso y sus respectivas notas por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025.

Las políticas contables, juicios críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación aplicados para el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados que se acompañan son consistentes con aquellas utilizadas en los estados financieros consolidados auditados para el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025, excepto por la adopción de las siguientes modificaciones normativas que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2026 y cuyos efectos para Fibra MTY se describen a continuación:

- Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, Clasificación y Medición de los Instrumentos financieros

Las enmiendas a la IFRS 9 e IFRS 7 se enfocan en la clasificación y medición de los instrumentos financieros, introduciendo cambios importantes en la forma en que se categorizan los activos financieros. Estas modificaciones aclaran el tratamiento contable de los instrumentos financieros híbridos y especifican directrices adicionales sobre la clasificación de instrumentos de deuda y de patrimonio.

Estos cambios buscan proporcionar a los usuarios de los estados financieros una mayor claridad y consistencia en la presentación y revelación de los activos y pasivos financieros. Las modificaciones incluyen requisitos de revelación ampliados para garantizar que la información proporcionada sea suficiente para evaluar el riesgo y la calidad de los activos financieros de la entidad.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, con aplicación anticipada permitida.

La Administración de Fibra MTY se encuentra evaluando estas modificaciones y no anticipa cambios en la clasificación y medición actual de los instrumentos financieros del Fideicomiso, ni en sus revelaciones, debido a que actualmente no mantiene instrumentos financieros con las características específicas abordadas por dichas enmiendas.

- Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, Contratos de Energía Eléctrica Dependientes de la Naturaleza

Las enmiendas especifican la aplicación de la exención de “uso propio” y la contabilidad de coberturas en contratos de energía eléctrica, particularmente en acuerdos de compra de energía (PPA, por sus siglas en inglés) provenientes de fuentes renovables. Asimismo, establecen requisitos de revelación para mejorar la transparencia y proporcionar información clara sobre la gestión de riesgos financieros asociados a estos contratos.

La modificación aclara que una entidad puede designar un volumen variable de transacciones previstas de electricidad como partida cubierta en la contabilidad de coberturas, siempre que se cumplan ciertos criterios.

Además, permite que la medición de la partida cubierta utilice los mismos supuestos de volumen que los empleados en el instrumento de cobertura.

En el ámbito de la información a revelar, se requiere que las entidades divulguen detalles sobre la proporción de electricidad renovable cubierta por contratos en relación con el volumen total adquirido, el volumen neto total de electricidad comprada y el precio medio de mercado en los mercados donde se efectúan las compras de electricidad.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, con aplicación anticipada permitida.

Dado que Fibra MTY no ha celebrado contratos de compra de energía bajo esquemas de cobertura financiera ni acuerdos de energía renovable sujetos a la normatividad modificada, no tiene impactos en sus estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

- Mejoras Anuales a las IFRS- Volumen 11

El IASB emitió un documento de “Mejoras Anuales a las IFRS – Volumen 11”, como parte de su proceso para realizar modificaciones no urgentes pero necesarias a las IFRS. Estas mejoras buscan aclarar guías, eliminar inconsistencias y mejorar la coherencia entre las normas. A continuación, se presentan las principales modificaciones:

- i. *IFRS 1- Adopción por primera vez de las IFRS*
 - Mejorar la coherencia con los requerimientos de la IFRS 9.
 - Agregar referencias cruzadas que faciliten la comprensión de la norma.

- ii. *IFRS 7- Instrumentos Financieros: Revelaciones*
 - Se modifica el párrafo B38 para actualizar referencias obsoletas relacionadas con la medición del valor razonable y reemplazar términos técnicos para alinear el lenguaje con la IFRS 13.
 - Se actualiza la guía IG14 para alinear su redacción con los requerimientos del párrafo 28 de IFRS 7 y los conceptos de IFRS 9 e IFRS 13.
 - Se aclara la introducción y revelaciones de riesgo de crédito mediante la enmienda a los párrafos IG1 e IG20B, sin cambios sustantivos en los requisitos.

- iii. *IFRS 9- Instrumentos financieros*
 - Se aclara que, al extinguirse una obligación por arrendamiento, el arrendatario debe aplicar el párrafo 3.3.3., reconociendo cualquier ganancia o pérdida en resultados.
 - Se alinea el término “precio de transacción” con lo establecido en la IFRS 15, corrigiendo inconsistencias normativas.

- iv. *IFRS 10- Estados Financieros Consolidados*
 - Se modifica el párrafo B74 para usar un lenguaje menos concluyente al determinar si una parte actúa como agente de facto, clarificando que el juicio profesional sigue siendo necesario.

- v. *IAS 7- Estado de Flujos de Efectivo*
 - Se sustituye el término “método del costo” por “al costo”, armonizando el lenguaje con otras normas.

Estas modificaciones se aplican retrospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, con aplicación anticipada permitida.

La Administración de Fibra MTY concluyó que no tiene impactos derivados de esta adopción debido a que: i. el Fideicomiso no es adoptante inicial de IFRS, ii. Son cambios de referencias dentro de la norma sin detonar nuevas revelaciones ni modificaciones contables, iii. Tiene definido en su política de arrendamientos que la cancelación de un contrato impacta directamente los resultados del periodo, iv. no tiene agentes de facto que estén siendo consolidados, y v. son cambios de términos que no representan mayores revelaciones ni modificaciones a la presentación del estado de flujos de efectivo.

- c. **Bases de consolidación** – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incluyen los del Fideicomiso, la Fideicomitente y los de la Administradora en las que tiene control y mantiene el 99.9% de participación accionaria. El control se obtiene cuando el Fideicomiso tiene poder sobre la inversión; está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso, la Fideicomitente y la Administradora se han eliminado en la consolidación.

- d. **Autorización de los estados financieros consolidados** – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos fueron autorizados para su emisión por el C.P. Jorge Ávalos Carpinteyro, Director General, y el Lic. Jaime Martínez Trigueros, Director de Finanzas, el 30 de abril de 2026, con previa aprobación del Comité Técnico.
- e. **Moneda de registro, funcional y de informe** – La moneda de registro y de informe del Fideicomiso es el peso mexicano, en cumplimiento con los requerimientos de las autoridades fiscales mexicanas y debido a que es la práctica del entorno y el mercado en el que se desempeña. Adicionalmente, haciendo uso del juicio profesional y con base en el análisis de los factores del entorno económico y regulatorio en el que opera el Fideicomiso como FIBRA, la administración de Fibra MTY ha determinado que su moneda funcional es el peso mexicano. Por lo tanto, no existen requerimientos de conversión aplicables a la contabilidad de Fibra MTY.
- f. **Clasificación de costos y gastos** – Los costos y gastos presentados en los estados consolidados condensados intermedios no auditados de utilidad integral fueron clasificados atendiendo a su naturaleza.
- g. **Presentación del estado consolidado de flujos de efectivo** – Los estados consolidados condensados intermedios no auditados de flujos de efectivo han sido preparados utilizando el método indirecto.
- h. **Estacionalidad**– Por el giro de negocio de Fibra MTY, los resultados del Fideicomiso no están sujetos a fluctuaciones estacionales significativas. Sin embargo, los resultados de operación por un trimestre no son necesariamente indicativos de los resultados de operación de un año completo, y los resultados de operación históricos, no son necesariamente indicativos de los resultados de operación futuros, principalmente debido a las adquisiciones y desinversiones de inmuebles que pudieran concretarse en cada periodo.
- i. **Negocio en marcha** – Con base en el análisis descrito en la Nota 11 de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, la administración de Fibra MTY ha concluido que la información financiera al y por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2026, se presente sobre la base de negocio en marcha. Este juicio requerido por la normatividad internacional se estará actualizando en cada período de 3 meses, hacia los 12 meses siguientes a partir de la fecha sobre la que se informa, en línea con la estrategia de administración de riesgos financieros y operativos que implemente la administración de Fibra MTY.
- j. **Asuntos relacionados con el clima y sostenibilidad** – Fibra MTY considera los asuntos relacionados con el clima y la sostenibilidad en sus estimaciones y juicios contables, cuando sea apropiado. Esta evaluación incluye una amplia gama de posibles impactos en el Fideicomiso debido a riesgos tanto físicos como de transición; aunque la administración del Fideicomiso considera que su modelo de negocio seguirá siendo viable después de la transición a una economía sostenible y baja en carbono, los asuntos relacionados con el clima y la sostenibilidad pueden aumentar la incertidumbre en las estimaciones y juicios que sustentan algunos elementos en los estados financieros consolidados. Además, si bien los riesgos relacionados con el clima y la sostenibilidad pueden no tener actualmente un impacto material para fines de los estados financieros consolidados, Fibra MTY se encuentra en continuo monitoreo de estos, así como de su estrategia para gestionarlos, en línea con el cumplimiento de sus objetivos de negocio.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

	31 de marzo de 2026	31 de diciembre de 2025
Efectivo en bancos	\$ 347,570	\$ 2,152,055
Equivalentes de efectivo	8,188,444	1,225,015
Total	\$ 8,536,014	\$ 3,377,070

El artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, fracción III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso invirtió en instrumentos gubernamentales tales como bonos de desarrollo, de protección al ahorro, udibono y Certificados de la Tesorería de la Federación ("CETES") del Gobierno Federal.

5. Cuentas por cobrar, neto

	31 de marzo de 2026	31 de diciembre de 2025
Clientes	\$ 105,120	\$ 55,301
Intereses por cobrar ⁽¹⁾	782	1,085
Otras cuentas por cobrar	3,463	1,403
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas (Nota 12)	841	1,100
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(11,165)	(9,033)
Total	\$ 99,041	\$ 49,856

(1) Representan el reconocimiento de intereses devengados provenientes de instrumentos financieros (ver Nota 11). Fibra MTY ha concluido que estos activos financieros no presentan deterioro al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025.

Cuentas por cobrar y estimación de deterioro

A continuación, se muestra el movimiento de la estimación de deterioro de cuentas por cobrar:

	31 de marzo de 2026	31 de diciembre de 2025
Saldo inicial	\$ 9,033	\$ 6,550
Gastos por estimación de deterioro	2,132	2,483
Saldo final	\$ 11,165	\$ 9,033

La naturaleza del negocio permite a Fibra MTY mantener sus cuentas por cobrar mayormente con antigüedad de cobro menor a 30 días.

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la antigüedad de clientes se integra como sigue:

	31 de marzo de 2026	31 de diciembre de 2025
No vencido	\$ 80,561	\$ 37,940
de 61 a 90 días	5,414	725
Más de 90 días	7,980	7,603
Total	\$ 93,955	\$ 46,268

6. Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero y pasivo por arrendamiento

Fibra MTY mantiene un contrato de subarrendamiento de estacionamiento con el inquilino Danfoss, el cual calificó como un arrendamiento financiero. Por otra parte, el Fideicomiso, en su calidad de arrendatario, mantiene con un tercero un contrato de arrendamiento del terreno sobre el que construyó dicho estacionamiento subarrendado. Ambos contratos otorgan derechos de uso sobre los activos a cambio de pagos periódicos, el Fideicomiso como arrendatario tiene un plazo de 12 años con opción de extenderse 5 años más en dos ocasiones; y como arrendador celebró un contrato con vigencia de 10 años con opción de extenderse 5 años adicionales. En línea con el contrato como arrendador, el Fideicomiso estima extender el plazo del contrato como arrendatario 3 años. Las tasas de interés implícitas en los contratos de subarrendamiento y arrendamiento en calidad de arrendatario fueron 11.52%.

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, los saldos por cobrar derivados del subarrendamiento son:

	31 de marzo de 2026	31 de diciembre de 2025
Ingresos nominales por cobrar	\$ 182,261	\$ 184,243
Intereses a favor no devengados	(84,369)	(86,309)
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	\$ 97,892	\$ 97,934

Durante los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025, el Fideicomiso reconoció ingresos por intereses por cuentas por cobrar de subarrendamiento financiero por \$2,596 y \$3,016, los cuales se presentan en el rubro de ingresos totales en el estado consolidado condensado de utilidad integral no auditado.

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, los saldos del pasivo por arrendamiento son:

	31 de marzo de 2026	31 de diciembre de 2025
Obligaciones nominales por pagar	\$ 147,589	\$ 150,987
Intereses a cargo no devengados	(69,326)	(71,590)
Pasivo por arrendamiento	\$ 78,263	\$ 79,397

(1) Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 los valores del pasivo por arrendamiento generados por el contrato de renta de terreno con un tercero por \$77,813 y \$78,503 respectivamente, se complementan por los montos generados por un contrato de arrendamiento de estacionamiento para el inmueble Prometeo, los cuales fueron \$450 y \$894, respectivamente.

Durante los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025, el Fideicomiso reconoció gastos por intereses del pasivo por arrendamiento por \$2,254 y \$2,141, los cuales se presentan en el rubro mantenimiento y operación de inmuebles en el estado consolidado condensado de utilidad integral no auditado.

Al 31 de marzo de 2026, los vencimientos por año de las cuentas por cobrar por arrendamiento financiero y de los pasivos por arrendamiento son como se muestra a continuación:

	Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	Pasivo por arrendamiento
Año:		
Menos de 1 año	\$ 10,584	\$ 9,282
2027	14,110	11,771
2028	14,110	11,771
2029	14,110	11,771
2030	14,110	11,771
Más de 5 años	115,237	91,223
Total de cobros/pagos nominales	\$ 182,261	\$ 147,589
Menos: intereses no devengados	(84,369)	(69,326)
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero y pasivo por arrendamiento	\$ 97,892	\$ 78,263
Estimación de deterioro	-	NA
Cuentas por cobrar, netas por arrendamiento financiero y pasivo por arrendamiento, neto	\$ 97,892	\$ 78,263

7. Impuestos por recuperar

	31 de marzo de 2026	31 de diciembre de 2025
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	\$ 251,154	\$ 113,333
Otros	1,587	101
Total	\$ 252,741	\$ 113,434

(1) El 17 de marzo de 2026, Fibra MTY realizó la adquisición de los inmuebles "Celaya-Panamericana 01" y "Ramos-Santa Catarina 01" la cual generó un IVA a favor por \$188,257, ver Nota 2c; durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 el Fideicomiso recuperó por acreditamiento mensual de impuestos una porción del IVA a favor generado en la compra del portafolio Batach, celebrada el 15 de julio de 2025 por (\$50,862) y tuvo otros impactos menores de \$426.

8. Otros activos

	31 de marzo de 2026	31 de diciembre de 2025
Circulantes		
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽¹⁾	\$ 19,126	\$ 19,252
Costo de financiamiento ⁽²⁾	40,746	-
Pagos anticipados ⁽³⁾	59,619	20,400
Total	\$ 119,491	\$ 39,652
No circulantes		
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽¹⁾	\$ 38,594	\$ 41,293
Seguros y fianzas no amortizables ⁽⁴⁾	84,507	78,341
Depósitos en garantía	3,683	3,683
Mobiliario y equipo de oficina	11,399	12,046
Activos intangibles	3,353	3,945
Otros	613	633
Total	\$ 142,149	\$ 139,941

- (1) El Fideicomiso otorga a ciertos inquilinos periodos de gracia que se reconocen de manera lineal con base en los términos contractuales del arrendamiento y se clasifican de acuerdo con su vencimiento en el estado consolidado de posición financiera.
- (2) Fibra MTY, mantiene un contrato de préstamo bancario Sindicado 2026, cuyo plazo de disposición es de un año. Los costos de financiamiento asociados a dicho préstamo se reconocen inicialmente como un activo diferido y, en tanto no se realicen disposiciones del crédito, dichos costos no se amortizan. La amortización de estos costos comenzará conforme se efectúen las disposiciones. Una vez que se realicen disposiciones de este contrato, los costos asociados se reclasificarán a activo de largo plazo y se presentarán en el estado de posición financiera de forma neta contra la deuda dispuesta, en línea con el tratamiento de costo amortizado aplicable a los pasivos financieros, reconociéndose en resultados mediante el método de tasa de interés efectiva durante la vida del financiamiento.
- (3) Al 31 de marzo de 2026, los pagos anticipados circulantes están integrados por seguros, impuestos prediales, cuotas y suscripciones y honorarios a los fiduciarios, principalmente.
- (4) Seguros de títulos de propiedad de ciertos inmuebles, los cuales son no amortizables debido a que su vigencia es igual al plazo en que el inmueble se mantenga como propiedad de Fibra MTY.

9. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión adquiridas por Fibra MTY fueron valuadas a su valor razonable al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, con el apoyo de valuadores calificados independientes y se detallan a continuación:

2026

Propiedades de inversión	Fecha de adquisición	Saldo al 31 de diciembre de 2025	Adquisiciones netas	Inversiones de capital, netas	Construcciones, netas	Comisiones por Arrendamiento	Efecto de valor razonable ⁽⁴⁾	Trasposos a activos disponibles para la venta	Saldo al 31 de marzo de 2026
Danfoss	11-dic-14	\$ 935,971	\$ -	\$ 779	\$ -	\$ -	\$ (5,769)	\$ -	\$ 930,981
Casona	28-may-15	383,537	-	-	-	-	1,255	-	384,792
Santiago	21-sep-15	462,987	-	-	-	-	5,982	-	468,969
Nico 1	19-may-16	720,979	-	-	-	-	4,319	-	725,298
Providencia	25-may-16	1,610,537	-	-	-	-	5,839	-	1,616,376
Ciénega	08-nov-16	443,232	-	-	-	-	(7,374)	-	435,858
Catacha 2	08-dic-16	108,443	-	-	-	-	(7,705)	-	100,738
Huasteco	25-may-17	1,280,097	-	1,372	-	-	4,710	-	1,286,179
Zinc	14-sep-18	266,562	-	-	-	-	(217)	-	266,345
Filios	18-dic-18	2,522,866	-	-	-	-	(16,057)	-	2,506,809
Garibaldi ⁽¹⁾	27-nov-19 29-ene-20	987,104	-	-	43,630	-	1,772	-	1,032,506
Ciénega 2	19-nov-21	486,241	-	-	-	-	8,055	-	494,296
Ciénega 3	08-dic-21	455,701	-	-	-	-	(4,084)	-	451,617
Zeus	29-mar 20-sep-23	13,755,282	-	8,506	-	-	155,342	-	13,919,130
Aerotech	30-may-24 13-jun-24	1,604,013	-	165	-	-	20,459	-	1,624,637
Batach	10-dic-24 15-jul-25	3,777,400	-	-	-	-	51,194	-	3,828,594
León-Pilba 01	09-abr-25	1,842,215	-	-	-	-	49,540	-	1,891,755
Celaya-Panamericana 01 ⁽²⁾	17-mar-26	-	515,465	-	-	-	23,650	-	539,115
Ramos-Santa María 01 ⁽²⁾	17-mar-26	-	1,310,202	-	-	-	(43,112)	-	1,267,090
Segmento Industrial		\$ 31,643,167	\$ 1,825,667	\$ 10,822	\$ 43,630	\$ -	\$ 247,799	\$ -	\$ 33,771,085
Plaza Central	11-dic-14	669,375	-	626	-	-	(4,727)	-	665,274
Neoris ⁽³⁾	11-dic-14	649,866	-	1,309	-	-	-	(651,175)	-
Atento ⁽³⁾	11-dic-14	68,503	-	22	-	-	-	(68,525)	-
Cuadrante ⁽³⁾	11-dic-14	84,631	-	229	-	-	-	(84,860)	-
Huasteco ⁽³⁾	25-may-17	60,954	-	-	-	-	-	(60,954)	-
Cuauhtémoc	16-ago-17	202,255	-	-	-	-	(4,001)	-	198,254
Patria	03-oct-18	368,122	-	836	-	-	(6,119)	-	362,839
Filios	18-dic-18	1,105,344	-	-	-	-	(7,032)	-	1,098,312
La Perla	08-jun-21	1,965,872	-	99	-	-	(68,821)	-	1,897,150
Segmento Oficinas		\$ 5,174,922	\$ -	\$ 3,121	\$ -	\$ -	\$ (90,700)	\$ (865,514)	\$ 4,221,829
Huasteco ⁽³⁾	25-may-17	19,728	-	-	-	-	-	(19,728)	-
Segmento Comercial		\$ 19,728	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ (19,728)	\$ -
Total propiedades de inversión		\$ 36,837,817	\$ 1,825,667	\$ 13,943	\$ 43,630	\$ -	\$ 157,099	\$ (885,242)	\$ 37,992,914

- (1) Propiedad en proceso de construcción de acuerdo con compromiso contractual con el inquilino actual que la ocupa, ver sección de compromisos de esta nota.
- (2) El 17 de marzo de 2026, se concluyó exitosamente la adquisición de las dos naves industriales, ubicadas en Guanajuato y Coahuila, con un ABR total de 37,618 y 50,579 m2 construidos respectivamente sobre terrenos de alrededor de 165,724 y 273,973 m2 respectivamente.
- (3) Propiedades clasificadas como activos disponibles para la venta. Al 31 de marzo de 2026, los efectos de valor razonable de (\$16,429) y las inversiones netas de \$207 llevaron el valor de los activos disponibles para la venta a \$869,020, ver notas 1 y 2a.
- (4) Al 31 de marzo de 2026, la utilidad por valor razonable del portafolio de Fibra MTY fue de \$100,737 e incluye \$157,099 generada por los inmuebles presentados en el rubro de propiedades de inversión, y (\$56,362) de las propiedades disponibles para la venta, ver Nota 1. Fibra MTY reconoció el incremento de valor de su portafolio en los resultados consolidados condensados no auditados, en la línea de utilidad por valor razonable de propiedades de inversión.

Inversiones de capital en proceso

	31 de marzo de 2026	31 de diciembre de 2025
Saldo inicial	\$ 45,590	\$ 88,656
Adiciones por inversiones de capital	13,943	80,250
Inversiones terminadas y/o traspasadas	(52,990)	(123,316)
Saldo final	\$ 6,543	\$ 45,590

Compromisos de construcciones e inversiones de capital.

Existen los siguientes compromisos contractuales con los inquilinos que ocupan algunas de las propiedades de inversión del portafolio de Fibra MTY, estos compromisos consisten en realizar algunas construcciones e inversiones de capital que se reconocen como incremento en las propiedades de inversión y en las cuentas por pagar en la medida en que avanzan los proyectos:

Construcciones

2026

Propiedad	Ubicación	Fecha de firma	Fecha de capitalización	(1) ABR m2	Compromisos en millones de dólares			Construcciones en miles de pesos		
					Compromiso contractual	Construcción realizada	Compromiso remanente por ejecutar	Saldos al 31 de diciembre de 2025	Construcciones en 2026	Saldo al 31 de marzo de 2026
Construcciones										
Segmento Industrial										
Garibaldi 1	Nuevo León	27-ago-25	en proceso	10,709	9.4	5.7	3.7	76,190	27,111	103,301
Garibaldi 1	Nuevo León	27-ago-25	en proceso	7,668	5.2	3.6	1.6	50,700	16,519	67,219
Total construcciones					US\$14.6	US\$9.3	US\$5.3	\$ 126,890	\$ 43,630	\$ 170,520

(1) En el caso de las construcciones en proceso se refiere al ABR aprobado en el proyecto inicial, y para las construcciones terminadas se refiere al ABR efectivamente adicionado.

Inversiones de capital

2026

Durante el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 Fibra MTY no firmó compromisos contractuales.

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, las inversiones de capital y construcciones en proceso que mantiene Fibra MTY no se consideran activos calificables para la capitalización de costos por préstamos, debido a que son construcciones o mejoras a las propiedades que no requieren un periodo sustancial para ser completadas. De acuerdo con la política contable del Fideicomiso, se considera un año como periodo sustancial a partir de la fecha en la que inicia la construcción.

Contingencias

El 21 de noviembre de 2024, la Comisión Nacional Antimonopolio ("la CNA") emitió una resolución mediante la cual impuso una multa al Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, por un monto de \$40,838 debido a la supuesta omisión de notificar una concentración al momento de adquirir el Portafolio Garibaldi el 29 de enero de 2020, que requería autorización de la CNA según la Ley Federal de Competencia Económica (la "LFCE"). Fibra MTY interpuso demanda de amparo indirecto el 26 de diciembre de 2024, misma que fue admitida y se encuentra pendiente de resolución. La audiencia constitucional tuvo lugar el día 8 de diciembre de 2025, por lo que el expediente del juicio de amparo ya se encuentra integrado en su totalidad y se procederá a la elaboración de un proyecto de resolución.

El día 9 de marzo de 2026 se publicó la sentencia mediante la cual se concedió a Fibra MTY el amparo y la protección de la justicia federal. En virtud de la resolución se ordenó a la CNA dejar insubsistente la resolución del 21 de noviembre de 2024 y, en su lugar, emitir una nueva determinación considerando que la adquisición del Portafolio Garibaldi no requería autorización de la CNA y por lo tanto no debía ser notificada. Posteriormente, en fecha 24 de marzo de 2026 la CNA interpuso un recurso de revisión en contra de la sentencia constitucional, el cual al 31 de marzo de 2026 sigue su proceso.

Con base en los elementos técnicos proporcionados por el área de Jurídico de Fibra MTY y sus asesores externos y considerando los criterios establecidos por la IAS 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes, la Administración considera que no es probable que se lleve a cabo un desembolso, por lo que no se ha registrado ninguna provisión en los estados financieros condensados consolidados no auditados al 31 de marzo de 2026.

Valor razonable de propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión para el periodo terminado el 31 de marzo de 2026, se determinó con la asistencia de valuadores independientes calificados.

La estimación del valor razonable de las propiedades consideró que el uso actual representa su mayor y mejor uso. Con base en el tipo de propiedades que forman parte del portafolio, la administración eligió dentro del enfoque de ingresos apearse a la metodología de flujos descontados como el método más apropiado para determinar su valor razonable, dicha metodología determina el valor presente de los flujos de efectivo futuros que se esperan generar a través del arrendamiento de las propiedades.

En la determinación del valor razonable se utilizan diferentes elementos y supuestos como (i) la composición del flujo de efectivo, que incluye las condiciones de los arrendamientos vigentes de cada inmueble, ingresos por arrendamiento potenciales, las condiciones actuales del mercado (como el precio de renta por metro cuadrado, la tasa de absorción, tasa de vacancia, entre otras); (ii) variables financieras como la tasa de descuento, tasa de capitalización terminal, la tasa de inflación y el tipo de cambio, las cuales irán acorde a las condiciones económicas que prevalezcan; y (iii) comparables de mercado.

De acuerdo con este enfoque:

- i. Las tasas de descuento al 31 de marzo de 2026 se ubicaron en un rango de 10.50% a 12.50% en propiedades de oficinas; de 8.50% a 11.00% en propiedades industriales; y de 11.00% a 12.25% en propiedades comerciales; las tasas se mantienen respecto del 31 de diciembre de 2025.
- ii. Las tasas de descuento al 31 de marzo de 2025 se ubicaron en un rango de 10.50% a 12.50% en propiedades de oficinas; de 8.50% a 11.00% en propiedades industriales; y de 11.00% a 11.50% en propiedades comerciales; las tasas se mantienen respecto del 31 de diciembre de 2024, con excepción de una disminución de 25 puntos base en el rango alto de propiedades industriales ante una reducción en la prima de riesgo en diferentes mercados industriales.

Explicación de los efectos por cambios en valor razonable de las propiedades de inversión

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026, los efectos en el valor razonable del portafolio de propiedades de inversión de Fibra MTY se integraron como sigue:

2026

El efecto favorable en el valor razonable del portafolio de propiedades de inversión y activos disponibles para la venta de Fibra MTY por \$100,737, fue ocasionado principalmente por:

Un incremento en propiedades de inversión de \$157,099 integrada por la combinación de:

1. Un incremento de \$296,149 por la depreciación del peso frente al dólar al pasar de \$17.9528 el 31 de diciembre de 2025 a \$18.1033 el 31 de marzo de 2026.

2. Una disminución de (\$78,848), por la operación estándar de propiedades debido a:
 - i) Oficinas (\$97,870): disminución principalmente por la actualización de presupuestos de gastos y condiciones contractuales,
 - ii) Industrial \$19,022: incremento impulsado por mejoras en ocupación y extensiones de contratos de arrendamiento.
3. Costos e impuestos de adquisición por (\$47,338), generados en la adquisición de dos naves industriales Celaya-Panamericana 01 y Ramos-Santa María 01 (ver Nota 1 y 2c), así como otros impactos menores de (\$12,864).

Y una disminución de (\$56,362) correspondiente al portafolio de inmuebles disponibles para la venta, ver Nota 1. La disminución se explica por operación estándar (\$62,554) en segmento oficinas por la actualización de presupuesto de gastos y condiciones contractuales, parcialmente compensada por un efecto cambiario positivo por \$10,676 en activos dolarizados (Redwood, Neoris y Cuadrante) y otros impactos menores de (\$4,484).

2025

El efecto favorable en el valor razonable del portafolio de propiedades de inversión de Fibra MTY por \$520,021, fue ocasionado principalmente por:

Una variación de \$512,701 integrada por la combinación de:

1. Una disminución de (\$177,306) por la apreciación del peso frente al dólar al pasar de \$20.5103 el 31 de diciembre de 2024 a \$20.4003 el 31 de marzo de 2025.
2. Un incremento de \$489,642, por la operación estándar de propiedades debido a: i) El reflejo de una nueva estrategia operativa que busca ahorros en las cuotas de administración cuyo efecto asciende a \$466,594, ii) \$185,309 debido a incrementos en plazos de arrendamiento y ocupación de espacios vacantes para naves industriales y el reflejo de la revaluación en el valor de las expansiones terminadas contra el costo de construcción, compensado por iii) (\$105,685) debido a salidas de inquilinos en oficinas, y otros impactos menores de (\$56,576).
3. Incremento en el valor del portafolio por condiciones de mercado por \$200,365 debido a los siguientes efectos, principalmente para naves industriales: i) Un incremento de 718,783 debido a la disminución en tasas de descuento e incremento en renta de mercado, compensado con ii) una disminución de (\$518,418) al incrementar la tasa de vacancia sistemática y un ajuste inflacionario proyectado menor.

Y una variación de \$7,320 correspondientes al inmueble Fortaleza, el cual, de acuerdo con IFRS 5, se clasificó y presentó como activo mantenido para la venta en los estados consolidados condensados de posición financiera no auditados al 31 de marzo de 2025.

Los efectos en valor razonable descritos anteriormente están sujetos a posibles variaciones derivadas de las condiciones económicas regionales, nacionales e internacionales, que pudieran resultar en cambios sustanciales en el valor razonable de las propiedades de inversión de Fibra MTY.

La medición del valor razonable de todas las propiedades de Fibra MTY se ubica dentro del Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable. No ha existido ningún cambio significativo en la técnica de valuación durante el periodo, ni tampoco han existido transferencias entre niveles de la jerarquía de valor razonable.

10. Préstamos bancarios y bursátiles

Los préstamos bancarios y bursátiles de acuerdo con los contratos establecidos de crédito al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, se integran como sigue:

	31 de marzo de 2026	31 de diciembre de 2025
Corto plazo:		
Préstamo bancario bilateral 2025 expansiones US\$30 millones, con tasa de interés variable basada en SOFOR 1 mes más una sobre tasa de 1.44%, sin garantía, con pagos de interés semestral y pago de principal al vencimiento el 28 de julio de 2026.	\$543,099	\$538,584
Préstamo bancario bilateral 2024 expansiones US\$8 millones al 31 de diciembre del 2025, con tasa de interés variable basada en SOFR 3 meses más una sobre tasa de 1.44%, sin garantía, con pagos de interés y principal hasta 11 meses posteriores a cada disposición y con vigencia hasta el 15 de febrero del 2026. ⁽¹⁾	-	143,622
Total de préstamos bancarios de corto plazo	\$543,099	\$682,206
Largo plazo:		
Préstamo bursátil CEBURE FMTY20D US\$215 millones (incluye reapertura por US\$115 millones llevada a cabo el 15 de julio de 2021) y con tasa de interés fija de 4.60% con vencimientos de interés a 182 días y pago de principal al vencimiento el 26 de octubre de 2027. ⁽²⁾	\$ 3,923,206	\$ 3,895,577
Préstamo bilateral BBVA 2024 US\$175 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa inicial de 1.75% a 1.95% dependiendo de la relación de pasivos contra activos, sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 4 de septiembre de 2029.	3,168,078	3,141,740
Préstamo bilateral Banorte 2024 US\$160 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa de 1.70% a 1.90% dependiendo de la relación de pasivos contra activos, sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 10 de enero de 2031.	2,878,563	2,853,421
Préstamo bilateral Scotiabank 2025 US\$55 millones al 31 de marzo 2026 y US\$32 millones al 31 de diciembre 2025, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa de 1.75% sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y un solo pago de principal al vencimiento el 16 de junio de 2028, con opción a extensión de 2 años adicionales. ⁽³⁾	995,682	574,490
Costos de obtención de deuda	(55,279)	(59,815)
Total de préstamos bancarios y bursátiles de largo plazo	\$ 10,910,250	\$ 10,405,413

Corto plazo

⁽¹⁾ El 15 de enero de 2026, el Fideicomiso realizó el pago de US\$8 millones equivalentes a \$142,832 a la fecha de pago.

Largo plazo

⁽²⁾ Incluye US\$100 millones a cupón fijo de 4.60% (emisión original), US\$115 millones a cupón fijo de 3.73% (reapertura) y prima en colocación por diferencial de tasas entre la emisión original y la reapertura de US\$5.6 millones, la cual, neta de amortizaciones, al 31 de marzo de 2026 asciende a US\$1.5 millones y es equivalente a \$30,995, considerando un tipo de cambio de \$19.9988 vigente a la fecha de recepción de la prima en colocación.

⁽³⁾ El 12 de marzo de 2026, el Fideicomiso dispuso US\$23 millones equivalentes a \$402,585 a la fecha de la disposición, de este recurso se utilizó una porción para el pago de los inmuebles adquiridos en marzo 2026 ver Nota 1 y 2c.

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, los intereses devengados pendientes de pago ascendían a \$96,765 y \$65,714, respectivamente y se presentan en el rubro de intereses por pagar del estado consolidado de posición financiera. La tasa de interés promedio ponderada para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026 fue 4.8%.

Al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la totalidad de la deuda dispuesta por Fibra MTY se encuentra libre de garantías, por lo que no se tiene una obligación de mantener un saldo de efectivo restringido.

Los costos de emisión de deuda netos de amortizaciones al 31 de marzo de 2026 y al 31 diciembre de 2025, se integran como sigue:

	31 de marzo de 2026	31 de diciembre de 2025
Largo Plazo		
Préstamo bursátil CEBUREs	\$ 11,045	\$ 12,550
Préstamo bancario bilateral BBVA 2024	16,174	17,226
Préstamo bancario bilateral BANORTE 2024	20,810	22,019
Préstamo bancario Bilateral Scotiabank 2025	7,250	8,020
Total	\$ 55,279	\$ 59,815

Al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, los cambios en pasivos que derivan de actividades de financiamiento por préstamos bancarios y bursátiles de acuerdo con el flujo de efectivo se integran como sigue:

	31 de marzo de 2026	31 de diciembre de 2025
Saldo inicial	\$ 11,087,619	\$11,787,606
Obtención de préstamos bancarios	402,585	1,616,392
Pago de préstamos bancarios	(142,832)	(754,846)
Amortización de prima por Re-Apertura de CEBURE	(4,729)	(18,484)
Costos pagados para obtención/modificación de deuda ⁽¹⁾	-	(24,277)
Costos no pagados para obtención/modificación de deuda	-	(5,834)
Amortización de costos de deuda	4,536	30,324
Devengo (ganancia en valuación) de costo amortizado por refinanciamiento	1,064	(19,027)
Pérdida (ganancia) cambiaria, neta	105,106	(1,524,235)
Saldo final	\$ 11,453,349	\$11,087,619

⁽¹⁾ Los costos pagados para obtención de deuda (ver estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados) durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026 ascendieron a \$46,137, compuestos por \$40,639 por costo de estructuración de un contrato de financiamiento sindicado 2026 no dispuesto registrado como un activo diferido en tanto ocurre su disposición (ver Nota 8), \$5,498 pendientes de pago en 2025.

11. Administración del capital y riesgos financieros

Administración del capital

El Fideicomiso administra su capital (fuentes de financiamiento) para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus fideicomitentes a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. Al 31 de marzo de 2026 y al 31 diciembre de 2025, el capital del Fideicomiso consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes y la deuda bancaria y bursátil como se muestra en el estado consolidado de posición financiera, los cuales representan las principales fuentes de financiamiento para las inversiones de Fibra MTY.

Los objetivos de la administración de capital son mantener fondos de operación y mezclas adecuadas de fuentes de financiamiento, suficientes y disponibles, que permitan alcanzar los siguientes fines:

- Un nivel óptimo de distribuciones a los Fideicomitentes con base en el nivel de riesgo asumido;
- La realización de inversiones de capital que permitan mantener la calidad de los inmuebles en operación;
- Proveer los recursos necesarios para la adquisición de nuevos inmuebles y para cubrir los costos del servicio de deuda.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, considerando el nivel de endeudamiento previamente aprobado por la Asamblea General de Tenedores, y en forma consistente con la Circular Única de Emisoras, la política de Fibra MTY es mantener un nivel de endeudamiento que no exceda al 50% del valor contable de sus activos y un índice de cobertura de servicio de deuda igual o mayor a 1.0, en este sentido, la administración del Fideicomiso evalúa la razón financiera de nivel de endeudamiento, definida por la CNBV como deuda total entre activos totales; y la razón de cobertura de servicio de deuda (Debt Service Coverage Ratio o "DSCR" por sus siglas en inglés) calculada para fines de cumplimiento con las disposiciones de la CNBV, aplicando la siguiente fórmula:

(Activos líquidos + IVA por recuperar + Utilidad operativa estimada después de distribuciones + líneas de crédito disponibles) dividido entre (Pago de intereses + pago de principal + gastos de capital recurrentes + gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional). Los saldos que se utilizan al calcular esta fórmula son aquellos mantenidos al cierre del periodo de reporte correspondiente; por su parte, las partidas de resultados y de desembolsos comprometidos consideran una expectativa de los siguientes cuatro trimestres contados a partir de la fecha de reporte.

La administración evalúa constantemente sus necesidades de apalancamiento y/o de emisión de CBFIs a través de proyecciones financieras, las cuales incluyen portafolios en operación y por adquirirse, y son sometidas a la aprobación del Comité Técnico, previa autorización del Comité de Endeudamiento.

Al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 22.7% y 26.4%, respectivamente.

Categorías de instrumentos financieros

Al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, Fibra MTY mantiene los siguientes instrumentos financieros por categoría:

	31 de marzo de 2026	31 de diciembre de 2025
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$8,536,014	\$3,377,070
Medidos a costo amortizado:		
Cuentas por cobrar, neto	99,041	49,856
Cuentas por cobrar por emisión de patrimonio	1,123,875	-
Cuentas por cobrar de arrendamiento financiero	97,892	97,934
Cuenta por cobrar por venta de propiedades de inversión	-	22,240
Otros activos financieros	3,683	3,683
Medidos a valor razonable a través de resultados:		
Instrumentos financieros derivados	97,173	18,582
Pasivos financieros:		
Medidos a costo amortizado:		
Cuentas por pagar	101,768	111,185
Cuenta por pagar por emisión de patrimonio	45,583	-
Cuenta por pagar por adquisición propiedades de inversión	4,305	-
Préstamos bancarios y bursátil	11,453,349	11,087,619
Intereses por pagar	96,765	65,714
Depósitos de los arrendatarios	341,117	326,248
Pasivos por arrendamiento	78,263	79,397
Medidos a valor razonable a través de resultados:		
Instrumentos financieros derivados	27,987	44,675

Valor razonable de los instrumentos financieros

Los montos de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, otros activos financieros, cuentas por pagar, cuentas por pagar por emisión de patrimonio, cuenta por pagar por adquisición de propiedades de inversión, intereses por pagar y depósitos de los arrendatarios se aproximan a su valor razonable debido a que tienen vencimientos a corto plazo o debido a que los efectos de descuento a valor presente no son significativos.

Por su parte, la deuda a corto y largo plazo que mantiene Fibra MTY se registra a su costo amortizado y consiste en deuda que genera intereses a tasas fijas y variables que están relacionadas a indicadores de mercado. Para obtener y revelar el valor razonable de la deuda a corto y largo plazo se utilizan diversas fuentes y metodologías como son: precios de cotización del mercado o las cotizaciones de los operadores para instrumentos similares; y otras técnicas de valuación para los casos de aquellos pasivos que no tienen cotización en el mercado y no es factible encontrar cotizaciones de operadores de instrumentos similares.

A continuación, se presentan los valores razonables de la deuda a corto y largo plazo, y sus valores en libros que se muestran en el estado consolidado de posición financiera:

	31 de marzo de 2026		31 de diciembre de 2025	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamo bursátil CEBUREs ⁽¹⁾	\$ 3,923,206	\$ 3,771,292	\$3,895,577	\$3,778,817
Préstamo bancario Bilateral BBVA 2024 ⁽²⁾	3,168,078	3,165,303	3,141,740	3,140,106
Préstamo bancario Bilateral Banorte 2024 ⁽²⁾	2,878,563	2,893,419	2,853,421	2,870,481
Préstamo bancario Bilateral Scotiabank 2025 ⁽²⁾	995,682	995,106	574,490	574,295
Préstamo bancario Bilateral 2025 expansiones ⁽²⁾	543,099	543,102	538,584	538,685
Préstamo bancario Bilateral 2024 expansiones ⁽²⁾	-	-	143,622	143,624
	<u>\$ 11,508,628</u>	<u>\$ 11,368,222</u>	<u>\$11,147,434</u>	<u>\$11,046,008</u>

(1) El valor razonable del préstamo bursátil a largo plazo se calculó en base al Nivel 1 de la jerarquía de valor razonable.

(2) El valor razonable de los préstamos bancarios a corto y largo plazo se calculó en base al Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

Al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, no existieron transferencias entre los Niveles 1 y 2 de la jerarquía de valor razonable.

Objetivos de la administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren el precio de cotización de los CBFIs; asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs; y satisfacer cualquier obligación de deuda, presente o futura.

La administración de Fibra MTY coordina el acceso a los mercados financieros, monitorea y gestiona los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de estos y son sometidos a aprobación del Comité Técnico previa autorización del Comité de Endeudamiento. Estos riesgos incluyen el riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado, principalmente determinado por el riesgo cambiario y riesgo de tasa de interés.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra MTY. La máxima exposición al riesgo crediticio del Fideicomiso está determinada por los equivalentes de efectivo y las cuentas por cobrar como se presentan en las Notas 4, 5 y 6, además de los instrumentos financieros como se muestran en el estado consolidado condensado de posición financiera no auditado.

Prácticamente todos los ingresos del Fideicomiso se derivan de la prestación de servicios de arrendamiento. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar los servicios a los inquilinos y la capacidad de estos para hacer los pagos. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los inquilinos no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

Concentración del riesgo de crédito

Las propiedades que forman parte del portafolio del Fideicomiso pudieran estar sujetas de manera individual a concentraciones de riesgo crediticio, ya que dicho portafolio se caracteriza por tener varios clientes institucionales ocupando espacios importantes del ABR, por lo que esto influye en los niveles de concentración del ingreso. No obstante, se trata de contratos de arrendamiento con plazos de larga duración.

Al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el porcentaje de concentración de riesgo crediticio en términos de ingresos que mantiene el Fideicomiso asciende a 37.8% y 34.9%, compuesto por 10 clientes principales en las diferentes propiedades, respectivamente.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra MTY se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. Ante ello, el Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, así como conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de Tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

En función a lo anterior, al 31 de marzo del 2026, Fibra MTY:

1. Como resultado de la emisión de capital (ver Nota 2b), el Fideicomiso disminuyó su nivel de endeudamiento con base en saldos insolutos, al pasar de 26.4% al 31 de diciembre de 2025 a 22.7% al 31 de marzo de 2026, 27.3% por debajo del endeudamiento máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores de CBFIs del 50%.
2. Tiene un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo que en conjunto representan el 16.7% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 7.2% respecto del total de sus activos.
3. Tiene disponible un monto de hasta US\$ 526.0 millones (equivalentes a \$9,522,335 al 31 de marzo de 2026) en líneas de crédito simples compuestas por:
 - i. US\$215.0 millones del crédito Sindicado Banorte 2026 largo plazo,
 - ii. US\$140.0 millones del crédito bilateral Banorte 2024 largo plazo,
 - iii. US\$75.0 millones del crédito bilateral BBVA 2024 largo plazo,
 - iv. US\$63.0 millones del crédito bilateral Scotiabank 2025 expansiones corto plazo,
 - v. US\$25.0 millones del crédito bilateral Santander 2024 expansiones corto plazo,
 - vi. US\$8.0 millones del crédito bilateral Scotiabank 2025 largo plazo.

Las cuales pudieran ser utilizadas en futuras adquisiciones o inversiones de capital adicionales, y expansiones, sin sacrificar una estructura de capital balanceada.

4. Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestas que ascienden a US\$120.0 millones (equivalentes a \$2,172,396 al 31 de marzo de 2026).
5. Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, libre de garantía y mayormente a tasa fija. El plazo promedio de la deuda asciende a 2.9 años, con el primer vencimiento relevante hasta octubre del 2027. Al 31 de marzo de 2026, Fibra MTY se encuentra analizando diversas estrategias para extender su perfil de vencimientos.
6. Cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas para su deuda (covenants financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo. Fibra MTY mantiene un monitoreo constante, y de forma anticipada a su evolución, a fin de poder tomar acciones en avanzada que le permitan continuar en cumplimiento.

7. Tiene acuerdos vinculantes para la venta de ciertas propiedades del portafolio (ver Notas 1 y 2a), las cuales incrementarían el monto de efectivo disponible al momento de materializarse.
8. Tiene firmado un compromiso de expansión e inversiones de capital, ver Nota 9.

Los vencimientos de los préstamos a corto y largo plazo, incluyendo intereses nominales, al 31 de marzo de 2026 son como sigue:

Año	Principal	Intereses
2026	\$ 543,099	\$ 473,779
2027 ⁽¹⁾	3,892,210	553,040
2028	995,682	345,692
2029	3,168,078	274,767
2030	-	153,184
2031 ⁽²⁾	2,896,528	10,492
	<u>\$ 11,495,597</u>	<u>\$ 1,810,954</u>

(1) Excluye prima en colocación por diferencial de tasas entre la emisión original del CEBURE y la reapertura de US\$5.6 millones, la cual, neta de amortizaciones, al 31 de marzo de 2026 asciende a \$30,995, ver nota 10.

(2) Excluye \$17,963 netos de amortización, correspondientes al cambio en valuación de costo amortizado por refinanciamiento del préstamo bancario bilateral BANORTE 2024.

Por lo anterior, no se prevé riesgo de que Fibra MTY se encuentre en dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros y de otros compromisos vinculantes.

Riesgo cambiario

La mayoría de los contratos de arrendamiento están pactados en dólares norteamericanos. Sin embargo, el ambiente económico en el cual opera el Fideicomiso se rige mayoritariamente en función al peso mexicano, el cual representa su moneda funcional y lo cual tiene un efecto en los flujos futuros que pudiera cobrar si los tipos de cambio variaran de forma significativa en los periodos subsecuentes. Si esta circunstancia prevaleciera y todas las otras variables fueran constantes, una apreciación/depreciación del peso frente al dólar generaría una disminución/incremento en los ingresos en la misma proporción de la variación del tipo de cambio.

Coberturas de tipo de cambio

Clasificadas y documentadas como coberturas contables:

Con motivo de la Colocación Internacional realizada en marzo de 2026, Fibra MTY llevó a cabo ocho transacciones cambiarias mediante instrumentos financieros derivados tipo forward por un monto nocional total de US\$400 millones, las cuales fueron designadas y documentadas como coberturas de flujo de efectivo, en cumplimiento con los requisitos establecidos en la normatividad aplicable.

Dichas coberturas tienen como objetivo preservar el poder adquisitivo en dólares estadounidenses de los recursos obtenidos en pesos, los cuales serán destinados a la adquisición de propiedades de inversión, mitigando así la exposición al riesgo cambiario derivado de fluctuaciones en el tipo de cambio peso-dólar.

Del monto total contratado, US\$200 millones fueron pactados con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Scotiabank Inverlat ("Scotiabank"), US\$150 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ("BBVA") y US\$50 millones con Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero ("Monex").

Las fechas de liquidación iniciales de dichos instrumentos están programadas para el 12 de marzo de 2027, por un monto equivalente a \$7,350,329.

Al 31 de marzo de 2026 y 2025, los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio vigentes, y sus principales características de valuación y designación como instrumentos de cobertura, se presentan a continuación:

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tipo de cambio Inicial	Tipo de cambio al Vencimiento	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2025	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Reconocido en Resultados	Valor razonable al 31 de marzo de 2026
USD	\$20,000,000	BBVA	17.6500	18.2965	18-mar-26	12-mar-27	\$ -	\$ -	\$ 3,809	\$ -	\$ 3,809
USD	30,000,000	BBVA	17.6500	18.2920	17-mar-26	12-mar-27	-	-	5,841	-	5,841
USD	50,000,000	Scotiabank	17.6500	18.2965	17-mar-26	12-mar-27	-	-	9,477	-	9,477
USD	50,000,000	Scotiabank	17.7000	18.3465	17-mar-26	12-mar-27	-	-	7,114	-	7,114
USD	50,000,000	Monex	17.7500	18.3930	17-mar-26	12-mar-27	-	-	4,896	-	4,896
USD	30,000,000	BBVA	17.7750	18.4068	13-mar-26	12-mar-27	-	-	2,594	-	2,594
USD	70,000,000	BBVA	17.7950	18.4205	12-mar-26	12-mar-27	-	-	5,148	-	5,148
USD	100,000,000	Scotiabank	17.7900	18.4220	13-mar-26	12-mar-27	-	-	7,093	-	7,093
	<u>\$400,000,000</u>						<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 45,972</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 45,972</u>

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tipo de cambio Inicial	Tipo de cambio al Vencimiento	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura ⁽¹⁾	Valor razonable al 31 de diciembre de 2024	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Reconocido en Resultados	Valor razonable al 31 de marzo de 2025
USD	\$ 72,500,000	Scotiabank	16.7000	17.8740	15-mar-24	30-jun-25	\$244,548	\$ -	\$ (44,695)	\$ -	\$199,853
USD	72,500,000	BBVA	16.7100	17.9600	15-mar-24	30-jun-25	242,333	-	(48,554)	-	193,779
	<u>\$ 145,000,000</u>						<u>\$486,881</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (93,249)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$393,632</u>

⁽¹⁾ El 6 de marzo de 2025, el Fideicomiso extendió el plazo de sus dos coberturas que vencían el 20 de marzo de 2025 para vencer el 30 de junio de 2025, sin embargo, en línea con su objetivo de negocio de utilizar los recursos para la compra de propiedades de inversión, estos instrumentos podrían realizarse con anticipación, en la medida en la que se concrete una transacción.

Conforme a los nocionales descritos y a la forma en que se pactaron los flujos de los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio, la razón de cobertura promedio fue de 100%. Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025, no se reconocieron ineffectividades en resultados.

Riesgo de tasa de interés

Fibra MTY puede obtener financiamiento bajo diferentes condiciones, lo que puede exponerla a un riesgo de variabilidad en las tasas de interés. Con el objetivo de mitigar dicho riesgo, Fibra MTY contrata swaps de tasa de interés (IRS) y designa como partida cubierta los pagos de intereses.

Coberturas de tasa de interés

El Fideicomiso tiene la política de mantener por lo menos el 80% de su deuda permanente a tasa fija con el propósito de dar certidumbre a los pagos de interés y mantenerse alineada a su estrategia de flujos garantizados.

Al 31 de Marzo de 2026, el Fideicomiso contaba con un crédito de corto plazo que se mantiene a tasa variable y con créditos de largo plazo (ver Nota 10). El crédito correspondiente al préstamo bursátil CEBURE se pactó a tasa de interés fija. Para los créditos de largo plazo restantes, el Fideicomiso ha contratado instrumentos derivados tipo swap de tasa de interés con el objetivo de mitigar la exposición a variaciones en tasas de interés; no obstante, una porción equivalente al 5.9% del saldo total de los créditos bancarios de largo plazo, correspondiente al Préstamo bilateral Scotiabank 2025, no se encuentra cubierta por dichos instrumentos debido a que al momento de la disposición hubo un incremento importante en la volatilidad en los mercados financieros, provocado por eventos macroeconómicos. Fibra MTY optó por monitorear la evolución de dichos eventos antes de realizar la cobertura, ver Nota 16.

Al 31 de marzo de 2026 y 2025, las condiciones de los instrumentos financieros derivados de tasa de interés y las consideraciones de su valuación como instrumento de cobertura se mencionan a continuación:

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tasa Fija	Tasa Total (incluye sobretasa al 31 de marzo de 2026)	Instrumento cubierto	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2025	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Valor razonable al 31 de marzo de 2026
USD	\$150,000,000	BBVA	3.175%	4.925%	CME SOFR a plazo 1M	18-abr-22	15-ago-29	\$ 16,645	\$ 3,354	\$ 16,353	\$ 32,998
USD	70,000,000	Scotiabank	3.308%	5.008%	CME SOFR a plazo 1M	27-mar-23	10-ene-31	1,882	1,367	13,362	15,244
USD	90,000,000	BBVA	4.000%	5.700%	CME SOFR a plazo 1M	29-may-24	15-ene-30	(39,058)	(1,250)	12,734	(26,324)
USD	25,000,000	BBVA	3.348%	5.098%	CME SOFR a plazo 1M	16-dic-24	15-ago-29	55	370	2,904	2,959
USD	32,000,000	Scotiabank	3.633%	5.383%	CME SOFR a plazo 1M	16-jun-25	18-jun-29	(5,617)	70	3,954	(1,663)
	<u>\$367,000,000</u>							<u>\$(26,093)</u>	<u>\$ 3,911</u>	<u>\$ 49,307</u>	<u>\$ 23,214</u>

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tasa Fija	Tasa Total (incluye sobretasa al 31 de marzo de 2025)	Instrumento cubierto	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2024	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Valor razonable al 31 de marzo de 2025
USD	\$ 150,000,000	BBVA	3.035%	4.785%	CME SOFR a plazo 1M	18-abr-22	15-abr-26	\$ 42,078	\$ 10,114	\$ (13,135)	\$ 28,943
USD	70,000,000	Scotiabank	3.227%	5.027%	CME SOFR a plazo 1M	27-mar-23	15-mar-28	35,038	3,911	(18,673)	16,365
USD	90,000,000	BBVA	4.402%	6.202%	CME SOFR a plazo 1M	29-may-24	15-mar-28	(22,872)	(352)	(18,075)	(40,947)
USD	25,000,000	BBVA	4.115%	5.865%	CME SOFR a plazo 1M	16-dic-24	15-abr-26	(241)	-	(817)	(1,058)
	<u>\$ 335,000,000</u>							<u>\$ 54,003</u>	<u>\$ 13,673</u>	<u>\$ (50,700)</u>	<u>\$ 3,303</u>

Al 31 de marzo de 2026 y 2025, las coberturas de tasa de interés fueron efectivas, dado que las características de los derivados y de las disposiciones de los créditos están alineadas, por lo que se confirma que existe una relación económica. Además, tanto el perfil crediticio del Fideicomiso, como el de las contrapartes, son buenos y no se esperaban que cambien en el mediano plazo, por lo que el componente de riesgo de crédito no se considera que domine la relación de cobertura. El método que se utilizó para evaluar la efectividad es a través de una evaluación cualitativa comparando los términos críticos entre los instrumentos de cobertura y los instrumentos cubiertos.

Conforme a los nocionales descritos y a la forma en que se intercambiaron los flujos de los instrumentos financieros derivados durante su vigencia, la razón de cobertura promedio para la relación de tasa de interés fue de 100%. Si es necesario, se realizará un reequilibrio para mantener esta relación para la estrategia. En esta relación de cobertura, la fuente de la ineffectividad es principalmente por el riesgo de crédito; por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025, no se reconoció ineffectividad en resultados.

12. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas que realiza Fibra MTY se realizan bajo condiciones de mercado y se describen a continuación:

	1 de enero al 31 de marzo de 2026	1 de enero al 31 de marzo de 2025
Ingresos por arrendamiento y mantenimiento ⁽¹⁾:		
Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V.	\$ 470	\$ 451
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V.	-	1,195
	<u>\$ 470</u>	<u>\$ 1,646</u>
Ingresos financieros:		
Otras partes relacionadas ⁽²⁾	\$ 28	\$ 5
Servicios de mantenimiento y administración de inmuebles y gastos generales ⁽¹⁾:		
Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V.	\$ 10	\$ -
Servicios de Operadora de Centros Comerciales, S.A. de C.V.	-	7,634
Arvo Capital, S. de R.L. de C.V.	-	75
	<u>\$ 10</u>	<u>\$ 7,709</u>

Los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas son como sigue:

	31 de marzo de 2026	31 de diciembre de 2025
Cuentas por cobrar:		
Otras partes relacionadas ⁽²⁾	\$ 841	1,100
Cuentas por pagar ⁽¹⁾:		
Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. ⁽³⁾	\$ 132	\$ 132
Promotora Ambiental, S. A. B. de C. V. ⁽³⁾	247	245
	<u>\$ 379</u>	<u>\$ 377</u>

(1) Parte relacionada que surge de la relación de control mantenida por personal clave de la administración de Fibra MTY sobre la entidad correspondiente.

(2) Persona física que forma parte del personal clave de la administración de Fibra MTY.

(3) Estos saldos corresponden a depósitos de arrendatarios que se derivan de los contratos de arrendamiento que mantiene el Fideicomiso.

Inversiones de capital con partes relacionadas

Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026, Fibra MTY realizó transacciones por \$490 con Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V., por concepto de "Gerencia de Obra", lo cual forma parte del costo de ciertas construcciones en el inmueble Garibaldi 1.

13. Patrimonio de los fideicomitentes

i. Aportaciones y contribuciones

Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026

- a. El 9 de febrero de 2026, el Comité de Prácticas del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2026; el número máximo de CBFIs que se asigna a dicho plan para ser distribuido entre sus participantes es de 16,592,367. Al 31 de marzo de 2026, Fibra MTY no registró provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs, debido a que la guía de resultados 2026, insumo necesario para estimar el grado de cumplimiento de las métricas financieras de desempeño, fue aprobada por el Comité Técnico el 27 de abril de 2026, una vez concluido el proceso de estabilización del precio del CBFI en la etapa de sobreasignación del proceso de colocación de capital efectuado en marzo de 2026. (ver Notas 2b y 16i).

No obstante, lo anterior, la condición de desempeño relacionada con el crecimiento en el valor en libros por CBFI ("NAV/CBFI") y su correlación con el precio de mercado sí pudo ser medida con base en información observable al 31 de marzo de 2026; sin embargo, dicha meta no fue alcanzada a esa fecha.

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2026, se reconocieron \$15,813 en resultados por reconocimiento de insuficiencia en provisión del ejercicio 2025, que se presenta en el estado consolidado condensado intermedio de utilidad integral no auditado.

- b. El 16 de febrero de 2026, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 6,942,671 títulos, los cuales fueron dispuestos de los CBFIs que permanecían en tesorería, para dar cumplimiento al pago del plan ejecutivo basado en CBFIs correspondiente al ejercicio 2025. Con este incremento, al 16 de febrero de 2026, los CBFIs en circulación fueron 2,445,617,335.
- c. El 12 de marzo de 2026, Fibra MTY colocó 638,250,000 CBFIs a un precio de \$13.50 por CBFI equivalentes a \$8,616,375, el 13 de marzo de 2026 se recibieron \$7,492,500 de la oferta base correspondiente a 555,000,000 CBFIs, quedando pendientes de cobro los recursos por sobreasignación de \$1,123,875, (ver Nota 2b), equivalentes a 83,250,000 CBFIs.
- d. Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026, Fibra MTY no operó el programa de recompra por lo que no realizó recompras ni recolocaciones de CBFIs.
- e. Al 31 de marzo de 2026, los CBFIs en circulación y en tesorería fueron 3,083,867,335 y 446,188,912, respectivamente

Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025

- f. El 11 de febrero de 2025, el Comité de Prácticas del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2025; el número máximo de CBFIs que se asigna a dicho plan para ser distribuido entre sus participantes es de 15,971,636. Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 375,333 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de \$10.67 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$4,005. En adición, se reconocieron (\$7,227) en resultados por cancelación del exceso en provisión del ejercicio 2024, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado de utilidad integral de (\$3,222).
- g. El 18 de febrero de 2025, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 8,440,200 títulos, los cuales fueron dispuestos de los CBFIs que permanecían en tesorería, para dar cumplimiento al pago del plan ejecutivo basado en CBFIs correspondiente al ejercicio 2024. Con este incremento, al 18 de febrero de 2025, los CBFIs en circulación fueron 2,419,218,167.

- h. Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025, Fibra MTY recompró 11,964,770 CBFIs equivalentes a (\$129,646) y recolocó 3,150,600 CBFIs equivalentes a \$37,939.
- i. Al 31 de marzo de 2025, los CBFIs en circulación y en tesorería fueron 2,420,694,057 y 419,362,190 respectivamente.

ii. Distribuciones

La siguiente tabla muestra las distribuciones de efectivo decretadas y pagadas en importe y por CBFI para cada mes indicado de los periodos de tres meses de operación del Fideicomiso, terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025, y sus respectivas fechas de pago:

Período en que se generó la distribución	Monto total de la distribución de efectivo	CBFIs en circulación expresados en miles de CBFIs	Distribución de efectivo decretada en pesos por CBFI	Fecha de aprobación de Comité Técnico	Fechas de Pago
feb-26	\$197,470	2,445,617.335	\$0.081	10-feb-2026	06-mar-2026
ene-26	\$197,470	2,445,617.335	\$0.081	10-feb-2026	06-mar-2026
dic-25	\$199,069	2,445,617.335	\$0.081	10-feb-2026	06-mar-2026
nov-25	\$199,069	2,445,617.335	\$0.081	10-feb-2026	27-feb-2026
oct-25	\$199,069	2,438,674.664	\$0.082	14-ene-2026	30-ene-2026
Distribuciones decretadas y pagadas en 2026	\$992,147		\$0.406		
dic-24	\$207,374	2,419,218.167	\$0.086	11-feb-2025	12-mar-2025
nov-24	\$207,373	2,419,218.167	\$0.086	11-feb-2025	28-feb-2025
oct-24	\$207,373	2,417,686.574	\$0.086	14-ene-2025	31-ene-2025
Distribuciones decretadas y pagadas en 2025	\$622,120		\$0.258		

14. Utilidad por CBFi

La utilidad neta básica consolidada por CBFi se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada del período entre el promedio ponderado de CBFis en circulación.

La utilidad neta diluida consolidada por CBFi se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada del período entre la suma del promedio ponderado de CBFis en circulación y el número de CBFis promedio ponderado por los efectos de certificados potenciales diluidos, originados por el programa de pago basado en CBFis de Fibra MTY.

	1 de enero al 31 de marzo de 2026	1 de enero al 31 de marzo de 2025
Utilidad neta consolidada	\$572,777	\$1,226,354
CBFis expresados en miles:		
Número de certificados promedio ponderados en circulación	2,581,763.187	2,417,696.767
Efecto de dilución asociado con planes de compensación basado en CBFis no asignados ⁽¹⁾	0.000	4,879.335
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	2,581,763.187	2,422,576.102
Utilidad neta básica consolidada por CBFi	\$0.22	\$0.51
Utilidad neta diluida consolidada por CBFi	\$0.22	\$0.51

(1) Al 31 de marzo de 2026, Fibra MTY no registró provisión del plan ejecutivo basado en CBFis, ver Nota 13ia.

15. Información por segmentos

Fibra MTY revela la información financiera seleccionada por el tipo de ingreso de arrendamiento que generan sus propiedades de inversión y algunas cuentas de la posición financiera, de la misma manera que se informan y se revisan regularmente por los ejecutivos a cargo de tomar decisiones (Dirección General, Dirección de Finanzas y Dirección de Operaciones). Los segmentos reportables por tipo de arrendamiento de Fibra MTY, incluyen las siguientes propiedades desde su fecha de adquisición correspondiente:

- **Oficinas.** Oficinas en el Parque, Neoris/General Electric, Atento, Cuadrante, Prometeo, Redwood, Huasteco (un inmueble), Cuauhtémoc, Patria, Filios (cinco inmuebles) y La Perla.
- **Industrial.** Casona, Danfoss, Ciénega, Ciénega 2, Ciénega 3, Nico 1, Providencia (ocho inmuebles), Santiago, Catacha 2, Huasteco (cinco inmuebles), Zinc, Filios (cinco inmuebles), Garibaldi (cuatro inmuebles), Zeus (cuarenta y seis inmuebles), Aerotech (seis inmuebles), Batach (ocho inmuebles), León-Pilba 01, Celaya-Panamericana 01 y Ramos-Santa María 01.
- **Comercial.** Monza, Monza 2 y Huasteco (un inmueble).

No se registraron transacciones entre segmentos por el periodo intermedio terminado el 31 de marzo de 2026. Las bases contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables del Fideicomiso. La utilidad por segmento representa la utilidad obtenida después de restar al total de ingresos los gastos de mantenimiento y operación de inmuebles, los honorarios de administración de inmuebles, predial y seguros.

La siguiente información es revisada por los tomadores de decisiones de Fibra MTY y a su vez se informa al Comité Técnico que toma las decisiones operativas para propósitos de distribución de los recursos y evaluación del rendimiento del segmento. Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, y por los periodos de operación del Fideicomiso, terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025, la información por segmentos de posición financiera y resultados es como sigue:

Al 31 de marzo de 2026	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Activos disponibles para la venta	\$ -	\$ 2,428,217	\$ 296,330	\$ -	\$ 2,724,547
Propiedades de inversión	33,771,085	4,221,829	-	-	37,992,914
Total de activos	-	-	-	51,187,234	51,187,234
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	543,099	543,099
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	10,910,250	10,910,250

Al 31 de diciembre de 2025	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Activos disponibles para la venta	\$ -	\$ 1,612,682	\$ 280,061	\$ -	\$ 1,892,743
Propiedades de inversión	31,643,167	5,174,922	19,728	-	36,837,817
Total de activos	-	-	-	42,595,091	42,595,091
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	682,206	682,206
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	10,405,413	10,405,413

1 de enero al 31 de marzo de 2026	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$ 626,447	\$ 175,979	\$ 9,826	-	812,252
Gastos de operaciones	29,448	32,762	1,217	-	63,427
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	68,911	68,911
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	15,813	15,813
Ingreso (gasto) por valor razonable de propiedades de inversión y activos disponibles para la venta	247,799	(143,601)	(3,461)	-	100,737
Pérdida por disposición de activos de larga duración	-	-	-	(513)	(513)
Resultado financiero	-	-	-	(189,839)	(189,839)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	-	-	-	-	574,486
Ingreso operativo neto ⁽¹⁾	596,999	143,217	8,609	-	748,825
Adquisiciones ⁽²⁾	1,778,329	-	-	-	1,778,329

1 de enero al 31 de marzo de 2025	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	623,960	210,488	9,630	-	844,078
Gastos de operaciones	28,610	35,157	992	-	64,759
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	68,813	68,813
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	(3,222)	(3,222)
Ingreso (gasto) por valor razonable de propiedades de inversión y activos disponibles para la venta	520,219	(6,662)	6,464	-	520,021
Resultado financiero	-	-	-	(235)	(235)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	-	-	-	-	1,233,514
Ingreso operativo neto ⁽¹⁾	595,350	175,331	8,638	-	779,319

(1) Resultado de restar los gastos de operación de los ingresos totales.

(2) Precio de compra, no incluye impuestos y costos de adquisición, ver Nota 1.

16. Hechos posteriores

En la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, Fibra MTY, ha evaluado los eventos y las transacciones para su reconocimiento o revelación subsecuente al 31 de marzo de 2026 y hasta el 30 de abril de 2026 (fecha de emisión y autorización de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados), y excepto por lo mencionado a continuación, no ha identificado eventos posteriores significativos:

- i. El 1 de abril de 2026, el Fideicomiso informó que BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V., actuando por cuenta de los intermediarios colocadores, ejerció anticipadamente la totalidad de la opción de sobreasignación, dando por concluido el periodo de estabilización de la tercera oferta pública de capital mencionada en la nota 2b. En dicho proceso, se ejercieron 83,250,000 CBFIs opcionales y se recompraron 316,049 CBFIs en operaciones de estabilización.

Como resultado, la oferta total ascendió a 555,000,000 de CBFIs de la oferta base y a 637,933,951 CBFIs considerando los CBFIs opcionales efectivamente colocados, netos de los títulos recomprados. Los recursos netos derivados de la sobreasignación fueron de \$1,119,608, mientras que los costos asociados se ajustaron a \$45,476, ver nota 2b. Una vez concluido el proceso de liquidación, el total de CBFIs en circulación de Fibra MTY ascendió a 3,083,551,286.

- ii. El 17 de abril de 2026, el Fideicomiso contrató un instrumento derivado tipo swap de tasa de interés con el objetivo de fijar la tasa de interés de la disposición de US\$23 millones del Préstamo bilateral Scotiabank 2025, el cual no se encontraba cubierto al 31 de marzo de 2026 debido a un incremento importante en la volatilidad en los mercados financieros al momento de la disposición. Ver nota 11. El instrumento derivado contratado tiene vigencia hasta el 16 de junio de 2029, fijando la tasa SOFR 1m en 3.5%.
- iii. El 27 de abril de 2026, el Comité Técnico aprobó realizar una distribución de efectivo por \$218,078 correspondiente al mes de marzo de 2026. De acuerdo con los CBFIs en circulación a la fecha de emisión de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, la distribución mensual es equivalente a \$0.0707 por CBFIs y será liquidada el 26 de junio de 2026.