FIBRAMTY

Redefine la **rentabilidad inmobiliaria en México**

REPORTE DE RESULTADOS

3T2026

CÉSAR RUBALCAVA, CFA, CAIA
RELACIÓN CON INVERSIONISTAS
crubalcava@fibramty.com

Modelo de Inversión de

FIBRAMTY



FIBRA MTY ANUNCIA RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2026

Monterrey, Nuevo León, México – 30 de octubre 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 tercer trimestre de 2026 ("3T26"). 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

Información relevante para la interpretación del reporte del 3T26 6

Fibra Mty avanza simultáneamente en tres frentes estratégicos: comercialización de espacios, reciclaje de activos y unificación con Fibra Macquarie. 8

Comentarios del Director General 10

Resumen de principales indicadores del Fideicomiso 11

Indicadores Financieros en miles de pesos 11

Indicadores Financieros por CBFI 11

Márgenes de Indicadores Financieros 11

Indicadores Financieros en miles de dólares* 12

Indicadores Financieros por CBFI en dólares* 12

Resumen Posición Financiera* 13

Indicadores Operativos 14

Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio (como % del ingreso) 15

Resumen de Adquisiciones 16

Resumen de Desinversiones 16

Desempeño Operativo 17

Ingresos totales 17

Desempeño mismos inmuebles 18

ION contable mismos inmuebles 18

Ocupación mismos inmuebles 19

CAPEX 20

Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales 22

Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio Industrial (como % del ingreso) 22

Renta mensual / m^2 del sector industrial 24

Reserva Territorial del sector Industrial 25

Indicadores del portafolio de propiedades de Oficinas y Comercial 26

Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio Oficinas y Comercial (como % del ingreso) 26
Renta mensual / m^2 sector Oficinas y Comercial 27
Desarrollo 29
Expansiones del portafolio Fibra Mty 29
Desarrollos del portafolio Fibra Macquarie 29
Adquisiciones y Desinversiones 30
Adquisiciones 30
Silao-Puerto Interior 02 30
Depuración del portafolio de propiedades 30
Desempeño Financiero 32
Fibra Mty sin Fibra MQ: Variaciones con afectación en flujo de efectivo 3T26 vs 3T25 35
Flujo mismos inmuebles 35
Gasto corporativo 35
Resultado Financiero 35
Adquisiciones, netas 35
Reembolsos de la subsidiaria 36
Comisiones por arrendamiento 36
Fibra Mty sin Fibra MQ: Variaciones con afectación en flujo de efectivo 3T26 vs 2T26 36
Flujo mismos inmuebles 36
Gasto corporativo 36
Resultado Financiero 36
Desinversiones netas 36
Comisiones por arrendamiento 36
Distribución por CBFI 37
Posición Financiera Consolidada 39
Deuda y Efectivo 41
Principales Indicadores de la Deuda (Incluyendo Fibra MQ) 41
Nivel de Endeudamiento e Índice de Cobertura de Servicio de Deuda 42
Cumplimiento de obligaciones financieras del CEBURE FMTY20D 43
Indicadores de la Deuda de Fibra Mty 44
Indicadores de la Deuda de Fibra Macquarie 45
Efectivo 47
Tasa de Capitalización Implícita 48
Conferencia Telefónica 49
Acerca de Fibra Mty 50

Advertencia Legal **50**
Anexos **51**
Información soporte del desempeño financiero 51
Estados consolidados condensados de utilidad integral 51
Conciliación del ION y UAFIDA Ajustada con utilidad integral. 52
Conciliación de variaciones contables a variaciones de flujo 52
Variaciones sin afectación en flujo de efectivo 53
Plan ejecutivo basado en CBFIs 53
Valor razonable de propiedades de inversión 53
Utilidad (pérdida) neta consolidada 54
Instrumentos financieros derivados 54
Líneas de Crédito disponibles no dispuestas 57
Estados Financieros **58**
Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados 58
Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados 59
Estados consolidados de cambios en el patrimonio no auditados 60
Estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados 61

Información relevante para la interpretación del reporte del 3T26

Adquisición de Fibra Macquarie

El 29 de mayo de 2026, Fibra Mty concluyó exitosamente la adquisición, mediante una Oferta Pública de Adquisición "OPA", del 80.69% de los CBFIs en circulación de Fibra Macquarie, con clave de pizarra FIBRAMQ 12 ("Fibra Macquarie", "Fibra MQ" o "FMQ"). Como resultado de la adquisición, las cifras del 3T26 de Fibra Mty incorporan los resultados de operación de Fibra MQ. Asimismo, las métricas de desempeño financiero incluyen la participación proporcional en sus negocios conjuntos y excluyen las participaciones no controladas, tanto el Fideicomiso en el que Fibra MQ mantiene una participación del 25.00%, como la participación no controlada del 18.62% en Fibra MQ atribuible a terceros distintos de Fibra Mty.

El portafolio adquirido está integrado por 246 propiedades industriales y 8 propiedades comerciales. Adicionalmente, Fibra Macquarie mantiene una co-inversión al 50% con Frisa Desarrollos Comerciales, S.A. de C.V., que comprende 9 propiedades comerciales adicionales. En conjunto, y al 30 de septiembre de 2026, el área bruta rentable total de dichas propiedades asciende a 3,419,727 m^2.

Participación no controladora derivada de la transacción

A partir de la fecha de adquisición, los estados financieros consolidados de Fibra Mty incluyen el 100% de los activos, pasivos, ingresos y gastos de Fibra Macquarie, identificando la participación no controladora correspondiente a los CBFIs de Fibra MQ que no han sido adquiridos, así como la participación no controladora proveniente directamente de los estados financieros consolidados de Fibra Macquarie.

Al 30 de septiembre de 2026, tras la adquisición de CBFIs adicionales de Fibra Macquarie en el mercado secundario, Fibra Mty mantiene una participación total de 81.38%, por lo que se reconoce una participación no controladora del 18.62%.

Acuerdo para la internalización de la administración de Fibra Macquarie

El 26 de junio de 2026, Fibra Mty celebró un acuerdo de internalización con Macquarie Asset Management ("MAM") y Macquarie Infrastructure and Real Assets Holding Pty Limited ("MIRAH"), sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, entre otros propósitos y principalmente, para la internalización de la administración de Fibra MQ.

Con el propósito de preservar la estabilidad operativa y administrativa de Fibra Macquarie, MAM y Fibra Mty acordaron un plan de transición ordenada. Por lo tanto, hasta que se cumplan las condiciones previstas en el acuerdo de internalización, MAM continuará prestando servicios de administración a Fibra Macquarie, de conformidad con el contrato de administración vigente. Una vez cumplidas las condiciones, Administrador Fibra Mty, S.C. asumirá las responsabilidades de administración de Fibra Macquarie. Durante un periodo de transición, MAM permanecerá disponible para brindar apoyo y acompañamiento de conformidad con los términos del acuerdo de internalización.

La contraprestación por internalización asciende a US$172.4 millones, equivalentes a Ps. 3,115.4 millones (considerando el tipo de cambio al 30 de septiembre de 2026), y será pagado una vez que se cumplan las condiciones establecidas en dicho acuerdo.

La contraprestación de internalización no es directamente atribuible a la adquisición de los activos identificables ni forma parte de la contraprestación transferida por estos, sino que corresponde a la liquidación de una relación contractual preexistente derivada de una decisión de internalizar la administración de Fibra Macquarie.

Lanzamiento de la segunda OPA por Fibra Macquarie

El 30 de septiembre, Fibra Mty lanzó una segunda OPA por hasta el 100% de los CBFIs de Fibra Macquarie que no son de su propiedad. En dicha oferta se ofrece a cambio 3.20 CBFIs de Fibra Mty por cada CBFI de Fibra Macquarie. Si el tenedor lo prefiere, puede recibir Ps. 44.00 en efectivo por CBFI, o una combinación de ambas opciones.

Fibra Mty obtuvo la autorización de la CNBV y CNA, así como todas las autorizaciones corporativas necesarias para lanzar la OPA. Al momento de publicación de este reporte, la fecha límite para participar en la segunda OPA es el 30 de octubre a las 23:59:59 horas de la Ciudad de México. Como consecuencia de lo anterior, la Fecha de Liquidación de la segunda OPA es el 4 de noviembre de 2026.

Posterior a la liquidación de la segunda OPA, y sujeto al cumplimiento de otras condiciones suspensivas, se estima que ocurra el cierre bajo el contrato de internalización celebrado entre Fibra Mty, Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. (“MAM”) y Macquarie Infrastructure and Real Assets Holdings Pty Limited. De tal manera que, entre otras cosas, Administrador Fibra Mty asumiría plenamente la administración de Fibra Macquarie e iniciaría con la captura inmediata de sinergias mediante la eliminación de comisiones de asesoría externa.

Fibra Mty avanza simultáneamente en tres frentes estratégicos: comercialización de espacios, reciclaje de activos y unificación con Fibra Macquarie.

- Al 30 de septiembre, Fibra Mty cuenta con activos totales de Ps. 118,309.5 millones. Los cuales se conforman principalmente por Ps. 11,954.1 millones en efectivo y equivalentes de efectivo, Ps. 102,361.4 millones en propiedades (incluyendo 100,594.6 millones en propiedades de inversión y los 1,766.8 millones de activos disponibles para la venta) y Ps. 1,926.6 millones en negocios conjuntos.

- El 3 de julio se llevó a cabo la venta de dos inmuebles de oficinas ubicados en Nuevo León y Jalisco por un valor de Ps 941.6 millones más IVA. Al cierre del 3T26, Fibra Mty tiene firmados acuerdos para la posterior venta de inmuebles con un valor aproximado de Ps. 1,767 millones más IVA. Dichos acuerdos están sujetos al cumplimiento de ciertas condiciones. Posterior al cierre del trimestre, se llevó a cabo la firma de un acuerdo vinculante para la venta de una propiedad de oficinas en Guadalajara por un valor de Ps. 359 millones más IVA.

- El 3 de agosto se llevó a cabo la compra y arrendamiento simultáneo ("sale and leaseback") de un inmueble industrial Clase A en Guanajuato con un área bruta rentable (ABR) de 28,000 m^2 por un monto de US$ 24.1 millones más IVA correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición.

- Al cierre del 3T26, el nivel de endeudamiento se ubicó en 33.4%, por encima del 26.4% registrado al cierre de 4T25. Considerando el efectivo disponible en caja y la capacidad de endeudamiento al cierre del 3T26, Fibra Mty tiene la posibilidad de invertir en el sector industrial una cantidad aproximada de US$640 millones, para posicionar el nivel de endeudamiento en 35% de manera consolidada.

- Fibra Mty cerró el 3T26 con 382 propiedades en su portafolio, incluyendo 344 para uso industrial, 15 para uso de oficinas, y 23 para uso comercial. El ABR ascendió a 5,577,288 m^2 con una tasa de ocupación de 93.9%, calculada por ABR. Adicionalmente, la reserva territorial de Fibra Mty asciende a 1,210,765 m^2, por su parte Fibra Macquarie cuenta con una reserva territorial con un ABR potencial adicional de aproximadamente 765,200 m^2.

- Durante el 3T26, la actividad de arrendamiento en el sector industrial sumó un total de 237,354 m^2 con un plazo promedio de arrendamiento de 3.5 años. Más del 80% de la actividad correspondió a renovaciones de contratos de arrendamiento, las cuales registraron *lease spreads* cercanos al 15%.

- La renta promedio por metro cuadrado, considerando las tarifas en pesos y dólares, fue de US$6.7 en naves industriales, US$20.7 en oficinas corporativas, US$16.8 en oficinas operativas y US$11.1 en inmuebles comerciales.

- Dicho lo anterior, los ingresos totales, el ION y la UAFIDA ajustada del 3T26 alcanzaron Ps. 1,881.3 millones, Ps. 1,618.7 millones, y Ps. 1,461.8 millones, 124.1%, 110.2%, y 106.1% por encima del 3T25.

- Los márgenes de ION y UAFIDA ajustada del 3T26 fueron de 86.0% y 77.7%, respectivamente, ubicándose 400 y 530 puntos base por debajo de los márgenes objetivo de 90% y 83%. Esta variación obedece principalmente a la incorporación de Fibra MQ. Excluyendo dicho efecto, los márgenes de ION y UAFIDA ajustada de Fibra Mty en el 3T26 habrían sido de 90.5% y 82.4%, respectivamente, manteniéndose prácticamente en línea con sus niveles objetivo.

- El Flujo de Operación ("FFO") y el Flujo Ajustado de la Operación ("AFFO") se situaron en Ps. 1,175.6 millones y Ps. 1,026.2 millones, respectivamente, 84.2% y 66.8% por encima del 3T25.

- La distribución total de Fibra Mty correspondiente al 3T26, ascenderá a Ps. 1,020.7 millones, equivalente a 0.2124 por CBFI e incluye: i) el 100% del AFFO generado en Fibra Mty durante el 3T26 por Ps. 623.2 millones, y ii) el 98.6% del AFFO generado por Fibra MQ durante 3T26 por Ps. 397.5 millones. El rendimiento por distribución de Fibra Mty se ubica por debajo de los

bonos gubernamentales M10 y UMS, reflejo de su sólida valuación en el mercado. Adicionalmente, Fibra Mty cuenta con diversas oportunidades para incrementar su desempeño, entre las que destacan la próxima internalización de la administración de Fibra Macquarie y la consecuente captura de sinergias operativas y administrativas, así como la comercialización de espacios actualmente vacantes, la actualización de rentas al vencimiento de los contratos de arrendamiento y el desarrollo de nuevas propiedades sobre sus reservas territoriales.

Comentarios del Director General

"La verdadera fortaleza de una organización se demuestra en su capacidad para trabajar unida hacia un mismo objetivo."

Estimados inversionistas, el tercer trimestre de 2026 representó una etapa de avances importantes en la consolidación de Fibra Mty como una de las principales plataformas inmobiliarias industriales de México. Tras la adquisición del control de Fibra Macquarie, nuestros esfuerzos se han concentrado en integrar ambas organizaciones y aprovechar las oportunidades que ofrece nuestra nueva escala, sin perder la disciplina financiera y operativa que nos distingue.

Quiero destacar el compromiso, profesionalismo y disposición de los equipos de ambas plataformas, cuyo esfuerzo y colaboración han sido fundamentales para avanzar favorablemente en la integración, aun ante los importantes retos que representa la unificación de procesos, sistemas y formas de trabajo. Estamos convencidos de que el talento y la experiencia conjunta de nuestros colaboradores nos permitirán completar este proceso de manera eficiente y consolidar una organización preparada para generar valor sostenible en el largo plazo.

En la misma línea de integración, anunciamos el lanzamiento de nuestra segunda Oferta Pública de Adquisición por la totalidad de los CBFIs de Fibra Macquarie que no eran propiedad de Fibra Mty. La conclusión satisfactoria de esta segunda OPA permitiría cumplir con las condiciones pendientes para la internalización de su administración. Además de avanzar hacia una estructura operativa plenamente integrada, la adquisición de una participación adicional podría fortalecer nuestro posicionamiento en los mercados de capitales, incrementar la bursatilidad de Fibra Mty y contribuir a una potencial mejora de nuestra calificación crediticia global por parte de Fitch Ratings, de BBB- a BBB, con lo que se homologaría a la calificación que actualmente nos otorga S&P Global Ratings. Estos avances favorecerían una reducción adicional de nuestro costo integral de financiamiento, en beneficio tanto de nuestros inversionistas como de nuestros inquilinos.

De manera paralela, continuamos ejecutando nuestra estrategia de inversión y optimización del portafolio mediante nuevas adquisiciones industriales y la desinversión de inmuebles de oficinas. Hacia adelante, nuestra capacidad para realizar inversiones dependerá, en parte, del resultado de la segunda OPA, particularmente de los recursos destinados a satisfacer la demanda por la opción de efectivo y de la monetización de acuerdos vinculantes de venta de propiedades no industriales y futuras operaciones de optimización del portafolio. En este sentido, reiteramos nuestra preferencia por preservar la flexibilidad del balance mediante niveles prudentes de endeudamiento, una fortaleza especialmente relevante ante un entorno de mayores tasas de interés.

El entorno macroeconómico actual también presenta oportunidades. Las presiones sobre las tasas de interés en Estados Unidos responden, entre otros factores, a expectativas inflacionarias y de crecimiento económico, impulsadas parcialmente por la expansión de sectores vinculados a la inteligencia artificial, sus necesidades de infraestructura y las presiones sobre las cadenas de suministro. Si bien estas condiciones representan desafíos financieros, también podrían anticipar un entorno favorable para el sector industrial mexicano y, por consiguiente, para Fibra Mty. Por una parte, nuestros contratos de arrendamiento incorporan mecanismos de actualización vinculados a la inflación; por otra, la expansión y reorganización de las cadenas productivas podría impulsar una mayor demanda de espacios industriales en México. La calidad, ubicación y composición de nuestro portafolio nos posicionan favorablemente para capitalizar estas oportunidades.

En los mercados de capitales, otro avance relevante fue nuestra incorporación al segmento *Standard* de los índices FTSE, después de formar parte del segmento *Small Cap*. Este cambio generó una demanda superior a US$50 millones durante el rebalanceo correspondiente y constituye un paso adicional en nuestra estrategia para incrementar la bursatilidad y visibilidad de Fibra Mty. Continuaremos impulsando iniciativas que amplíen nuestra base de inversionistas y fortalezcan el acceso a fuentes competitivas de capital.

Los avances de este trimestre reflejan que nuestra estrategia no se limita a incrementar el tamaño del portafolio, sino a consolidar una plataforma más eficiente, financieramente sólida y preparada para aprovechar oportunidades de crecimiento. Agradezco profundamente el esfuerzo de todos nuestros colaboradores, especialmente de quienes participan directamente en la integración, así como la confianza de nuestros inversionistas. Seguiremos trabajando con disciplina, colaboración y una visión de largo plazo para convertir nuestra nueva escala en valor sostenible.

Jorge Avalos Carpinteyro

Director General

Resumen de principales indicadores del Fideicomiso

Indicadores Financieros en miles de pesos

	3T26	3T25	Var. (2)	2T26(1)	Var. (2)
Ingresos totales	1,881,330	839,423	**124.1%**	1,197,569	**57.1%**
ION	1,618,679	770,219	**110.2%**	1,060,023	**52.7%**
UAFIDA ajustada	1,461,887	709,396	**106.1%**	969,287	**50.8%**
FFO	1,175,589	638,334	**84.2%**	891,909	**31.8%**
AFFO generado	1,026,227	615,112	**66.8%**	834,471	**23.0%**
AFFO distribuido	1,020,723	615,112	**65.9%**	1,094,383(3)	**(6.7%)**

(1) Los resultados del 2T26 incluyen la consolidación de Fibra Macquarie a partir del 29 de mayo de 2026, fecha en la que se adquirió control.

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

(3) El 2T26 incluye flujos de efectivo recibidos de Fibra MQ que fueron generados en periodos anteriores a la adquisición por Ps. 267,482 y excluye una retención de (Ps. 7,570) del AFFO generado por Fibra MQ en el mes de junio de 2026.

Indicadores Financieros por CBFI

	3T26	3T25	Var. (1)	2T26	Var. (1)(2)
ION	0.337	0.316	**6.6%**	0.221	**52.5%**
UAFIDA ajustada	0.304	0.291	**4.5%**	0.202	**50.5%**
FFO	0.245	0.262	**(6.5%)**	0.186	**31.7%**
AFFO	0.214	0.252	**(15.1%)**	0.174	**23.0%**
Distribución de efectivo	0.212	0.252	**(15.9%)**	0.228	**(7.0%)**
CBFIs en circulación (en miles) (3)	4,804,828.304	2,437,674.664	**97.1%**	4,804,828.304	-

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

(2) Las variaciones trimestrales en las métricas por CBFI vs 2T26, excepto la distribución de efectivo, reflejan principalmente un efecto temporal de consolidación, ya que los CBFIs emitidos para financiar la adquisición de Fibra MQ se consideran en circulación durante todo el trimestre, mientras que los resultados de la adquirida únicamente se consolidaron por un mes. Este descalce temporal entre la incorporación de capital y la contribución de los resultados se normaliza a partir del 3T26.

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

Márgenes de Indicadores Financieros

	3T26	3T25	Var./p.p. (1)	2T26	Var./p.p. (1)
Ingresos totales	1,881,330	839,423	**124.1%**	1,197,569	**57.1%**
ION	86.0%	91.8%	**(5.8 p.p.)**	88.5%	**(2.5 p.p.)**
UAFIDA ajustada	77.7%	84.5%	**(6.8 p.p.)**	80.9%	**(3.2 p.p.)**
FFO	62.5%	76.0%	**(13.5 p.p.)**	74.5%	**(12.0 p.p.)**
AFFO	54.5%	73.3%	**(18.8 p.p.)**	69.7%	**(15.2 p.p.)**

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

*Indicadores Financieros en miles de dólares**

	3T26	3T25	Var.%	2T26[1]	Var.%
Ingresos totales	109,059	45,017	***142.3%***	68,808	***58.5%***
ION	93,833	41,305	***127.2%***	60,905	***54.1%***
UAFIDA ajustada	84,744	38,044	***122.8%***	55,692	***52.2%***
FFO	68,148	34,233	***99.1%***	51,246	***33.0%***
AFFO generado	59,489	32,987	***80.3%***	47,946	***24.1%***
AFFO distribuido	59,170	32,987	***79.4%***	62,880[2]	***(5.9%)***

(1) Los resultados incluyen la consolidación de Fibra Macquarie a partir del 29 de mayo de 2026, fecha en la que se adquirió control.

(2) El 2T26 incluye flujos de efectivo recibidos de Fibra MQ que fueron generados en periodos anteriores a la adquisición por Ps. 267,482 y excluye una retención de (Ps. 7,570) del AFFO generado por Fibra MQ en el mes de junio de 2026.

*Indicadores Financieros por CBFI en dólares**

	3T26	3T25	Var.%	2T26	Var.% [1]
ION	0.0195	0.0169	***15.4%***	0.0127	***53.5%***
UAFIDA ajustada	0.0176	0.0156	***12.8%***	0.0116	***51.7%***
FFO	0.0142	0.0141	***0.7%***	0.0107	***32.7%***
AFFO	0.0124	0.0135	***(8.1%)***	0.0100	***24.0%***
Distribución	0.0123	0.0135	***(8.9%)***	0.0131	***(6.1%)***
CBFIs en circulación (en miles) [2]	4,804,828.304	2,437,674.664	***97.1%***	4,804,828.304	-

**Se utilizó el tipo de cambio promedio de Ps. 17.2506, Ps. 18.6469 y de Ps. 17.4044 por dólar durante el 3T26, 3T25 y 2T26, respectivamente.*

(1) Las variaciones trimestrales en las métricas por CBFI vs 2T26, excepto la distribución de efectivo, reflejan principalmente un efecto temporal de consolidación, ya que los CBFIs emitidos para financiar la adquisición de Fibra MQ se consideran en circulación durante todo el trimestre, mientras que los resultados de la adquirida únicamente se consolidaron por un mes. Este descalce temporal entre la incorporación de capital y la contribución de los resultados se normaliza a partir del 3T26.

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

Resumen *Posición Financiera**

	Cifras en miles de pesos			Cifras en miles de dólares**		
	3T26 (1)	4T25	Var.%/p.p.	3T26 (1)	4T25	Var.%/p.p.
Efectivo y equivalentes de efectivo	11,954,096	3,377,070	*254.0%*	661,507	188,108	*251.7%*
Inmuebles disponibles para la venta	1,766,777	1,892,743	*(6.7%)*	97,769	105,429	*(7.3%)*
Propiedades de Inversión	100,594,626	36,837,817	*173.1%*	5,566,633	2,051,926	*171.3%*
Otros activos	3,993,989	487,461	*719.3%*	221,016	27,152	*714.0%*
Total del Activo	**118,309,488**	**42,595,091**	***177.8%***	**6,546,925**	**2,372,615**	***175.9%***
Deuda	39,141,755	11,087,619	*253.0%*	2,165,998	617,598	*250.7%*
Otros pasivos	6,551,756	796,035	*723.0%*	362,556	44,340	*717.7%*
Total del Pasivo	**45,693,511**	**11,883,654**	***284.5%***	**2,528,554**	**661,938**	***282.0%***
Total del Patrimonio	**72,615,977**	**30,711,437**	***136.4%***	**4,018,371**	**1,710,677**	***134.9%***

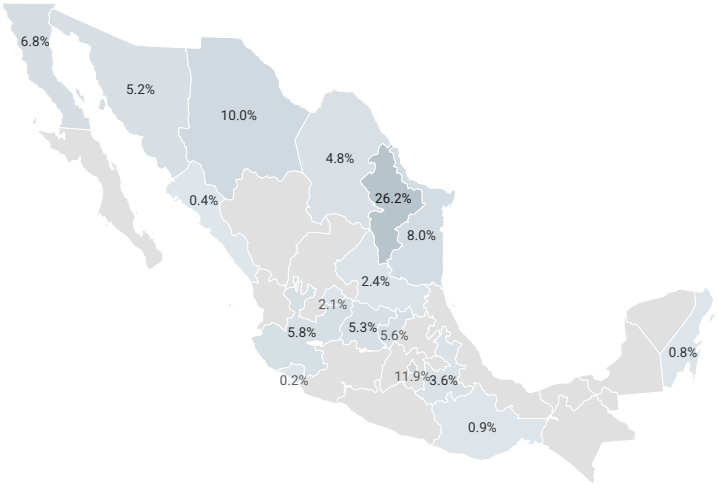
** Las explicaciones de las variaciones se encuentran detalladas en la sección de Desempeño Financiero.*
*** Para fines de análisis del negocio y únicamente para conveniencia del lector, las cifras presentadas en dólares se convirtieron utilizando tipos de cambio de $18.0710 y $17.9528 pesos por dólar al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, respectivamente.*
(1) Las cifras al 30 de septiembre de 2026 incluyen la consolidación de Fibra Macquarie.

Indicadores Operativos

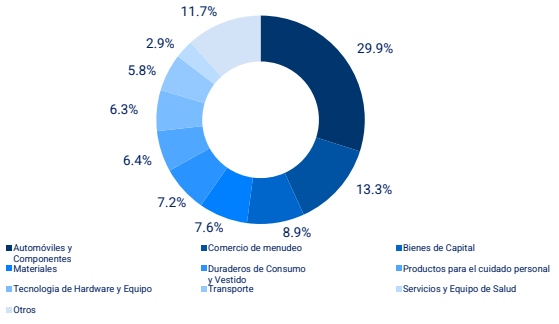
	3T26	3T25	Var.%/p.p.	2T26	Var.%/p.p.
Número de Propiedades	382	119	**221.0%**	383	**(0.3%)**
Industrial	344	96	**258.3%** (1,2,3,5)	343	**0.3%**(5)
Oficinas	15	17	**(11.8%)**(6)	17	**(11.8%)**(6)
Comercial	23	6	**283.3%**(1)	23	**-**
ABR en m^2	5,577,288	2,055,827	**171.3%** (1,2,3,4,5,6,7)	5,576,600	**0.0%** (5,6,7)
Tasa de Ocupación (ABR)	93.9%	96.0%	**(2.1) p.p**(8)	93.9%	**-**

(1) Incluyen la consolidación de Fibra Macquarie.
(2) Incorporación de 2 inmuebles durante el 1T26 del portafolio Michigan con un ABR de 88,197 m^2.
(3) Desinversión del inmueble Catacha (5,431 m^2 de ABR) en 4T25.
(4) Expansión por 10,709 m2 durante el 2T26 en Garibaldi 1.
(5) Adquisición de la propiedad industrial Silao-Puerto Interior 02 durante el 3T26 con un ABR de 28,000 m^2.
(6) Desinversión de 2 inmuebles de oficinas Prometeo y Redwood con un ABR de 8,135 m^2 y 11,606 m^2 durante 3T26.
(7) Ajuste de 7,571 m^2 comerciales que, al cierre del 3T26, no se encuentran disponibles para la renta debido a trabajos de remodelación.
(8) 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)



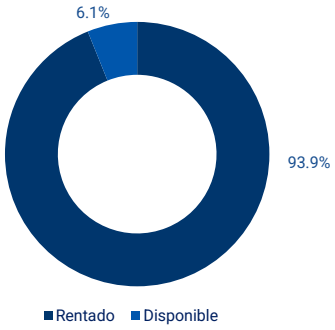
Apertura de otros sectores (11.7%)



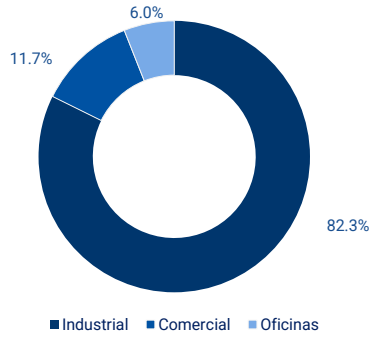
(1) Clasificación de los inquilinos utilizando el estándar global de clasificación industrial (GICS por sus siglas en inglés).

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

Ocupación (1)

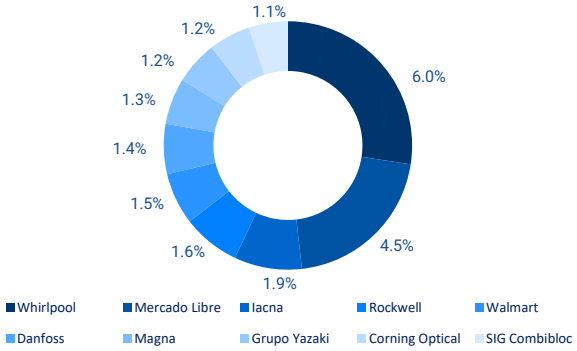


Por tipo de activo

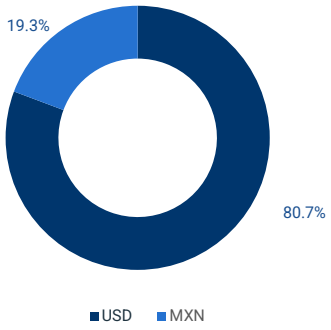


(1) Como % del ABR

Principales usuarios *(21.7%)*

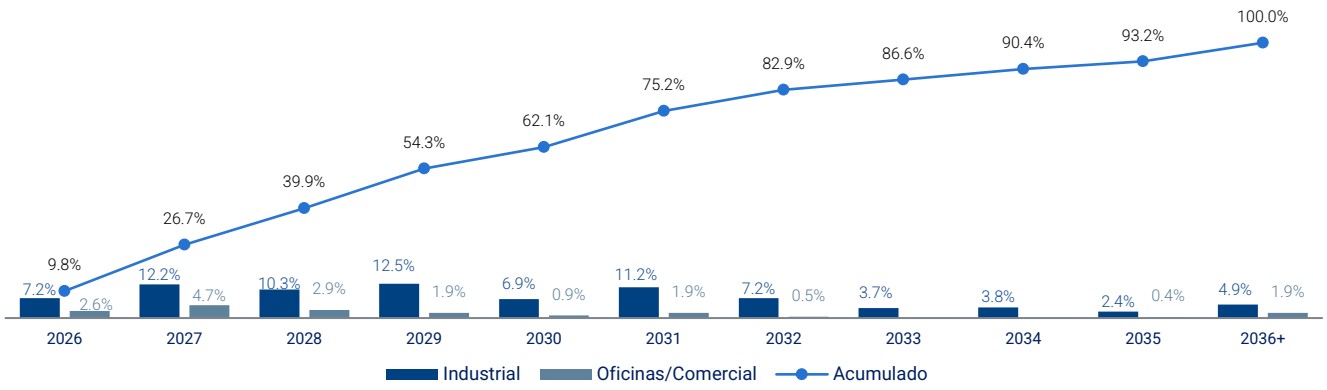


Moneda



Al 30 de septiembre de 2026, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos del portafolio completo se posiciona en 3.9 años. En línea con su estrategia de fortalecer la visibilidad de los flujos de efectivo, la administración trabaja en extender el plazo promedio de vencimiento de los contratos de arrendamiento.

Vencimiento de contratos de arrendamientos



Ajuste de Rentas al 30 de septiembre de 2026

	1T	2T	3T	4T	Total
CPI	20.6%	10.2%	14.0%	12.8%	**57.6%**
INPC	5.1%	3.3%	4.4%	6.4%	**19.2%**
Inflación con techo	3.4%	2.5%	0.7%	2.5%	**9.1%**
Fijo	4.4%	4.1%	1.7%	3.5%	**13.7%**
Sin Ajuste	-	-	-	-	**0.4%**
Total	**33.5%**	**20.1%**	**20.8%**	**25.2%**	**100%**

Resumen de Adquisiciones

Miles de pesos	3T26	3T25 (6)	Var.%/p.p.	2T26 (1)	Var.%/p.p.
Número de propiedades nuevas	1	2(7)	***(50.0%)***	263	***(99.6%)***
Precio de Adquisición	418,284(8)	1,746,688	***(76.1%)***	48,086,281(2)	***(99.1%)***
ION Anualizado	37,278	129,920	***(71.3%)***	3,503,930(3)	***(98.9%)***
Área bruta rentable en m²	28,000	93,191	***(70.0%)***	3,427,298	***(99.2%)***
Tasa de Capitalización (4)	8.9%	7.4%	***1.5 p.p.***	7.3%	***1.6 p.p.***
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) a la fecha de la adquisición	10.0	8.9	***12.4%***	3.1(5)	***222.6%***

(1) Considera Fibra Macquarie.
(2) Considera el valor de la adquisición del 80.69% de los CBFIs de Fibra Macquarie, así como el valor del 80.69% de su deuda al 29 de mayo de 2026.
(3) Considera el ION reportado de los últimos doce meses de Fibra Macquarie al 2T26 ponderado por el 80.69%, correspondiente a la proporción adquirida al 29 de mayo de 2026.
(4) 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.
(5) Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso al cierre del 2T26.
(6) Incluye la adquisición de dos naves industriales ubicadas en Ciénega de Flores, Nuevo León, pertenecientes al portafolio Batach, con una ABR total de 74,821 m². El precio de adquisición fue de US$ 73.4 millones, con un ION estimado de US$ 5.2 millones y ii) la adquisición de un terreno industrial destinado a la expansión de la propiedad de Garibaldi 1. El precio de compra del terreno fue de US$ 5.5 millones, y se estima una inversión adicional en construcción de aproximadamente US$ 14.6 millones, es decir, una inversión total estimada de US$ 20.2 millones, con un ION estimado de US$ 1.7 millones y un ABR estimado de 18,370 m². Las cifras presentadas consideran el tipo de cambio del día del cierre de la transacción de Ps. 18.6595 por dólar, ambas adquisiciones se realizaron el mismo día.
(7) Incluye la adquisición de dos naves industriales ubicadas en Ciénega de Flores, Nuevo León, pertenecientes al portafolio Batach. La expansión no será considerada como una propiedad adicional al ser ABR que se añadirá a la propiedad actual.
(8) Considera la adquisición de una nave industrial Clase A localizada en Guanajuato, con un área bruta rentable (ABR) de 28,000 m². El Precio de Compra será pagadero en dos exhibiciones: (i) un primer pago de US$ 21.1 millones en la fecha de cierre, y (ii) un segundo pago de US$ 3.0 millones a los dos años posteriores a la celebración del contrato de arrendamiento, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones durante el mismo periodo. El precio de adquisición mostrado incluye los US$ 24.1 millones al tipo de cambio del día del cierre de la transacción de Ps. 17.3562 por dólar. El ION estimado es de US$ 2.1 millones.

Resumen de Desinversiones

Miles de pesos	3T26 (3)	3T25 (1)	Var.%/p.p.	2T26	Var.%/p.p.
Número de propiedades vendidas	2	1	***100.0%***	-	-
Precio de Venta	941,614	360,000	***161.6%***	-	-
ION Anualizado (2)	104,433	33,206	***214.5%***	-	-
Área bruta rentable en m²	19,741	15,259	***29.4%***	-	-

(1) Venta de inmueble de oficinas "Fortaleza".
(2) Considera el ION de los últimos 12 meses previos a la desinversión.
(3) Venta de inmuebles de oficinas "Redwood" y "Prometeo".

Desempeño Operativo

El portafolio de propiedades está compuesto por 382 inmuebles (119 inmuebles de Fibra Mty y 263 de Fibra Macquarie), localizados en 17 estados de México, con una edad promedio de 19.8 años (14.0 años para los inmuebles de Fibra Mty y 23.5 para los de Fibra Macquarie) y una ocupación de 93.9% en términos de ABR (95.9% para las propiedades de Fibra Mty y 92.6% para las de Fibra Macquarie).

Ingresos totales

Expresados en miles de Ps.

Giro	Ubicación	ABR (m^2)	3T26 Ingresos Totales	3T25 Ingresos totales	Var. % 3T26 vs 3T25	2T26 Ingresos Totales	Var. % 3T26 vs 2T26
Industrial		**1,980,370**	**671,139**	**650,689**	***3.1%*** *(1,2,5,10)*	**667,923**	***0.5%***
	Noreste*	1,006,137	352,621	331,335	***6.4%*** *(1,2,5,10)*	346,948	***1.6%*** *(2)*
	Bajío**	647,128	225,498	221,010	***2.0%*** *(1,4,5)*	226,632	***(0.5%)*** *(1)*
	Otros Mercados***	160,923	41,483	43,238	***(4.1%)*** *(5)*	42,170	***(1.6%)*** *(5)*
	Noroeste****	106,781	34,503	35,963	***(4.1%)*** *(5)*	35,013	***(1.5%)*** *(5)*
	Guadalajara	59,401	17,034	19,143	***(11.0%)*** *(6,5)*	17,160	***(0.7%)*** *(5)*
Oficinas Corporativas		**95,476**	**100,153**	**132,130**	***(24.2%)*** *(7,8,9)*	**133,641**	***(25.1%)*** *(7,8)*
	Guadalajara	49,843	60,705	77,907	***(22.1%)*** *(7)*	81,459	***(25.5%)*** *(7)*
	Monterrey	45,633	39,448	51,409	***(23.3%)*** *(8)*	52,182	***(24.4%)*** *(8)*
	ZMCDMX	-	-	2,814	***(100%)*** *(9)*	-	**-**
Oficinas Operativas	**Múltiple**	**62,365**	**43,238**	**47,020**	***(8.0%)*** *(3)*	**44,146**	***(2.1%)***
Comercial	**Múltiple**	**19,350**	**8,467**	**9,584**	***(11.7%)*** *(11)*	**8,884**	***(4.7%)*** *(11)*
Fibra Macquarie	**Múltiple**	**3,419,727**	**1,058,333** *(12)*	**-**	**-**	**342,975** *(12)*	***208.6%***
Total		**5,577,288**	**1,881,330**	**839,423**	**124.1%**	**1,197,569**	**57.1%**

** 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 de 2 inmueble del portafolio Michigan durante el 1T26, con un ABR de 88,197 m^2 y el inmueble Silao-Puerto Interior 02 en 3T26 en Guanajuato, con un ABR de 28,000 m^2

(2) Incorporación de una expansión en portafolio Industrial Garibaldi 1 de Monterrey por 10,709 m^2 en el 2T26.

(3) Disminución por variación cambiaria

(4) Ocupación de 11,391 m^2 en el portafolio de Aerotech.

(5) Disminución por variación cambiaria.

(6) Desocupación programada por 3,150 m^2 en Guadalajara en el 1T26.

(7) Desinversión del inmueble Redwood en el 3T26.

(8) Desinversión del inmueble Prometeo en el 3T26.

(9) Desinversión del inmueble Fortaleza en el 3T25.

(10) Desinversión del inmueble Catacha en el 4T25.

(11) Desocupación programada por 1,440 m^2 en Comercial en el 2T26

(12) Incluyen la participación proporcional en sus negocios conjuntos y excluyen las participaciones no controladoras, tanto el Fideicomiso en el que Fibra MQ mantiene una participación del 25.00%, como la participación no controlada del 18.62% en Fibra MQ atribuible a terceros distintos de Fibra Mty.

Desempeño mismos inmuebles

La comparativa mismos inmuebles se calcula sobre 114 inmuebles, los cuales representan 35.5% de los ingresos por renta anualizados al 30 de septiembre de 2026 y excluye:

i) La propiedad de Fortaleza, la cual se desinvirtió el 16 de julio del 2025,
ii) Las 2 propiedades remanentes del portafolio "Batach", adquiridas el 15 de julio del 2025.
iii) La propiedad de Catacha, la cual se desinvirtió el 3 de diciembre del 2025
iv) Las 2 propiedades adquiridas del portafolio Michigan el 17 de marzo del 2026
v) Los inmuebles incorporados como resultado de la adquisición de Fibra Macquarie, consolidada a partir del 29 de mayo de 2026.
vi) Las 2 propiedades de Redwood y Prometeo, las cuales se desinvirtieron el 03 de julio del 2026
vii) La propiedad Silao-Puerto Interior 02 adquirida el 03 de agosto del 2026

ION contable mismos inmuebles

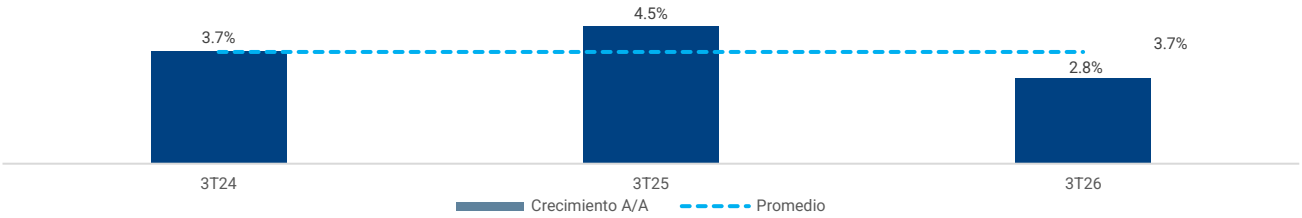
El ION mismos inmuebles disminuyó (Ps. 35.8) millones con respecto al monto reportado en el 3T25, lo anterior se debe principalmente al efecto cambiario desfavorable, el cual representó una disminución de (Ps. 52.5) millones, al pasar de un tipo de cambio de facturación de Ps. 18.7670 en el 3T25 a Ps. 17.2763 por dólar en el 3T26.

Por otro lado, esta variación fue compensada por el efecto de Ps. 16.7 millones, el cual incluye: i) incrementos de renta, renovaciones y expansiones por Ps. 25.9 millones, ii) desocupaciones netas por Ps. (6.3 millones), iii) ciertos gastos no recurrentes de Ps. (7.1 millones) principalmente por incobrables correspondientes a un arrendatario subsidiario de First Brands y iv) otras variaciones de Ps 4.2 millones. Vale la pena mencionar que aislando los movimientos de tipo de cambio, el ION mismos inmuebles en dólares incrementó 2.8%.

	Miles de pesos			Miles de dólares*		
	3T26	3T25	Var.%/p.p.	3T26	3T25	Var.%/p.p.
Sector industrial	608,499	627,247	(3.0%)	35,274	33,638	4.9%
Sector oficinas/comercial	149,962	157,388	(4.7%)	8,693	8,440	3.0%
Ingresos totales	**758,461**	**784,635**	**(3.3%)**	**43,967**	**42,078**	**4.5%**
Sector industrial	(35,997)	(27,110)	32.8%	(2,087)	(1,454)	43.5%
Sector oficinas/comercial	(31,262)	(30,552)	2.3%	(1,812)	(1,638)	10.6%
Gastos de operación	**(67,259)**	**(57,662)**	**16.6%**	**(3,899)**	**(3,092)**	**26.1%**
Sector industrial	572,502	600,137	(4.6%)	33,187	32,184	3.1%
Sector oficinas/comercial	118,700	126,836	(6.4%)	6,881	6,802	1.2%
ION mismos inmuebles	**691,202**	**726,973**	**(4.9%)**	**40,068**	**38,986**	**2.8%**
Sector industrial	94.1%	95.7%	(1.6 p.p.)	94.1%	95.7%	(1.6 p.p.)
Sector oficinas/comercial	79.2%	80.6%	(1.4 p.p.)	79.2%	80.6%	(1.4 p.p.)
Margen ION mismos inmuebles	**91.1%**	**92.7%**	**(1.6 p.p.)**	**91.1%**	**92.7%**	**(1.6 p.p.)**

** Se utilizó el tipo de cambio promedio de Ps. 17.2506 y de Ps. 18.6469 por dólar durante el 3T26 y 3T25, 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	3T26	3T25	Var.p.p.	2T26	Var.p.p.
Industrial	97.2%	97.3%	***(0.1 p.p)*** [1]	97.2%	-
Oficinas	76.7%	78.8%	***(2.1 p.p)*** [2,3]	77.9%	***(1.2 p.p)*** [2]
Comercial	92.3%	99.4%	***(7.1 p.p)*** [4,5]	91.7%	***0.6 p.p*** [5]

(1) *Desocupaciones netas 11,042 m^2 en San Luis Potosí y desocupación programada en Jalisco por 3,150 m^2, mitigadas por la ocupación de 11,391 m^2 en Querétaro.*
(2) *Desocupación 1,878 m^2 en Oficinas Corporativas Guadalajara.*
(3) *Principalmente por desocupación neta en Oficinas Corporativas Monterrey por 1,067 m^2.*
(4) *Desocupación de inmueble comercial en Chihuahua por 1,440 m^2*
(5) *Ocupación de 109 m^2 en San Luis Potosí*

Los ingresos que vencieron durante los últimos 12 meses representaban 14.2% de los ingresos calculados al cierre del tercer trimestre del año anterior. A través de la renovación de contratos de arrendamiento Fibra Mty logró una tasa de retención equivalente al 84.1% de los ingresos que vencían.

Vale la pena mencionar que la comercialización total mismos inmuebles (la cual considera las renovaciones y nuevos contratos de arrendamiento) representó aproximadamente 85.5% de los vencimientos ocurridos durante los últimos 12 meses.

	% de ingresos
Ingresos que vencían en los U12M	14.2%
Ingresos desinversión	(1.0%)
Ingresos que vencían en los U12M Ajustados por desinversión	**13.2%**
Vencimientos Anticipados	1.3%
Ingresos Vencidos	**14.5%**
Ingresos Renovados	11.1%
Nuevos Contratos de Arrendamiento	1.3%
Comercialización Total	**12.4%**
Ingresos no renovados	2.2%
Porcentaje de Retención*	**84.1%**
Comercialización Total/Ingresos Vencidos	**85.5%**

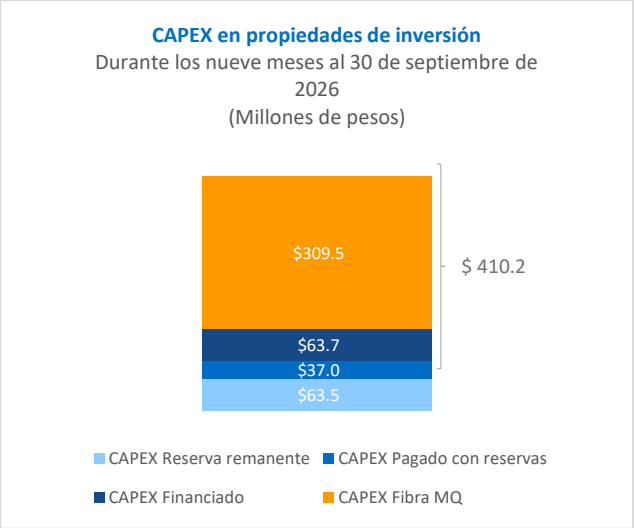
Ingresos Renovados dividido entre ingresos que vencían en los U12M, ajustados por desinversión.

CAPEX

Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 el CAPEX en propiedades de inversión fue de Ps. 410.2 millones, de los cuales Ps. 100.7 millones corresponden a Fibra Mty y Ps. 309.5 millones a Fibra MQ.

Del monto total invertido en CAPEX de Fibra Mty, Ps. 37.0 millones fueron pagados con recursos provenientes del arrendamiento y Ps. 63.7 millones fueron liquidados utilizando recursos provenientes de las fuentes de financiamiento.

Por otro lado, al cierre del 3T26, la reserva para CAPEX proveniente de los ingresos del arrendamiento es de Ps. 63.5 millones.



Actividad de arrendamiento

Durante el 3T26, la actividad comercial entre renovaciones y ocupaciones nuevas, de Fibra Mty y Fibra Macquarie, ascendió a 261,756 m^2 de ABR, de las cuales, aproximadamente el 90.0% se concentraron en el portafolio industrial y mayormente contratos en dólares.

Por su parte, más del 80% de la actividad comercial en el portafolio industrial se concentró en renovaciones de contratos de arrendamiento con *lease spreads* cercanos al 15%.

El total de las transacciones correspondientes al portafolio integrado se resume de la siguiente manera:

	Industrial		No industrial	
	ABR (en m^2)	**Plazo promedio ponderado al ingreso (años)**	**ABR (en m^2)**	**Plazo promedio ponderado al ingreso (años)**
Ocupación	46,153	3.6	1,472	3.9
Renovaciones	191,201	3.4	22,930	4.3
Totales	**237,354**	**3.5**	**24,402**	**4.3**

Las transacciones más relevantes, en cuanto a valor de contrato, durante el trimestre son las siguientes:

Tipo de Transacción	Sector	Ubicación	ABR	Moneda	Plazo (meses)
Fibra Mty					
Renovación	Industrial	Nuevo León	25,223	MXN	57
		Jalisco	31,734	USD	53
Renovación	No industrial	Nuevo León	8,122	USD	64
Fibra MQ					
Ocupación	Industrial	Chihuahua	24,789	USD	36
Renovación	Industrial	Chihuahua	25,112	USD	22

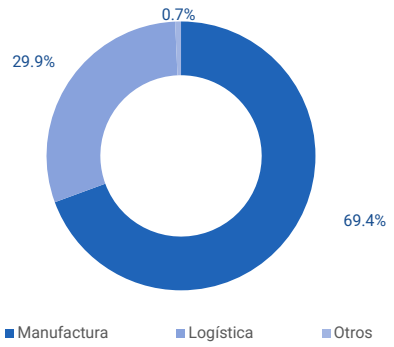
Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales

Industriales	3T26(1)	3T25	Var.%/p.p.	2T26(1)	Var.%/p.p.
Número de propiedades	344	96	***258.3%(2,3,4)***	343	***0.3%(4)***
ABR en m^2	4,983,151	1,858,895	***168.1%(2,3,4,5)***	4,955,151	***0.6%(4)***
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	3.9	5.5	***(29.1%)***	4.0	***(2.5%)***
Ocupación	94.5%	97.4%	***(2.9 p.p).***	94.5%	-
Edad Promedio (en años)	19.9	12.4	***60.5%***	19.7	***1.0%***

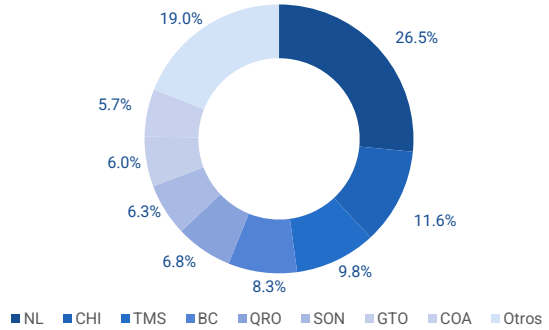
(1) Incluyen la consolidación de Fibra Macquarie con ocupación de 92.6%.
(2) Incorporación de 2 inmuebles durante el 1T26 el portafolio Michigan con un ABR de 88,197 m^2
(3) Desinversión del inmueble Catacha con un ABR de 5,431 m^2 durante el 4T25.
(4) Adquisición de la propiedad industrial Silao-Puerto Interior 02 durante el 3T26 con un ABR de 28,000 m^2.
(5) Expansión por 10,709 m2 durante el 2T26 en Garibaldi 1.

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

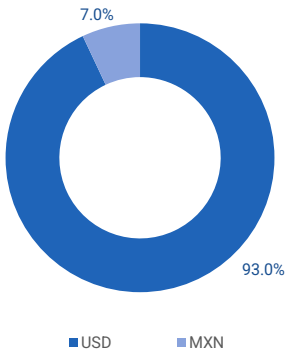
Uso



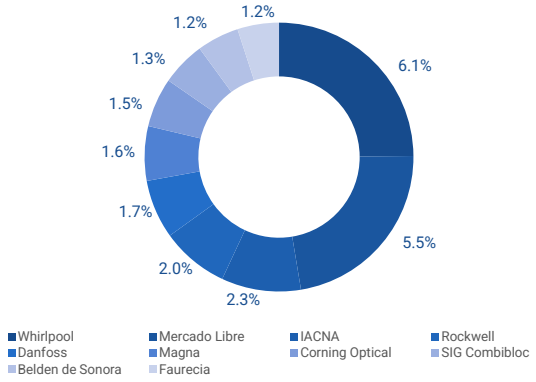
Ubicación



Moneda



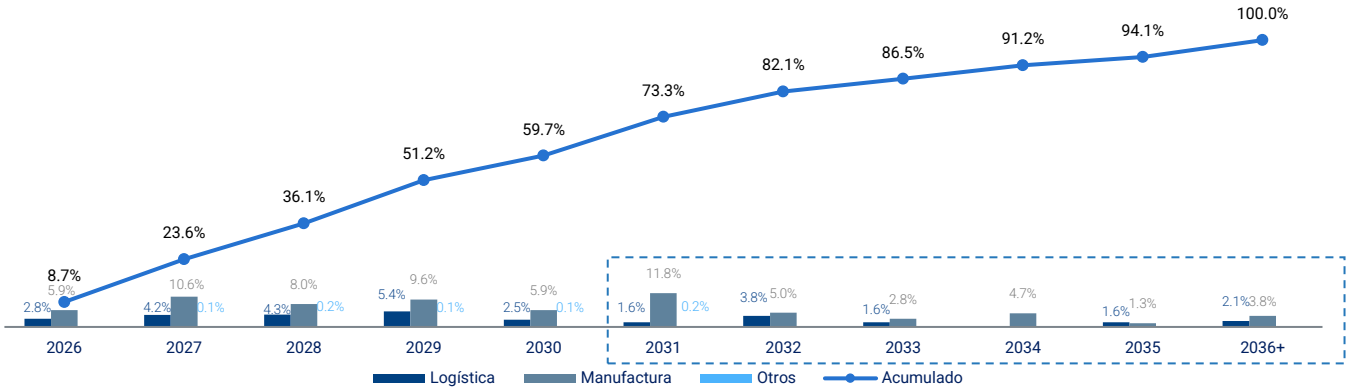
Principales Usuarios *(24.4%)*



Al 30 de septiembre de 2026, el promedio ponderado del plazo forzoso de los contratos se mantuvo prácticamente en línea en comparación con el 2T26, al posicionarse en 3.9 años. Al cierre del 3T26 se cuenta con 273* arrendatarios. En línea con su estrategia de fortalecer la visibilidad de los flujos de efectivo, la administración trabaja en extender plazo promedio de vencimiento de los contratos de arrendamiento.

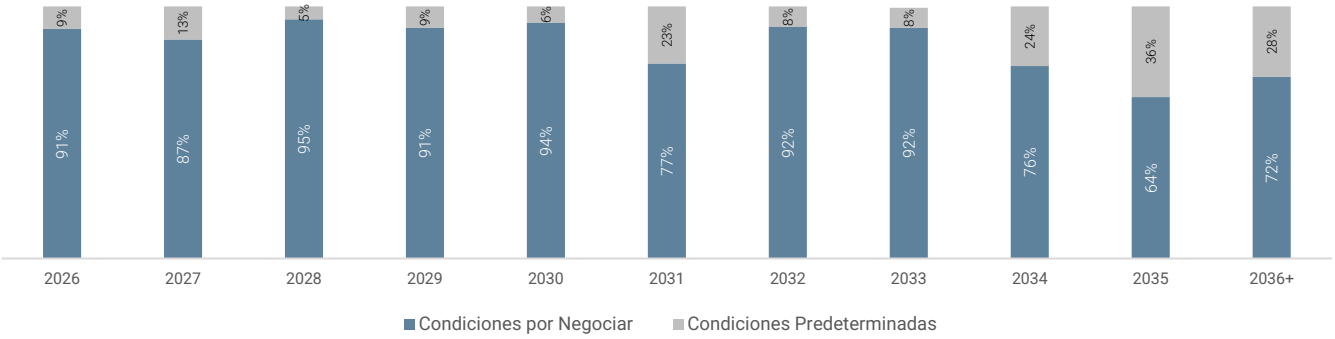
*Los arrendatarios que ocupan varios espacios en una o más propiedades se cuentan una sola vez.

Vencimiento de contratos de arrendamientos industriales



Al cierre del 3T26, 86.9% de los ingresos de renta provenientes del sector industrial pudieran negociarse a renta de mercado, mientras que el 13.1% remanente, el inquilino tiene la opción de renovar con condiciones predeterminadas.

Condiciones de la renta al renovar



Renta mensual / m^2 del sector industrial

	3T26[3]		3T25		Var.%		2T26[3]		Var.%	
	US$	Ps.	US$	Ps.	US$	Ps.	US$	Ps.	US$	Ps.
Monterrey	$6.6	$120.5	$6.2	$118.6	***6.5%***	***1.6%***	$6.6	$113.9	-	***5.8%[4]***
Bajío[1]	$6.8	$83.3	$6.9	$94.0	***(1.4%)***	***(11.4%)***	$6.8	$82.6	-	***0.8%***
Juarez	$6.7	$158.9	-	-	-	-	$6.6	$156.9	***1.5%***	***1.3%***
Tijuana	$7.0	$176.6	$5.7	$168.9	***22.8%***	***4.6%***	$7.0	$176.6	-	-
Reynosa	$6.9	$712.9	$7.4	-	***(6.8%)***	-	$6.9	$703.8	-	***1.3%***
Saltillo	$5.9	-	$5.2	-	***13.5%***	-	$5.8	-	***1.7%***	-
CDMX	$11.1	$143.7	-	-	-	-	$10.3	$145.7	***7.8%[4]***	***(1.4%)***
Guadalajara	$7.9	-	$5.7	-	***38.6%***	-	$7.7	-	***2.6%***	-
Otros mercados[2]	$6.4	$139.3	$5.2	$77.2	***23.1%***	***80.4%***	$6.2	$133.6	***3.2%***	***4.3%***
Total	**$6.8**	**$113.1**	**$6.2**	**$110.0**	***9.7%***	***2.8%***	**$6.7**	**$110.7**	***1.5%***	***2.2%***

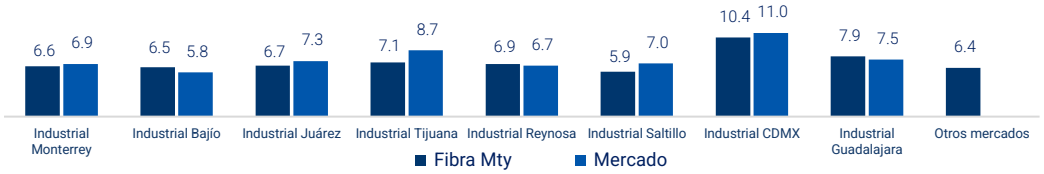
Como % de Ingreso	3T26[3]		3T25		Var. p.p.		2T26[3]		Var. p.p.	
	US$	Ps.	US$	Ps.	US$	Ps.	US$	Ps.	US$	Ps.
Monterrey	23.9%	2.6%	34.6%	5.9%	***(10.7)***	***(3.3)***	24.2%	2.7%	***(0.3)***	***(0.1)***
Bajío[1]	16.2%	2.0%	31.3%	2.6%	***(15.1)***	***(0.6)***	15.8%	2.1%	***0.4***	***(0.1)***
Juarez	9.2%	0.2%	-	-	***9.2***	***0.2***	8.6%	0.2%	***0.6***	-
Tijuana	6.4%	0.1%	5.2%	0.4%	***1.2***	***(0.3)***	6.5%	0.2%	***(0.1)***	***(0.1)***
Reynosa	6.2%	0.0%	3.2%	-	***3.0***	-	6.1%	0.0%	***0.1***	-
Saltillo	5.7%	-	7.1%	-	***(1.3)***	-	5.8%	-	-	-
CDMX	4.3%	0.9%	-	-	***4.3***	***0.9***	3.9%	1.1%	***0.4***	***(0.2)***
Guadalajara	3.4%	-	3.0%	-	***0.4***	-	3.4%	-	-	-
Otros mercados[2]	17.7%	1.2%	6.3%	0.3%	***11.3***	***0.9***	18.1%	1.3%	***(0.5)***	***(0.1)***
Total	**93.0%**	**7.0%**	**90.8%**	**9.2%**	***2.2***	***(2.2)***	**92.4%**	**7.6%**	***0.6***	***(0.6)***

(1) Incluye los mercados de Guanajuato, Aguascalientes, San Luis Potosí y Querétaro.
(2) Incluye los mercados de Chihuahua, Colima, Puebla, Sinaloa, Nogales, Hermosillo, Mexicali y Matamoros.
(3) Incluye la consolidación de Fibra Macquarie.
(4) *Renovación y ocupaciones por encima de la renta promedio al cierre del 2T26.*

Durante los últimos 12 meses, las rentas por metro cuadrado del portafolio de Fibra Mty han registrado incrementos, impulsados por los ajustes inflacionarios de los contratos denominados en pesos y dólares, así como por la incorporación de nuevas propiedades y expansiones con rentas por metro cuadrado superiores al promedio del portafolio. Adicionalmente, la actividad de arrendamiento ha contribuido a esta tendencia mediante la captura de *lease spreads* superiores al 10% durante el mismo periodo.

En cuanto a los ingresos anualizados del portafolio industrial, al 30 de septiembre de 2026, el 65.7% de los contratos incrementa su renta con base en el índice de CPI, el 16.4% aplica incrementos a tasa fija, el 10.4% tiene incrementos limitados a un porcentaje máximo, el 7.4% se actualiza conforme al índice de INPC y únicamente el 0.1% no contempla incrementos.

Rentas del sector industrial en Dólares al mes



Información del mercado Industrial = fuente: CBRE Market View, Industrial, 3T26

Bajío incluye Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro y San Luis Potosí.

Otros Mercados corresponde a 15.5% del flujo anualizado total al 3T26 e incluye los mercados de Chihuahua, Colima, Puebla, Sinaloa, Nogales, Hermosillo, Mexicali y Matamoros.

Reserva Territorial del sector Industrial

Durante el 3T26 Fibra Mty adquirió 61,008 m^2 de reserva territorial en Coahuila . Al 30 de septiembre, la reserva territorial de Fibra Mty asciende a 1,210,765 m^2. Destinada principalmente a la ejecución de expansiones y/o desarrollos a la medida (*Built-to-suit* o *BTS* por sus siglas en inglés).

Las reservas territoriales de Fibra Mty, con excepción a las de Nuevo León, Puebla y Querétaro, se encuentran colindantes a propiedades estabilizadas dentro del portafolio, 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	218,716
Puebla	791,940
Total Fibra Mty	**1,210,765**

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 la reserva territorial de Fibra Mty, 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.

Por su parte, Fibra Macquarie cuenta con un banco de tierra, sobre las cuales tiene cerca de 74,000 m^2 de ABR en proceso de estabilización y aproximadamente 22,200 m^2 de ABR en proceso de construcción. Asimismo, dicho banco de tierra cuenta con un ABR potencial adicional de aproximadamente 765,200 m^2.

Indicadores del portafolio de propiedades de Oficinas y Comercial

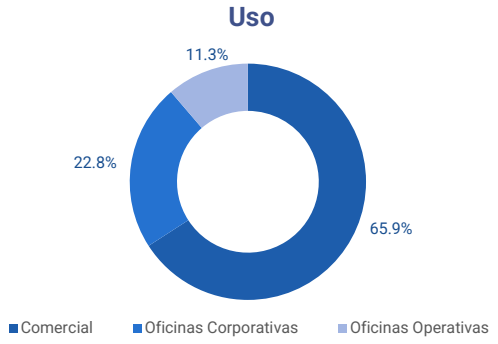
Oficinas	3T26	3T25	Var.%/p.p.	2T26	Var.%/p.p.
Número de propiedades	15	17	*(11.8%)*[1]	17	*(11.8%)*[1]
ABR en m^2	157,841	177,582	*(11.1%)*[1]	177,582	*(11.1%)*[1]
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	2.7	2.8	*(3.6%)*	2.3	*17.4%*
Ocupación	76.7%	81.1%	*(4.4 p.p.)* [2,3]	80.3%	*(3.6 p.p.)* [2]
Edad Promedio (en años)	21.3	20.0	*6.5%*	20.7	*2.9%*

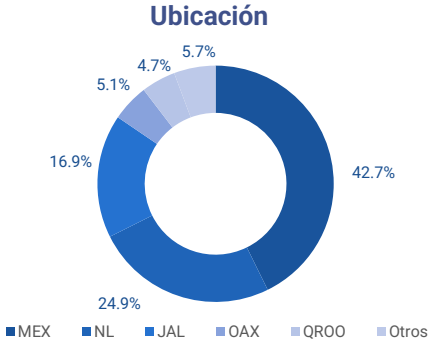
(1) Desinversión de 2 inmuebles de oficinas Prometeo y Redwood con un ABR de 8,135 m^2 y 11,606 m^2 durante 3T26.
(2) Desocupación de 1,878 m^2 de Oficinas Corporativas en Jalisco.
(3) Desocupación programada de 1,389 m^2 en Oficinas Corporativas en Nuevo León y 548 m^2 en Oficinas Operativas en SLP.

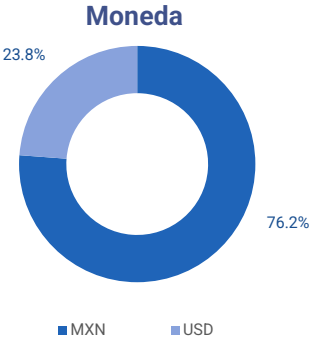
Comercial	3T26[1]	3T25	Var.%/p.p.	2T26[1]	Var.%/p.p.
Número de propiedades	23	6	*283.3%* [1]	23	-
ABR en m^2	436,296	19,350	*2,154.8%*[1,2]	443,867	*(1.7%)* [2]
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	3.9	3.7	*5.4%*	4.1	*(4.9%)*
Ocupación	92.5%	99.4%	*(6.9 p.p.)*	92.6%	*(0.1 p.p.)*
Edad Promedio (en años)	18.6	17.8	*4.5%* [1]	18.3	*1.6%*

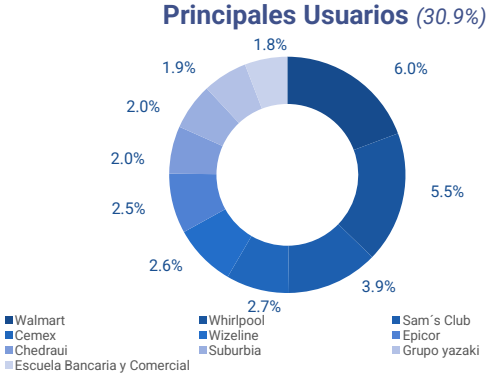
(1) Las cifras incluyen la consolidación de Fibra Macquarie.
(2) Ajuste de 7,571 m^2 que, al cierre del 3T26, no se encuentran disponibles para la renta debido a trabajos de remodelación.

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



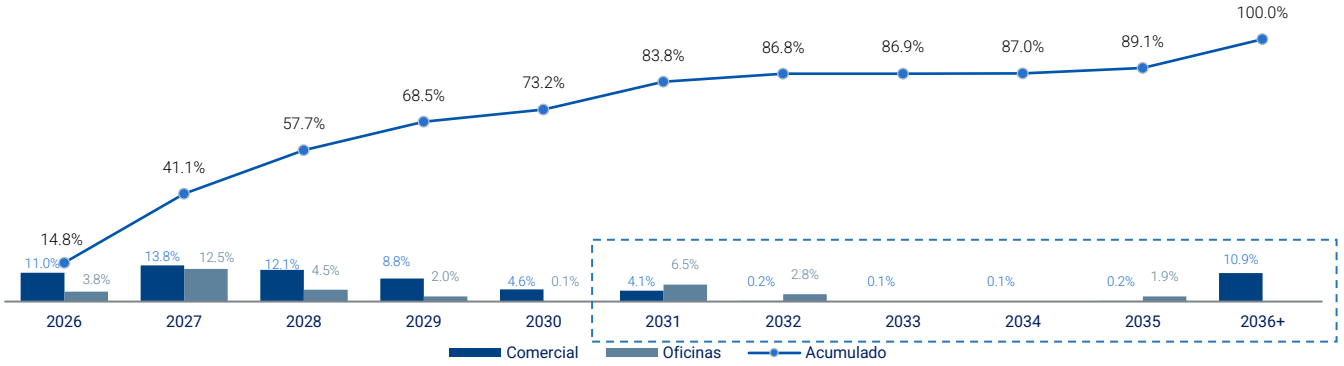






Al 30 de septiembre de 2026, el promedio ponderado del plazo forzoso de los contratos de oficinas aumentó contra el 2T26, al posicionarse en 2.7 años, mientras que para el sector comercial se mantuvo en línea con el 2T26 al posicionarse en 3.9 años, contando con 593 arrendatarios entre estas dos clases de activo.

Vencimiento de contratos de arrendamiento



Renta mensual / m² sector Oficinas y Comercial

	3T26		3T25		Var.%		2T26		Var.%	
	US$	Ps.	US$	Ps.	*US$*	*Ps.*	US$	Ps.	*US$*	*Ps.*
Comercial(1)	-	$201.1	-	$163.2	*-*	*23.2%*	-	$194.1	*-*	*3.6%*
Oficinas Corporativas	$21.1	$363.8	$20.9	$370.0	*1.0%*	*(1.7%)*(2)	$21.3	$380.2	*(0.9%)*	*(4.3%)*(2)
Oficinas Operativas	$16.7	$357.1	$16.5	$301.1	*1.2%*	*18.6%*	$16.7	$355.8	*-*	*0.4%*
Total	**$18.8**	**$214.0**	**$18.9**	**$307.3**	*(0.5%)*	*(30.4%)*	**$19.2**	**$212.2**	*(2.1%)*	*0.8%*

% de ingresos	3T26		3T25		Var. p.p.		2T26		Var. p.p.	
	US$	Ps.	US$	Ps.	*US$*	*Ps.*	US$	Ps.	*US$*	*Ps.*
Comercial(1)	-	65.9%	-	5.8%	*-*	*60.1*	-	*60.7%*	*-*	*5.2*
Oficinas Corporativas	13.0%	9.9%	38.0%	30.4%	*(25.0)* (2)	*(20.5)* (2)	*15.8%*	*12.9%*	*(2.8)*	*(3.0)*
Oficinas Operativas	10.8%	0.4%	24.8%	1.0%	*(14.0)*	*(0.6)*	*10.2%*	*0.4%*	*0.6*	*-*
Total	**23.8%**	**76.2%**	**62.8%**	**37.2%**	*(39.0)*	*39.0*	**26.0%**	**74.0%**	*(2.2)*	*2.2*

(1) *Las cifras al 30 de septiembre de 2026 incluyen la consolidación de Fibra Macquarie.*
(2) *Desinversión de 2 inmuebles de oficinas Prometeo y Redwood con un ABR de 8,135 m² y 11,606 m² durante 3T26.*

Durante el último año, los inmuebles de oficinas operativas y comerciales con contratos denominados en pesos han registrado incrementos en sus rentas, impulsados por los ajustes inflacionarios. En contraste, las rentas denominadas en dólares se han mantenido prácticamente estables durante el mismo periodo.

En cuanto a ingresos anualizados del portafolio de oficinas y comercial, al cierre del 3T26, el 73.8% de los contratos incrementa su renta con base el índice de INPC, el 20.0% con base en el índice de CPI, 2.7% de las rentas están limitadas a cierto porcentaje,1.5% a una tasa fija y únicamente el 2.0% no contempla incrementos.

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.

Rentas del sector Oficinas en Dólares al mes



El precio de mercado considera los precios de salida en dólares por m² al mes. = fuente: CBRE Market View México 3T26

Desarrollo

Expansiones del portafolio Fibra Mty

Al cierre del 3T26, las expansiones finalizadas y reflejadas en el portafolio ascienden a US$ 80.8 millones a una tasa de rendimiento del 10%. Por otra parte, las expansiones del portafolio de Fibra Mty en proceso de construcción o pendientes de entrega definitiva sumaron un total estimado de US$ 38.4 millones con una rentabilidad esperada de 10.2%.

Durante el 3T26 se realizó la entrega definitiva de "Garibaldi 1-Área 1" en Nuevo León, con una rentabilidad esperada para los próximos 12 meses de 9.3%.

Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2026, se encuentran en fase de negociación alrededor de US$ 305.7 millones en expansiones y BTS, los cuales pudieran incrementar el ABR del portafolio en 261,800 m^2 adicionales.

A continuación, se presenta el avance en los proyectos de expansión al cierre del 3T26:

(cifras en millones de dólares)

Inmueble	Ubicación	Firma	ABR m^2	Inversión Estimada	Inversión al 3T26	Inversión Final*	ION Anual Estimado	Rentabilidad sobre costo*	Fecha entrega	Fecha inicio de renta
En Construcción			**~25,120**	**38.4**	**16.8**		**3.9**	**10.2%**		
Garibaldi 1-Área 2	N.L.	-	~7,670	7.8	7.5		0.6	8.3%	4T26	-
Aerotech 06 - III	Qro.	Jun-26	~11,200	26.6(2)	9.3		2.9 (1)	10.8%	4T27	4T27
Aerotech 06 – IV	Qro.	Sep-26	~6,250	4.0(2)	0.0		0.4	9.8%	2T27	2T27
Entregados			**10,709**	**12.7**	**11.7**	**11.7**	**1.1**	**9.3%**		
Garibaldi 1-Área 1	N.L.	Jul-25	10,709	12.7	11.7	11.7	1.1	9.3%	3T26	2T26
Entregados +12 m			**78,091**	**68.1**	**62.4**	**62.4**	**6.5**	**10.2%**		
Total			**~113,920**	**119.2**	**90.9**	**74.1**	**11.5**	**10.1%**		

**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 incremento de renta base derivado de la negociación de la expansión de "Aerotech 06-IV".

(2) Incluye costos adicionales relacionados a la construcción.

Desarrollos del portafolio Fibra Macquarie

Fibra Macquarie, a través de su plataforma operativa MPA, cuenta con un equipo dedicado al desarrollo. Desde 2013 han reportado entregas de proyectos que representaron una inversión cercana a US$ 257.8 millones (equivalentes a aproximadamente 350,000 m^2 de ABR) con una rentabilidad promedio del 10.8%. Se espera que la integración de la plataforma de MPA genere mayor rentabilidad a las actividades de desarrollo de Fibra Mty.

Al 30 de septiembre de 2026, aproximadamente 74,000 m^2 de ABR se encuentran en proceso de estabilización. Por otro lado, al cierre del trimestre, los proyectos de desarrollo en proceso de construcción ascienden a un ABR de aproximadamente 22,200 m^2 equivalentes a una inversión estimada de US$ 14.8 millones.

Por último, Fibra Macquarie tiene un banco de tierra con un ABR potencial adicional de aproximadamente 765,200 m^2. Es importante mencionar que, al 30 de septiembre de 2026, mantiene negociaciones para el desarrollo de proyectos hechos a la medida (Built-to-Suit o BTS) sobre su reserva territorial, que representan una inversión potencial de aproximadamente US$ 64.8 millones y podrían incorporar 60,200 m^2 adicionales al ABR del portafolio.

A continuación, se presenta el avance en los distintos proyectos de desarrollo y expansión de Fibra Macquarie al cierre del 3T26:

(cifras en millones de dólares)

Inmueble	Ubicación	Firma	ABR m²	Inversión Estimada	Rentabilidad sobre costo(2)	Fecha entrega	Fecha inicio de renta
En Construcción			**~22,200**	**14.8**	**9%-11%**		
TIJ002 (expansión)	Tijuana	Ene-26	~3,000	2.9	**9%-11%**	4T26	4T26
TIJ101 (desarrollo)	Tijuana	-	~19,200	11.9(1)		1T27	-
Entregados			**347,550**	**257.8**	**10.8%**		
Total			**~369,750**	**272.6**	**10.8%**		

(1) *Considera la participación del 50.0% de Fibra Macquarie.*
(2) *El rendimiento del NOI se presenta con base en los términos acordados para la expansión o desarrollo y en otros supuestos de arrendamiento, y no refleja el rendimiento real del NOI, el cual puede diferir de los términos acordados. Nota: No existe garantía de que Fibra Macquarie lleve a cabo cualquiera de las posibles expansiones o desarrollos aquí descritos ni, en caso de que se realice alguna expansión o desarrollo, de que Fibra Macquarie tenga éxito en su ejecución. Asimismo, no puede asegurarse que las expansiones o desarrollos estén disponibles o se logren bajo los términos aquí descritos o bajo otros términos, ni que cualquier expansión o desarrollo tenga el desempeño esperado.*

Adquisiciones y Desinversiones

Adquisiciones

Silao-Puerto Interior 02

El 3 de agosto de 2026, Fibra Mty celebró una operación de compra y arrendamiento simultáneo ("sale and leaseback") de una propiedad industrial por un monto total de US$ 24.1 millones, más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición. La transacción consiste en la adquisición de una nave industrial Clase A localizada en Guanajuato, con un área bruta rentable (ABR) de 28,000 m^2.

La propiedad se encuentra ocupada en su totalidad por una compañía global que participa en la cadena de suministro del sector automotriz, con presencia internacional. De manera simultánea al cierre de la compraventa, Fibra Mty celebró con la parte vendedora un contrato de arrendamiento denominado en dólares, con una vigencia inicial forzosa de 10 años e incrementos anuales vinculados al CPI (Consumer Price Index). El contrato será de tipo triple neto (NNN) absoluto, y se estima que el ingreso operativo neto (NOI) para los primeros 12 meses posteriores a la adquisición ascienda a aproximadamente US$ 2.1 millones.

El precio de compra será pagadero en dos exhibiciones: (i) un primer pago de US$ 21.1 millones que fue realizado a la fecha de cierre, y (ii) un segundo pago de US$ 3.0 millones a los dos años posteriores a la celebración del contrato de arrendamiento, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones durante el mismo periodo.

Depuración del portafolio de propiedades

Fibra Mty continúa con su esfuerzo responsable para la depuración de su portafolio de propiedades. El 3 de julio se llevó a cabo la venta de dos propiedades ubicadas en Nuevo León y Jalisco, respectivamente, por un valor de Ps. 941.6 millones más el impuesto al valor agregado correspondiente a las edificaciones. El precio de venta de ambas propiedades estaba en línea con el último valor razonable de mercado, determinado por el valuador externo.

Al cierre del 3T26, cuenta con ofertas por aproximadamente Ps. 4,158 millones en potenciales desinversiones, principalmente de edificios de oficinas, de las cuales Ps. 1,767 millones tienen un acuerdo firmado y se encuentran en proceso de desinversión, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, y el resto se encuentra en negociación.

Posterior al cierre del trimestre, se llevó a cabo la firma de un acuerdo vinculante para la venta de una propiedad de oficinas en Guadalajara por un valor de Ps. 359 millones más el impuesto al valor agregado correspondiente a las edificaciones. Vale la pena mencionar que el monto de la transacción es consistente con el valor razonable de mercado determinado por el valuador externo del Fideicomiso al 2T26

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 50% del portafolio de oficinas y la totalidad del portafolio comercial de Fibra Mty, 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	25%
Total Oficinas	**7,137.2**	**50%**
Comercial Fibra Mty	358.0	100%
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.*

Desempeño Financiero

Como resultado de la adquisición de Fibra MQ el 29 de mayo de 2026, las cifras consolidadas de Fibra Mty correspondientes al 3T26 incorporan el trimestre completo de operaciones de Fibra MQ.

Asimismo, las métricas de desempeño financiero incluyen la participación proporcional en sus negocios conjuntos y excluyen los resultados atribuibles a las participaciones no controladoras, correspondientes al 25.00% del Fideicomiso en el que Fibra MQ mantiene una participación del 75.00%, así como al 18.62% de Fibra MQ.

Dicho esto, el AFFO consolidado del 3T26 se situó en Ps. 1,026.2 millones, un incremento de Ps. 411.1 millones o 66.8% en comparación con el mismo periodo del año anterior. El AFFO consolidado está integrado por Ps. 623.2 millones de Fibra Mty y Ps. 403.0 millones de Fibra MQ correspondientes al 3T26.

Con el fin de facilitar la comparabilidad de los resultados, las tablas siguientes muestran por separado las variaciones de las métricas de Fibra Mty sin incluir Fibra MQ (3T26 vs. 3T25), así como la contribución de Fibra MQ al consolidado de Fibra Mty durante el 3T26, considerando que es el primer trimestre completo de operaciones tras la adquisición.

Fibra Mty sin incluir Fibra MQ

Cifras en miles de pesos	3T26	3T25	Var Ps.	Var.%
Ingresos mismos inmuebles	758,461	784,635	*(26,174)*	*(3.3%)*
Ingresos de adquisiciones	62,640	22,098	*40,542*	*183.5%*
Ingresos de desinversiones	1,896	32,690	*(30,794)*	*(94.2%)*
Ingresos Fibra Mty	**822,997**	**839,423**	***(16,426)***	***(2.0%)***
Gastos de operación de mismos inmuebles	(67,259)	(57,662)	*(9,597)*	*16.6%*
Gastos de operación de adquisiciones	(450)	(54)	*(396)*	*733.3%*
Gastos de operación de desinversiones	(10,401)	(11,488)	*1,087*	*(9.5%)*
Gastos de operación Fibra Mty	**(78,110)**	**(69,204)**	***(8,906)***	***12.9%***
ION mismos inmuebles	691,202	726,973	*(35,771)*	*(4.9%)*
ION de adquisiciones	62,190	22,044	*40,146*	*182.1%*
ION de desinversiones	(8,505)	21,202	*(29,707)*	*(140.1%)*
ION Fibra Mty	**744,887**	**770,219**	***(25,332)***	***(3.3%)***
Gasto corporativo	(77,515)	(61,806)	*(15,709)*	*25.4%*
Honorarios por internalización de Fibra MQ	10,235	-	*10,235*	-
Excluye depreciaciones y amortizaciones	598	983	*(385)*	*(39.2%)*
UAFIDA ajustada	**678,205**	**709,396**	***(31,191)***	***(4.4%)***
Ingreso lineal no monetario	7,967	(3,356)	*11,323*	*(337.4%)*
Restitución de reserva para CAPEX(*)	-	(988)	*988*	*(100.0%)*
Ingreso financiero	173,691	75,110	*98,581*	*131.2%*
Gasto financiero, neto de amortizaciones y valuaciones	(206,220)	(152,640)	*(53,580)*	*35.1%*
Fluctuación cambiaria, neta	916	(955)	*1,871*	*(195.9%)*

Resultado financiero realizado de la subsidiaria, neto de impuestos	3,249	(6,490)	*9,739*	*(150.1%)*
Impuestos a la utilidad	(4,252)	(1,917)	*(2,335)*	*121.8%*
Desembolsos por derechos de uso(*)(1)	-	(1,086)	*1,086*	*(100.0%)*
Cobros por arrendamiento financiero(*)(1)	-	846	*(846)*	*(100.0%)*
Reembolsos de la subsidiaria(*)(2)	-	14,740	*(14,740)*	*(100.0%)*
Efecto por distribución lineal de ingresos por terminación de contrato(3)	-	5,674	*(5,674)*	*(100.0%)*
FFO	**653,556**	**638,334**	***15,222***	***2.4%***
Reserva para CAPEX (4)	(20,000)	(20,000)	-	*0%*
Restitución de reserva para CAPEX(*)	(195)	-	*(195)*	-
Desembolso por derechos de uso, netos(*) (1)	(762)	-	*(762)*	-
Cobros por arrendamiento financiero(*) (1)	896	-	*896*	-
Remedición de CxC y CxP por arrendamiento financiero (*)(5)	(3,050)	-	*(3,050)*	-
Reembolsos de la subsidiaria(*) (2)	8,750	-	*8,750*	-
Margen de utilidad de la subsidiaria (*)(2)	(12,339)	-	*(12,339)*	-
Comisiones por arrendamiento	(3,610)	(3,222)	*(388)*	*12.0%*
AFFO generado y distribuido	**623,246**	**615,112**	***8,134***	***1.3%***

(*) 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 EEFF, y para ello, el FFO debe conciliar solo partidas que provengan del Estado de Resultados. Al ser parte de una nota a los EEFF, 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, el acuerdo de arrendamiento terminó en junio 2026 y el inmueble fue vendido el 3 de julio de 2026.

(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) En relación con el arrendamiento financiero explicado en el punto 1, se realizó en 3T26 una remedición de la cuenta por cobrar (CxC) y cuenta por pagar (CxP) derivada del aumento anual por inflación que afectó la valuación de los pagos y cobros futuros del arrendamiento financiero del inmueble Danfoss.

Fibra MQ 3T26

Cifras en miles de pesos	3T26[1]
Ingreso neto de las propiedades	951,632
Participación no controladora generada en Fibra MQ	(9,205)
Participación no controladora generada por Fibra FMTY	(184,675)
Ingreso neto de co-inversión en propiedades	49,248
Amortización de mejoras de arrendatarios	29,759
Amortizaciones de comisiones por arrendamiento y costos internos	26,593
Gastos de mantenimiento	10,440
ION Fibra MQ	**873,792**
Honorarios de administración	(62,369)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	(25,310)
Gastos relacionados con transacciones	(2,723)
Otros ingresos	292
UAFIDA ajustada	**783,682**
Ingresos por intereses	12,400
Gastos por intereses	(259,461)
Costos de deuda normalizados	(14,589)
FFO	**522,032**
Inversiones de capital por mantenimiento normalizadas	(58,059)
Mejoras de arrendatarios	(20,236)
Mejoras a inquilinos por encima del estándar normalizadas	(5,090)
Inversiones de capital por mantenimiento extraordinarias	(357)
Comisiones por arrendamiento	(18,261)
Costos de la plataforma interna por arrendamiento	(13,435)
Costos de ingeniería de la plataforma interna	(5,462)
Efecto por consideración lineal de reglas de negocio	1,849
AFFO generado	**402,981**
AFFO retenido	(5,504)
AFFO distribuido	**397,477**

(1) Fibra Mty adquirió el control de Fibra MQ el 29 de mayo de 2026 y comenzó a consolidar sus resultados a partir del 1 de junio de 2026. Las métricas de desempeño financiero incluyen la participación proporcional en sus negocios conjuntos y excluyen los resultados atribuibles a las participaciones no controladoras, correspondientes al 25.00% del Fideicomiso en el que Fibra MQ mantiene una participación del 75.00%, así como al 18.62% de Fibra MQ.

Fibra Mty sin Fibra MQ: Variaciones con afectación en flujo de efectivo 3T26 vs 3T25



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. (52.5) millones por menor tipo de cambio de facturación promedio en 3T26 de Ps. 17.2763 en comparación a Ps. 18.7670 en 3T25, y ii) desocupaciones netas y ciertos gastos no recurrentes, principalmente por incobrables correspondientes a un arrendatario subsidiario de First Brands Ps. (13.4) millones. Las disminuciones fueron compensadas parcialmente por incrementos de renta por ajuste inflacionario, renovaciones, y expansiones por Ps. 25.9 millones, entre otros movimientos de Ps. 7.6 millones.

Gasto corporativo

Efecto negativo en AFFO por aumento del gasto corporativo en Ps. 10.4 millones debido a: i) mayores sueldos y prestaciones por efectos de inflación, y nivelación de tabulador en ciertas posiciones para mantener competitividad con un efecto combinado de Ps. 3.7 millones; ii) incremento de pagos a la subsidiaria de Ps. 4.9 millones; y iii) otros impactos menores de Ps. 1.8 millones.

Resultado Financiero

Efecto positivo en AFFO de Ps. 46.9 millones debido al incremento en producto financiero principalmente explicado por la emisión de capital efectuada en marzo de 2026, parcialmente compensado por el incremento en el gasto financiero por el financiamiento parcial de la contraprestación en efectivo de la adquisición de Fibra MQ, en junio 2026, y expansiones; y otros impactos cambiarios menores de Ps. 1.9 millones.

Adquisiciones, netas

Los portafolios Batach II y Michigan y el inmueble Silao-Puerto Interior 02, adquiridos en 3T25, 1T26 y 3T26, respectivamente, incrementaron el ION del 3T26 por Ps. 1.4 millones, Ps. 32.6 millones y Ps. 6.1 millones, respectivamente. Mientras que las desinversiones de Fortaleza, Catacha, Prometeo y Redwood en 3T25, 4T25 y 3T26, respectivamente disminuyeron el ION por Ps. (29.7) millones.

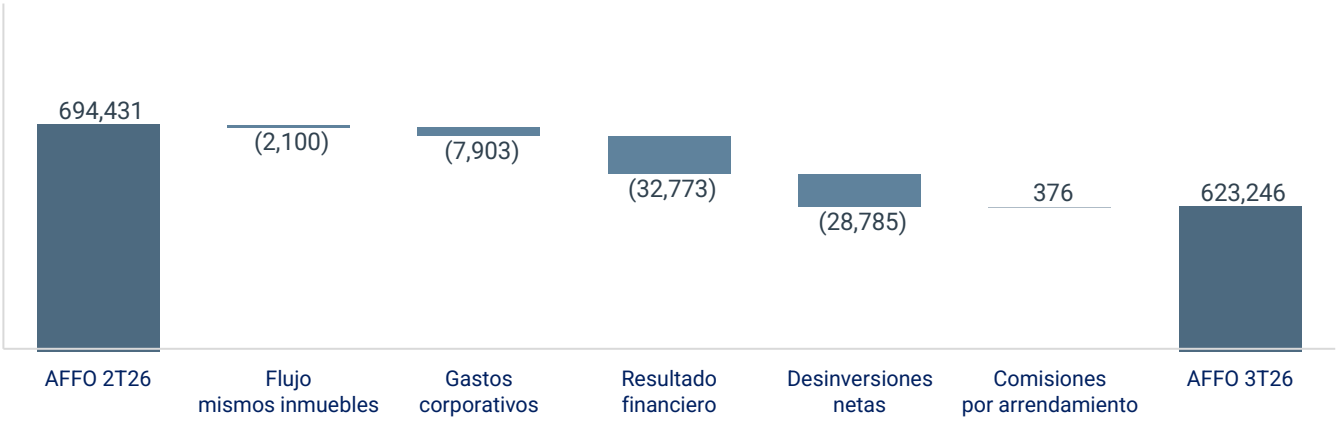
Reembolsos de la subsidiaria

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 2025.

Comisiones por arrendamiento

Se mantuvieron prácticamente en línea respecto al 3T25 al incrementar tan solo Ps. (0.4) millones.

Fibra Mty sin Fibra MQ: Variaciones con afectación en flujo de efectivo 3T26 vs 2T26



Flujo mismos inmuebles

Se mantuvo prácticamente en línea al disminuir solo Ps. (2.1) millones vs 2T26.

Gasto corporativo

Efecto negativo en AFFO por aumento del gasto corporativo en Ps. 7.9 millones ocasionado principalmente por diversos proyectos de capital humano y la contratación de personal para cubrir ciertas posiciones que permanecían vacantes desde el ejercicio anterior, con el consecuente aumento en los gastos de nómina y prestaciones, entre otros movimientos menores.

Resultado Financiero

Efecto negativo en AFFO de Ps. (32.8) millones debido principalmente a incremento en el gasto financiero por el financiamiento parcial de la contraprestación en efectivo de la adquisición de Fibra MQ, en junio 2026, y expansiones.

Desinversiones netas

Las desinversiones de los inmuebles Redwood y Prometeo disminuyeron el ION en Ps. (34.9) millones. Compensado en menor medida por la adquisición de Silao-Puerto Interior 02 la cual incrementó el ION por Ps. 6.1 millones.

Comisiones por arrendamiento

Se mantuvieron prácticamente en línea respecto al 2T26 al disminuir tan solo Ps. 0.4 millones.

Distribución por CBFI

La distribución total de Fibra Mty correspondiente al 3T26, ascenderá a Ps. 1,020.7 millones, equivalente a 0.2124 por CBFI e incluye: i) el 100% del AFFO generado en Fibra Mty durante el 3T26 por Ps. 623.2 millones, y ii) el 98.6% del AFFO generado por Fibra MQ durante el 3T26 por Ps. 397.5 millones

	3T26	2T26	1T26	4T25	3T25
CBFIs en circulación (en miles)	4,804,828.304	4,804,828.304	3,083,867.335	2,438,674.664	2,437,674.664
Precio del CBFI (inicio del año)	15.35	15.35	15.35	10.80	10.80
Precio del CBFI (inicio del Trimestre)	14.66	15.24	15.35	13.98	13.11
Monto de la distribución (Ps. miles)	Ps. 1,020,723	Ps. 1,094,383	Ps.1,007,085(3)	Ps. 597,207	Ps. 615,112
Distribución por CBFI trimestral (1)	Ps. 0.2124	Ps. 0.2278	Ps. 0.2888(4)	Ps. 0.2449	Ps. 0.2523
Distribución por CBFI mensual (2)	Ps. 0.0708	Ps. 0.0759	Ps. 0.0722	Ps. 0.0816	Ps. 0.0841
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del año)	5.5%	5.9%	7.5%	9.1%	9.3%
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del Trimestre)	5.8%	6.0%	7.5%	7.0%	7.7%

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

(2) Corresponde al promedio mensual de la distribución por CBFI trimestral.

(3) El monto de la distribución del 1T26 fue recalculado para reflejar los flujos de efectivo recibidos de Fibra MQ que fueron generados en el 1T26 (periodo anterior a la adquisición) y recibidos en junio 2026. Dichos flujos equivalentes a Ps. 394.1 millones fueron distribuidos a los tenedores de Fibra Mty el 18 de junio de 2026. Como resultado la distribución del 1T26 ascendió a Ps. 1,007.1 millones.

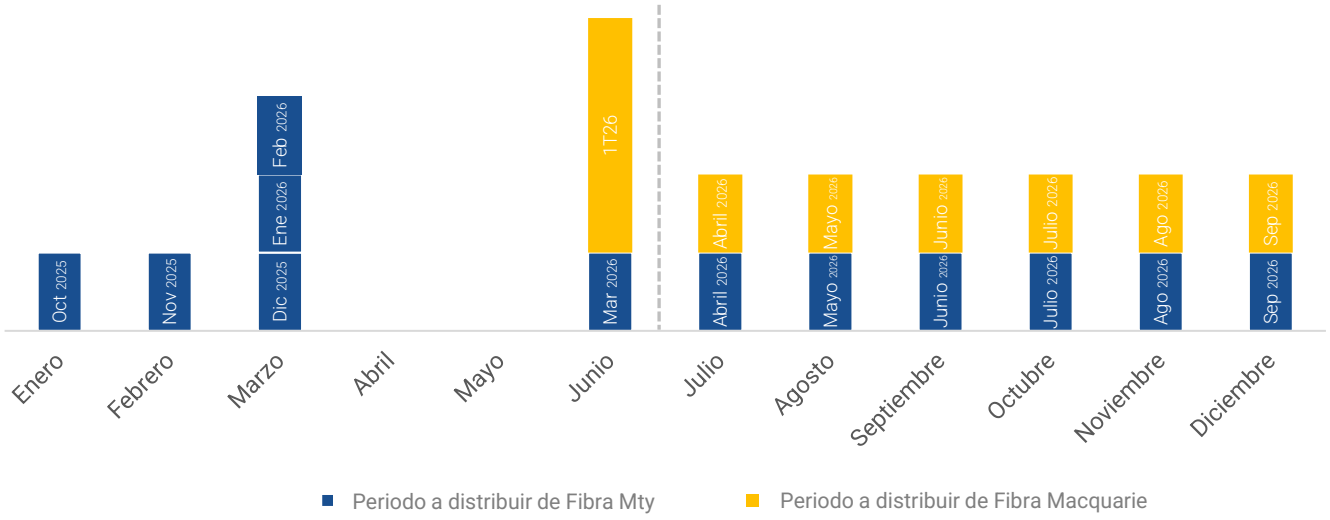
(4) Debido a la colocación de CBFIs efectuada en marzo de 2026 y a la adquisición de Fibra MQ el 29 de mayo del mismo año, las distribuciones de efectivo del primer bimestre fueron pagadas anticipadamente, de tal forma que los CBFIs en circulación al momento de las distribuciones de enero y febrero de 2026 fueron 2,445,617,335 y los de marzo (incluyendo el flujo recibido de Fibra MQ) fueron 4,804,828,304.

Como consecuencia de la Oferta Subsecuente de Capital de marzo de 2026 y de la adquisición de Fibra MQ en mayo del mismo año, Fibra Mty realizó distribuciones anticipadas de efectivo con el objetivo de preservar para los inversionistas existentes el flujo generado previo a ambas transacciones.

A partir de junio de 2026, una vez concluida la transacción, Fibra Mty retomó su calendario regular de distribuciones mensuales. En el mismo mes de junio, el Fideicomiso recibió la distribución correspondiente al 1T26 de Fibra Macquarie, dicho monto fue distribuido a su vez a los tenedores de Fibra Mty el 18 de junio de 2026. Es importante destacar que el monto de dicha distribución refleja un efecto temporal derivado de la incorporación de distribuciones correspondientes a distintos periodos generados por Fibra Mty y Fibra MQ previo al cierre de la transacción. Por ello, no es comparable con las distribuciones ordinarias históricas de Fibra Mty. Una vez homologados los calendarios de distribución, dicho efecto será normalizado.

A partir de julio 2026, las distribuciones de Fibra Mty corresponden al flujo generado de ambas FIBRAs durante el mismo periodo. Para mayor claridad, se muestran los meses por distribuir de 2025 y 2026, considerando tanto el calendario regular de pago como el calendario implementado derivado de dichas transacciones:

Calendario de Distribuciones de Efectivo Fibra Mty 2026



Posición Financiera Consolidada

	Cifras en miles de pesos			Cifras en miles de dólares*		
	3T26(1)	4T25	Var.%/p.p.	3T26(1)	4T25	Var.%/p.p.
Efectivo y equivalentes de efectivo	11,954,096	3,377,070	***254.0%***	661,507	188,108	***251.7%***
Inmuebles disponibles para la venta	1,766,777	1,892,743	***(6.7%)***	97,769	105,429	***(7.3%)***
Propiedades de Inversión	100,594,626	36,837,817	***173.1%***	5,566,633	2,051,926	***171.3%***
Otros activos	3,993,989	487,461	***719.3%***	221,016	27,152	***714.0%***
Total del Activo	**118,309,488**	**42,595,091**	***177.8%***	**6,546,925**	**2,372,615**	***175.9%***
Deuda	39,141,755	11,087,619	***253.0%***	2,165,998	617,598	***250.7%***
Otros pasivos	6,551,756	796,035	***723.0%***	362,556	44,340	***717.7%***
Total del Pasivo	**45,693,511**	**11,883,654**	***284.5%***	**2,528,554**	**661,938**	***282.0%***
Total del Patrimonio	**72,615,977**	**30,711,437**	***136.4%***	**4,018,371**	**1,710,677**	***134.9%***

**Para fines de análisis del negocio y únicamente para conveniencia del lector, las cifras presentadas en dólares se convirtieron utilizando tipos de cambio de $18.0710 y $17.9528 pesos por dólar al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, respectivamente.*

(1) Las cifras al 30 de septiembre de 2026 incluyen a Fibra Macquarie.

Las variaciones a continuación se presentan en millones:

Efectivo y equivalentes de efectivo

Incremento neto de Ps. 8,577, principalmente por: i) la colocación de 637,933,951 CBFIs a un precio de $13.50 para adquisición de inmuebles industriales, la cual, neta de costos de emisión de Ps. (289) ascendió a Ps. 8,323; ii) Disposición de deuda neta de US$290 equivalente a Ps. 6,090, iii) Adquisición de Fibra MQ, neta de efectivo recibido Ps. (2,711), iv) Adquisiciones netas de propiedades de inversión Ps. (2,463), v) Intereses netos pagados Ps. (713), vi) Adquisición de CBFIs de Fibra MQ en el mercado secundario Ps. (235), y vii) Otros impactos de Ps. 286.

Inmuebles disponibles para la venta

Disminución de Ps. (126) a septiembre de 2026 respecto de diciembre de 2025, explicada por la venta de Redwood y Prometeo durante el 3T26 Ps. (938), parcialmente compensada por la incorporación de Atento, Neoris, Cuadrante y Huastecos Alfa y ZC a esta categoría, derivada de las negociaciones para su venta Ps. 885. Adicionalmente, los efectos netos de los ajustes a valor razonable, las inversiones de capital y las comisiones por arrendamiento generaron una disminución de Ps. (73).

Propiedades de inversión

Incremento de Ps. 63,757. El 96.5% del incremento es el portafolio de Fibra MQ valuado en Ps. 61,548 e integrado por 246 propiedades industriales y 8 propiedades comerciales. El 3.5% restante corresponde a un incremento neto de Ps. 2,209 en el portafolio de Fibra Mty compuesto por: i) Ps. 2,343 por adquisición del portafolio Michigan, la propiedad Silao-Puerto Interior 02 y un terreno en Coahuila ii) construcciones e inversiones de capital, netas Ps. 373, iii) efectos de valor razonable del periodo Ps. 378, y iv) traspaso de los inmuebles Atento, Neoris, Cuadrante y Huastecos Alfa y ZC a disponibles para la venta Ps. (885).

Otros activos

Incremento de Ps. 3,507, explicado por: i) inversión de Fibra MQ en el negocio conjunto con Frisa Desarrollos Comerciales, S.A. de C.V., en el que participa al 50% y que comprende 9 propiedades comerciales, valuada mediante el método de participación Ps. 1,926; ii) Instrumentos financieros derivados tipo swaps de tasa de interés sobre créditos bancarios Ps. 927, de los cuales el 62% corresponde a Fibra MQ. El incremento obedece principalmente al desplazamiento al alza de la curva de tasas de interés en Estados Unidos ante la expectativa de presión inflacionaria, crecimiento económico y una mayor demanda de recursos por empresas relacionadas con Inteligencia Artificial; iii) otros activos de Fibra MQ Ps. 488, principalmente relacionados con periodos de gracia, honorarios del Administrador externo pagados por anticipado, prediales, seguros de inmuebles, mejoras en locales arrendados y efectivo restringido; iv) cuentas por cobrar Ps. 150; y v) otros efectos menores Ps. 16.

Deuda

Incremento de Ps. 28,054. El 82% del incremento es la deuda de Fibra MQ de US$1,285, equivalente a Ps. 22,750, neta de costos de Ps. (176). El 18% restante es incremento en deuda neta de Fibra MTY de US$290, equivalente a Ps. 5,048. La fluctuación cambiaria del periodo fue de Ps. 277. Los costos de deuda y amortizaciones del periodo fueron Ps. (21).

Del incremento en deuda de Fibra Mty, US$100 se destinaron a financiar parcialmente la contraprestación en efectivo pagada en la Oferta Pública de Adquisición de Fibra Macquarie. US$175, se destinarán al pago relacionado con la internalización de la administración de Fibra Macquarie (Fibra MQ), una vez que se cumplan las condiciones precedentes aplicables. US$23 se utilizaron para pagar una porción del portafolio Michigan. (US$8) compensaron parcialmente el incremento en deuda de Fibra Mty por pago de créditos destinados al programa de expansiones.

Otros pasivos

Incremento de Ps. 5,756 debido a: i) Internalización de la administración de Fibra MQ por Ps. 3,115, ii) Adquisición en Fibra MQ de terreno en Tijuana Ps. 1,321 y en Fibra Mty adquisición de la propiedad industrial “Silao-Puerto Interior 02” Ps. 61, iii) Depósitos en garantía Ps. 592, 97% FMQ, iv) Proveedores Ps. 428, de los cuales el 84% se explican por Fibra MQ, v) pasivos diferidos de contratos de arrendamiento Ps. 110, de los cuales el 96% se explica por Fibra MQ, vi) Anticipo para venta de propiedades Ps. 54, y vii) otros impactos menores de Ps. 75.

Patrimonio

El incremento de Ps. 41,904 fue generado por:

i) Ps. 24,494 para adquisición de Fibra MQ, emisión de 1,721,277,018 CBFIs a $14.23 por CBFI,
ii) Ps. 8,323 para adquisición de inmuebles industriales, emisión de 637,933,951 CBFIs a $13.50,
iii) Ps. 7,575 de participación no controladora por adquisición de 80.69% de Fibra MQ el 29 de mayo de 2026,
iv) Ps. 4,603 utilidad integral consolidada del periodo de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2026,
v) Ps. 131 plan ejecutivo basado en CBFIs de Fibra Mty,
vi) Ps. (2,987) Distribuciones a tenedores de CBFIs,
vii) Ps. (235) por adquisición de 5,458,008 CBFIs de Fibra MQ a un precio promedio de $43.03, en el mercado secundario.

Al 30 de septiembre de 2026, el valor en libros por CBFI que resulta de dividir la Participación Controladora del Patrimonio entre los CBFIs en circulación al cierre del 3T26 asciende a Ps.13.57 (equivalente a US$ 0.75 utilizando el tipo de cambio al cierre del 3T26 de Ps. 18.0710 por dólar).

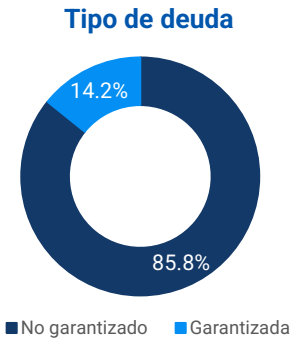
Deuda y Efectivo

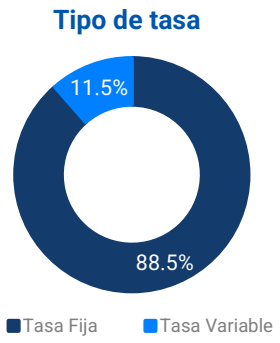
Principales Indicadores de la Deuda (Incluyendo Fibra MQ)

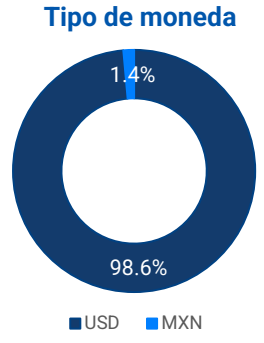
De manera consolidada al 30 de septiembre de 2026:

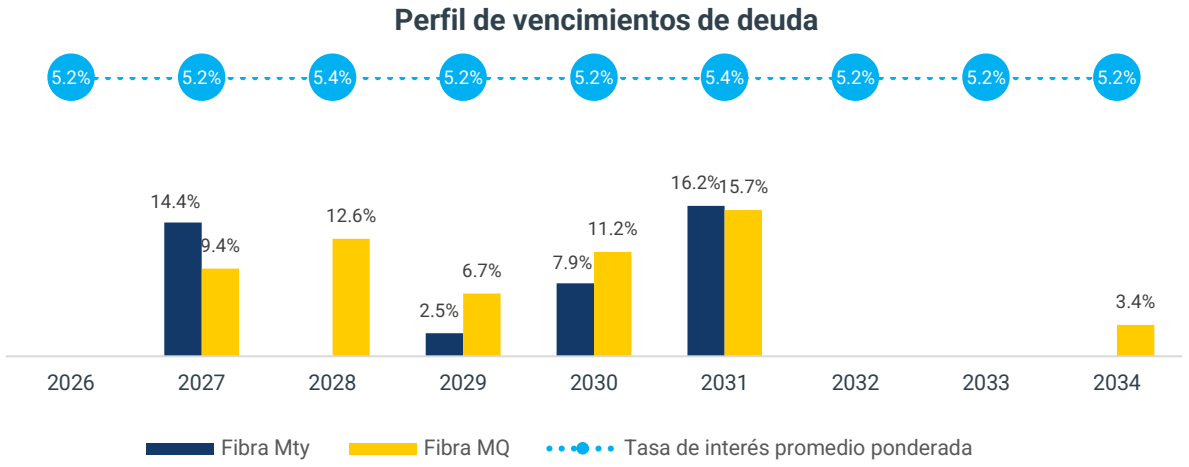
- El nivel de endeudamiento, con base en el saldo insoluto de la deuda consolidada por aproximadamente US$ 2,195.0 millones, se posicionó en 33.4%, un incremento de 7.0 puntos porcentuales en comparación con el 26.4% al 31 de diciembre de 2025, y 16.6 puntos porcentuales por debajo del endeudamiento máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores de CBFIs del 50%.
- Tiene un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo que en conjunto representan el 10.1% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 25.9% respecto del total de sus activos netos de efectivo.
- La deuda consolidada se encuentra contratada principalmente mediante financiamientos no garantizados y, en su mayoría, a tasa fija, con una tasa de interés promedio ponderada de 5.2%. Asimismo, está denominada principalmente en dólares y mantiene un plazo promedio de 3.2 años.
- Si bien la información presentada corresponde al perfil consolidado de la deuda de Fibra Mty y Fibra MQ, la administración, cumplimiento y gestión de los pasivos continúa realizándose de manera independiente desde la Fibra correspondiente.

Administrador Fibra Mty se encuentra evaluando diversas alternativas de administración de pasivos para los próximos vencimientos programados de ambos fideicomisos, con el objetivo de extender el plazo promedio de la deuda, preservar la flexibilidad financiera y optimizar las condiciones de financiamiento del portafolio consolidado.









(1) La tasa de interés promedio ponderada corresponde al portafolio de deuda consolidado de Fibra Mty y Fibra MQ. Para los financiamientos contratados originalmente a tasa fija, se considera la tasa contractual. En el caso de los financiamientos a tasa variable que cuentan con coberturas de tasa de interés, se incorpora el efecto del instrumento aplicable. En el caso de los créditos a tasa variable, se considera la tasa de referencia al 30 de septiembre de 2026 más el margen contractual correspondiente. Considera la participación proporcional de Fibra Macquarie en la deuda asociada a propiedades en co-inversión en pesos, equivalente a US$31.1 millones, como deuda con pago al vencimiento en 2028.

Indicadores clave de la Deuda al 30 de septiembre de 2026

33.4%	**25.9%**	**5.2 %**
Nivel de Endeudamiento	Nivel de Endeudamiento Neto	Tasa de interés promedio ponderada
4.1 x	**3.2 años**	**AAA (MEX)**
Deuda neta a UAFIDA (1)	Plazo promedio de la deuda	Calificación crediticia (2)

(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 la propiedad Silao-Puerto Interior 02 y los portafolios Michigan y Fibra Macquarie.

(2) *Las calificaciones crediticias hacen referencia exclusivamente a Fibra Mty.*

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 30 de septiembre de 2026, así como las expectativas proyectadas por Fibra Mty para los próximos cuatro trimestres, incluyendo la consolidación de Fibra Macquarie, de acuerdo con la metodología establecida en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras:

Nivel de endeudamiento (miles de pesos)	30 de septiembre de 2026
Deuda total e intereses por pagar[1]	39,504,823
Activos totales	118,309,488
Nivel de endeudamiento*	**33.4%**

(1) Integrado por los saldos insolutos 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 (Miles de pesos) Recursos:	Período	Fibra Mty	Fibra MQ (Cifras reportadas al 3T26)	Total
Activos líquidos	30/09/2026	10,330,899(1)	1,729,270	12,060,169
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	Siguientes 4 Trimestres	748,861	-	748,861
Utilidad operativa estimada después de distribuciones	Siguientes 4 Trimestres	881,648(2)	2,054,407	2,936,055
Líneas de crédito disponibles	30/09/2026	7,969,311	9,374,243	17,343,554
Compromisos:				
Pago de intereses	Siguientes 4 Trimestres	801,648	1,201,389	2,003,037
Pago de principal	Siguientes 4 Trimestres	1,897,455	-	1,897,455
Gastos de capital recurrentes	Siguientes 4 Trimestres	272,291	349,318	621,609
Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional	Siguientes 4 Trimestres	4,458,631(3)	829,235	5,287,866
Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda(4)(5)				**3.4x**

(1) *Efectivo y equivalentes de efectivo + cuentas por cobrar.*
(2) *Utilidad estimada antes de Gastos Financieros e Impuestos y después de distribuciones.*
(3) *Incluye los compromisos de desarrollo y expansión, el pago de una adquisición en acuerdo de compra y la contraprestación por la internalización, la cual asciende a US$172.4 millones, equivalentes a Ps. 3,115.4 millones considerando el tipo de cambio al 30 de septiembre de 2026, y será pagada una vez que se cumplan las condiciones previstas en dicho acuerdo.*
(4) (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 Banorte 2024, el crédito sindicado Banorte y los créditos Bilaterales con Scotiabank, la razón se ubica en 2.5x.
(5) Considerando la liquidación de la segunda OPA, la razón se ubicaría en un rango de entre *2.0*x y *3.4*x, bajo los escenarios de liquidación del 100% de la contraprestación en efectivo y del 100% mediante intercambio de CBFIs, respectivamente.

Cumplimiento de obligaciones financieras del CEBURE FMTY20D

Al 30 de septiembre de 2026, incluyendo los efectos de la adquisición de Fibra Macquarie, Fibra Mty cumple satisfactoriamente con las razones financieras (covenants financieros) impuestas en la emisión del CEBURE, existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo:

Obligaciones	Fibra Mty	Obligaciones de cumplimiento
Límite de Apalancamiento (1)	38.6%	≤ 50.0%
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales (2)	4.8%	≤ 40.0%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda (3)	4.3x	≥ 1.5x
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada (4)	303.3%	≥ 150.0%

(1) Pasivo Total / Activos Totales
(2) Deuda Garantizada / Activos Totales
(3) (UAFIDA U12M + Ingreso Financiero U12M) / (Intereses U12M + Amortizaciones U12M)
(4) Activos Totales No Gravados / Deuda No Garantizada

Indicadores de la Deuda de Fibra Mty

Como se mencionó anteriormente, la administración, el cumplimiento y la gestión de los pasivos continúan realizándose de manera independiente en cada Fibra. Por lo anterior, ciertos indicadores clave se presentan por separado.

Al 30 de septiembre de 2026, el saldo del monto insoluto de la deuda de Fibra Mty ascendió a US$ 910.0 millones (equivalentes a Ps. 16,444.6 millones al tipo de cambio del 30 de septiembre de 2026), lo que representa una disminución de US$30.0 millones respecto a los US$940.0 millones registrados al cierre de junio de 2026, derivado de la liquidación del saldo dispuesto bajo la línea de crédito contratada con Santander.

Con el objetivo de mantener una posición financiera sólida y preservar la flexibilidad del balance, durante el trimestre Fibra Mty:

1. Celebró un convenio modificatorio al crédito bilateral contratado con BBVA en 2024, mediante el cual se redujo en 10 puntos base la sobretasa, ubicándola en un rango de 1.65% a 1.85% dependiendo del nivel de pasivos contra activos. Asimismo, se extendió por un año su vencimiento, estableciendo como nueva fecha el 4 de septiembre de 2030.
2. Extendió el vencimiento de la disposición por US$75.0 millones de la línea de crédito revolvente con BBVA, estableciendo como nueva fecha de vencimiento el 5 de febrero de 2027.
3. Firmó un nuevo contrato de crédito con Scotiabank por US$63.0 millones, para refinanciar la línea existente por el mismo monto con dicha institución. El nuevo crédito permitió reducir en 20 puntos la sobretasa, pasando de 1.75% a 1.55%, y establecer un nuevo plazo de vencimiento de tres años, con dos opciones de extensión de un año cada una.

Al cierre del 3T26, Fibra Mty:

1. Cuenta con líneas de crédito simples disponibles por hasta US$ 396.0 millones (equivalentes a Ps. 7,156.1 millones al 30 de septiembre de 2026) que podrían destinarse a futuras adquisiciones, inversiones de capital y expansiones, manteniendo una estructura de capital balanceada.

   Dichas líneas están compuestas por:

   i. US$ 215.0 millones del crédito sindicado Banorte,
   ii. US$ 140.0 millones del crédito bilateral Banorte,
   iii. US$ 33.0 millones del crédito bilateral Scotiabank CP,
   iv. US$ 8.0 millones del crédito bilateral Scotiabank LP.

2. Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestas que ascienden a US$ 45.0 millones (equivalentes a Ps. 813.2 millones al 30 de septiembre de 2026).
3. Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta denominada en dólares y libre de garantías, de la cual el 88% se encuentra a tasa fija, ya sea por su naturaleza o mediante instrumentos de cobertura. El plazo promedio de la deuda asciende a 2.9 años, y el Fideicomiso mantiene la flexibilidad financiera necesaria para hacer frente a los vencimientos del próximo año.
4. 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 cumplimento.

5. Tiene acuerdos vinculantes para la venta de ciertas propiedades del portafolio las cuales incrementarían el monto de efectivo disponible al momento de materializarse.
6. Tiene compromisos por un monto de Ps. 4,458.6 millones (Incluyendo IVA) para los próximos 12 meses, correspondientes a las inversiones estimadas en expansiones de propiedades del portafolio de Fibra Mty (Ps. 398.2 millones), el primer pago de una adquisición en acuerdo para la compra (Ps. 446.5 millones) y la contraprestación por la internalización de la administración de Fibra Macquarie (Ps. 3,613.9 millones).

Al 30 de septiembre de 2026, Fibra Mty cuenta con una tasa promedio ponderada de 5.0%. 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	3T26	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable 30Sep26	Tasa Fija Cobertura	Vencimiento	2T26	Var. % 3T26 vs 2T26
Simples								
CEBURE FMTY20D[1]	215.0	US$	4.13%	-	-	oct-27	215.0	-
Bilateral Scotiabank LP	55.0	US$	SOFR 1M + 1.55%	5.46%	5.13%[4]	jul-29	55.0	-
Bilateral Scotiabank CP II	30.0	US$	SOFR 3M + 1.44%	5.52%	-	may-27[5]	30.0	-
Bilateral BBVA ("2024")	175.0	US$	SOFR 1M + 1.65%[2]	5.56%	4.85%[6]	sep-30	175.0	-
Bilateral Banorte ("2024")	360.0	US$	SOFR 1M + 1.70%[3]	5.61%	5.51%[7]	ene-31	360.0	-
Bilateral Santander	0.0	US$	SOFR 1M + 1.44%	-	-	-	30.0	**(100.0%)**
Revolventes								
BBVA	75.0	US$	SOFR 1M + 1.05%	4.96%	-	feb-27	75.0	-
TOTAL	**910.0** [8]						**940.0** [9]	**(3.2%)**

(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 1.65% y 1.85% 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) Considera una tasa fija de 5.18% para un nocional de US$ 32.0 millones y una tasa fija de 5.05% para un nocional 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 8 de diciembre de 2027, lo que suceda primero.
(6) Considera una tasa fija de 4.83% para un nocional de US$ 150 millones y una tasa fija de 5.00% para un nocional de US$ 25 millones.
(7) Considera una tasa fija de 5.01% para un nocional de US$ 70 millones, una tasa fija de 5.70% para un nocional de US$ 90 millones y una tasa fija de 5.61% para un nocional de US$ 200 millones.
(8) Equivalentes a Ps 16,444,610.0 miles a un TC de Ps. 18.0710 correspondiente al 30 de septiembre de 2026.
(9) Equivalentes a Ps 16,454,982.0 miles a un TC de Ps. 17.5053 correspondiente al 30 de junio de 2026.

Indicadores de la Deuda de Fibra Macquarie

Como se mencionó anteriormente, la administración, el cumplimiento y la gestión de los pasivos continúan realizándose de manera independiente en cada Fibra. Por lo anterior, ciertos indicadores clave se presentan por separado.

Al 30 de septiembre de 2026, Fibra Macquarie:

1. Tiene todas sus líneas de crédito simples totalmente dispuestas.
2. Tiene acceso a líneas de crédito revolvente no dispuestas que ascienden a US$ 574.8 millones (equivalentes a Ps. 10,386.9 millones a un TC de Ps. 18.0710)

3. El 98% de su deuda dispuesta está denominada en dólares, el 76% se encuentra libre de garantías y el 89% a tasa fija, ya sea por su naturaleza o mediante instrumentos de cobertura. El plazo promedio de la deuda asciende a 3.3 años, y el Fideicomiso mantiene la flexibilidad financiera necesaria para hacer frente a sus próximos vencimientos.
4. Cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas para su deuda (*covenants* financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo.

Al 30 de septiembre de 2026, Fibra Macquarie cuenta con una tasa promedio ponderada de 5.4%. A continuación, se presenta el detalle de la estructura de deuda, incluyendo saldos, tasas de contratación, tasas vigentes, coberturas y vencimientos de cada instrumento financiero.

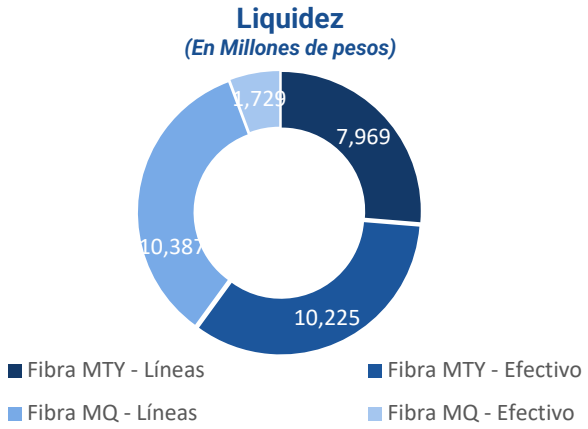
Millones de dólares	3T26	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable 30Sep26	Tasa Fija Cobertura	Vencimiento	2T26	Var. % 3T26 vs 2T26
Créditos Simples Garantizados[1]								
Metropolitan Life Insurance Company	210.0	US$	5.38%	-	-	oct-27	210.0	-
Metropolitan Life Insurance Company	75.0	US$	5.23%	-	-	jun-34	75.0	-
Créditos Simples Quirografarios								
Varias compañías de seguros	-	US$	5.71%	-	-	sep-26	75.0	**(100.0%)**
Banorte	100.0	US$	SOFR 3M + 1.90%[2,8]	5.98%	5.73%	jun-28	100.0	-
Bancomext	150.0	US$	SOFR 3M + 1.80%[2]	5.88%	5.62%	jun-28	150.0	-
Varios Bancos	150.0	US$	SOFR 3M + 1.60%[2,8]	5.77%[7]	5.06%[7]	ago-29	150.0	-
Varios Bancos	250.0	US$	SOFR 3M + 1.50% [2,8]	5.69%[7]	4.84%[7]	dic-30	250.0	-
IFC	50.0	US$	SOFR 3M + 1.50% [2,8]	5.58%	5.13%	mar-31	50.0	-
IFC	150.0	US$	SOFR 3M + 1.85%[2,8]	5.93%	5.65%	jun-31	150.0	-
Revolventes								
BBVA	150.0	US$	SOFR 3M + 1.05%	5.13%	-	abr-31	15.0	**900.0%**
Deuda asociada a propiedades en co-inversión[3]								
Varios Bancos[1,4]	31.1[5]	Ps.	TIIE 28 D + 2.10%[8]	8.92%	11.12%	dic-28	32.2	**(3.4%)**
TOTAL	**1,316.1**[6]						**1,257.2**[9]	**4.7%**

(1) Los acreedores tienen recurso únicamente sobre las propiedades, flujos de efectivo y otras reservas constituidas bajo las líneas de crédito, excepto bajo ciertas circunstancias limitadas en las que los prestamistas tienen recurso contra los prestatarios y/o Fibra Macquarie.
(2) El margen incluye el ajuste ASG.
(3) Las cantidades mencionadas representan la participación proporcional correspondiente a Fibra Macquarie.
(4) 5 años de amortización de capital empezando en el 2024.
(5) Equivalentes a Ps 562,663.9 miles a un tipo de cambio de Ps. 18.0710.
(6) Equivalentes a Ps 23,783,898.9 miles a un tipo de cambio de Ps. 18.0710
(7) Considera los impuestos gravables correspondientes.
(8) La sobretasa puede variar en función del nivel de endeudamiento, la calificación crediticia o el plazo remanente del financiamiento.
(9) Equivalentes a Ps 22,008,191.0 miles a un tipo de cambio de Ps. 17.5053.

Efectivo

Fibra Mty cuenta con Ps. 11,954.1 millones en efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del 3T26, un incremento de 254.0%, equivalente a Ps. 8,577.0 millones respecto al del 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 presentó un incremento, al posicionarse en 33.4% al cierre del 3T26, en comparación con 26.4% al cierre del 4T25. Asimismo, descontando el efectivo en caja, el apalancamiento neto se ubicó en 25.9% y 20.0% al cierre del 3T26 y 4T25, respectivamente.



Tasa de Capitalización Implícita

Durante el 3T26, la cotización promedio del CBFI se ubicó en Ps. 14.46, lo cual representó un premio de aproximadamente 7.7%, en pesos, respecto al valor en libros promedio del 3T26 y 2T26, de Ps. 13.42. Asimismo, la cotización promedio tuvo un premio de aproximadamente 6.6% en comparación con el valor en libros al 30 de septiembre de 2026, de Ps.13.57.

Adicionalmente, la tasa de capitalización implícita, ajustada para incorporar el NOI de Fibra Macquarie, se ubicó en 7.1% con base en el valor promedio de las propiedades de inversión y en 6.8% utilizando el Valor Empresa promedio. 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 e inversión en negocios conjuntos*	*102,719*
(+) Reserva Territorial	*635*
(+) Otros Activos	*13,615*
(=) Activos	*116,969*
(-) Pasivos	*45,063*
(-) Participación no controladora	*7,433*
(=) Valor en Libros	**64,473**
(/) CBFIs (millones de certificados)	*4,805*
(=) Valor en Libros Promedio por CBFI	**13.42**

Cálculo Premio o Descuento	
Precio Promedio 3T26	*14.46*
Precio Valor en Libros Promedio	*13.42*
Premio (Descuento)	**7.7%**

Cálculo Premio o Descuento en USD	
Precio Promedio 3T26 USD (1)	*0.8382*
Precio Valor en Libros Promedio USD (2)	*0.7544*
Premio (Descuento)	**11.1%**

Cálculo Valor Empresa Promedio	
Precio Promedio 3T26	*14.46*
(x) CBFIs (millones de certificados)	*4,805*
(=) Valor de Capitalización	**69,480**
(+) Pasivos	*45,063*
(-) Efectivo e inversiones financieras	*11,785*
(+) Participación no controladora	*7,433*
(=) Valor Empresa Promedio	**110,191**

Cálculo ajustando NOI incluyendo a Fibra Macquarie:

Tasa de Capitalización Implícita a Valor en Libros	
Ingreso Operativo Neto (ION) (3T26x4) Ajustado a Fibra Macquarie	**7,275**
(+) Propiedades de Inversión, inc. Propiedades disponibles para la venta	*102,719*
(-) Propiedades de Inversión por pagar	*738*
(=) Propiedades de Inversión, neto	**101,981**
Tasa Cap Rate Implícita	**7.1%**

Tasa de Capitalización Implícita a Valor Empresa	
Ingreso Operativo Neto (ION) (3T26x4) Ajustado a Fibra Macquarie	**7,275**
(=) Valor Empresa	*110,191*
(-) Reserva Territorial	*635*
(-) Otros Activos exc efectivo e inversiones financieras	*1,829*
(-) Propiedades de Inversión por pagar	*738*
(=) Propiedades de Inversión, neto	**106,987**
Tasa Cap Rate Implícita a Mercado	**6.8%**

(1) Se utilizó el tipo de cambio promedio de Ps. 17.2506 por dólar durante el 3T26.

(2) Se utilizó el promedio de los tipos de cambio de cierre del 3T26 y 2T26, siendo de Ps. 17.7882 por dólar.

Conferencia Telefónica



Cobertura de Analistas	
Actinver	Helena Ruiz
Bank of America	Carlos Peyrelongue
Banorte	Hugo Armando Gómez
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

Estados consolidados condensados de utilidad integral

Cifras en miles de pesos	3T26	3T25	Var.%	2T26	Var.%
Ingresos totales	**2,056,809**	**839,423**	*145.0%*	**1,252,523**	*64.2%*
Gastos de operación	361,966	69,204	*423.0%*	169,096	*114.1%*
Gasto corporativo	206,733	61,806	*234.5%*	213,830	*(3.3%)*
Gastos de Internalización de Fibra MQ	-	-	-	3,037,912	*(100.0%)*
Plan ejecutivo basado en CBFIs	97,613	36,045	*170.8%*	33,549	*191.0%*
Utilidad (pérdida) por valor razonable de propiedades de inversión	1,782,427	(1,407,499)	*(226.6%)*	3,495,526	*(49.0%)*
(Pérdida) utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	(27,423)	4,152	*(760.5%)*	(191)	*14,257.6%*
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	60,362	-	-	41,720	*44.7%*
Otros (gastos) ingresos	(36)	-	-	2,854	*(101.3%)*
Ingresos financieros	187,987	75,110	*150.3%*	159,518	*17.8%*
Gastos financieros	532,910	169,935	*213.6%*	267,821	*99.0%*
Instrumentos de cobertura de tasas de interés	392,358	-	-	149,983	*161.6%*
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta	(1,118,443)	329,314	*(439.6%)*	156,477	*(814.8%)*
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	**2,134,819**	**(496,490)**	***(530.0%)***	**1,536,202**	***39.0%***
Impuestos a la utilidad	4,252	1,917	*121.8%*	5,039	*(15.6%)*
Utilidad (pérdida) neta consolidada	**2,130,567**	**(498,407)**	***(527.5%)***	**1,531,163**	***39.1%***
Valuación de instrumentos financieros derivados	475,331	(111,541)	*(526.1%)*	(201,960)	*(335.4%)*
Utilidad (pérdida) integral consolidada	**2,605,898**	**(609,948)**	***(527.2%)***	**1,329,203**	***96.0%***
Participación controladora	2,414,465	(609,948)	*(495.8%)*	1,148,853	*110.2%*
Participación no controladora	191,433	-	-	180,350	*6.1%*

Conciliación del ION y UAFIDA Ajustada con utilidad integral.

Cifras en miles de pesos	3T26	3T25	Var.%	2T26	Var.%
Utilidad (pérdida) integral consolidada	**2,605,898**	**(609,948)**	***(527.2%)***	**1,329,203**	***96.0%***
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(475,331)	111,541	*(526.1%)*	201,960	*(335.4%)*
Utilidad (pérdida) neta consolidada	**2,130,567**	**(498,407)**	***(527.5%)***	**1,531,163**	***39.1%***
Impuestos a la utilidad	4,252	1,917	*121.8%*	5,039	*(15.6%)*
Ingreso financiero	(187,987)	(75,110)	*150.3%*	(159,518)	*17.8%*
Gasto financiero	532,910	169,935	*213.6%*	267,821	*99.0%*
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria, neta	1,118,443	(329,314)	*(439.6%)*	(156,477)	*(814.8%)*
Pérdida (utilidad) por disposición de activos de larga duración, neta	27,423	(4,152)	*(760.5%)*	191	*14,257.6%*
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	(60,362)	-	-	(41,720)	*44.7%*
(Utilidad) pérdida por valor razonable de propiedades de inversión	(1,782,427)	1,407,499	*(226.6%)*	(3,495,526)	*(49.0%)*
Plan ejecutivo basado en CBFIs	97,613	36,045	*170.8%*	33,549	*191.0%*
Depreciaciones y amortizaciones	69,845	983	*7,005.3%*	21,348	*227.2%*
Gastos de Internalización de Fibra MQ	-	-	-	3,037,912	*(100.0%)*
Instrumentos de cobertura de tasas de interés	(392,358)	-	-	(149,983)	*161.6%*
Gasto corporativo	30,400	-	-	115,916	*(73.8%)*
Otros ingresos	36	-	-	(2,854)	*(101.3%)*
Participación no controladora	(188,544)	-	-	(61,191)	*208.1%*
Ingreso neto de co-inversión en propiedades	49,248	-	-	18,195	*170.7%*
Gastos de mantenimiento	12,828	-	-	5,422	*136.6%*
UAFIDA ajustada	**1,461,887**	**709,396**	***106.1%***	**969,287**	***50.8%***
Gasto corporativo	206,733	61,806	*234.5%*	213,830	*(3.3%)*
Gasto corporativo Fibra MQ	(39,108)	-	-	(114,626)	*(65.9%)*
Depreciaciones y amortizaciones	(598)	(983)	*(39.2%)*	(957)	*(37.5%)*
Honorarios por internalización Fibra MQ	(10,235)	-	-	(7,511)	*36.3%*
ION	**1,618,679**	**770,219**	***110.2%***	**1,060,023**	***52.7%***

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 de Fibra Mty sin Fibra MQ, a continuación, se presentan las conciliaciones de las variaciones contables a variaciones de flujo del 3T26 vs 3T25.

Cifras en miles de pesos

ION mismos inmuebles contable	(35,771)
Ingreso lineal no monetario	11,323
Restitución de reserva para CAPEX	793
Arrendamiento financiero, neto	(3,052)
Terminación anticipada contrato Atento	(5,674)
ION mismos inmuebles flujo	**(32,381)**

Gasto corporativo contable	(15,709)
Utilidad de subsidiaria	(4,935)
Depreciaciones y amortizaciones	(9)
Honorarios por internalización de Fibra MQ	10,235
Gasto corporativo flujo	**(10,418)**

Resultado financiero contable	(888,715)
Costos de deuda	(4,091)
Gasto Financiero de pasivo por arrendamiento	(2)
Valuación por modificación de deuda	824
Costo financiero préstamos inmuebles expansión	(6,169)
Fluctuación cambiaria sin impacto en distribuciones	940,636
Comisiones por no disposición de deuda de refinanciamiento	4,389
Resultado financiero flujo	**46,872**

Adquisiciones ION contable, netas	40,146
Desinversiones	(29,707)
	-
	-
	-
	-
Adquisiciones ION flujo, netas	**10,439**

Variaciones sin afectación en flujo de efectivo

Plan ejecutivo basado en CBFIs

Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026, el Fideicomiso reconoció un gasto de Ps. 147.0 millones asociado al plan ejecutivo basado en CBFIs, superior en Ps. 94.2 millones al registrado en el mismo periodo de 2025, de Ps. 52.8 millones.

El incremento se explica principalmente por: i) una mayor expectativa de cumplimiento de las metas del plan, considerando los resultados acumulados al cierre del 3T26 y el avance de las transacciones previstas para el resto del año; y ii) una variación de Ps. 23.0 millones por ajustes a las provisiones de ejercicios anteriores.

Al cierre del 3T26, se estimó el cumplimiento del 100% de la meta de corto plazo y de la meta de largo plazo vinculada al NAV por CBFI, cuyas ponderaciones representan el 47.0% y el 26.5% del plan, respectivamente. En comparación, al cierre del 3T25 únicamente se estimaba el cumplimiento de la meta de corto plazo, con una ponderación del 47.0%.

El gasto de 2026 se integra por Ps. 131.2 millones correspondientes a una provisión de 9,146,546 CBFIs, valuados a un precio de Ps. 14.34 por CBFI a la fecha de concesión, y Ps. 15.8 millones por el reconocimiento de una insuficiencia en la provisión del ejercicio 2025.

Por su parte, el gasto de 2025 se integró por Ps. 60.0 millones correspondientes a una provisión de 5,630,004 CBFIs, valuados a un precio de Ps. 10.67 por CBFI a la fecha de concesión, y una disminución de Ps. 7.2 millones por la cancelación de un exceso en la provisión del ejercicio anterior, lo que resultó en un gasto neto de Ps. 52.8 millones.

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 ganancia en valor razonable del 3T26 fue de Ps. 1,782.4 millones, la cual se explica por:

i) Una variación de Ps. 1,762.9 millones en los avalúos de las propiedades de inversión integrada por la combinación de:

a) Un incremento de Ps. 2,243.2 millones por la apreciación del dólar frente al peso al pasar de un tipo de cambio de $17.5053 el 30 de junio de 2026 a $18.0710 el 30 de septiembre de 2026.
b) Otros impactos con efecto negativo de (Ps. 480.3) millones generados por operación estándar, condiciones de mercado, costos e impuestos de adquisiciones, principalmente.

ii) Y un incremento de Ps. 19.5 millones correspondiente al portafolio de inmuebles disponibles para la venta

Respecto al 3T25, en comparación con el saldo al cierre del 2T25, la pérdida en valor razonable fue por (Ps. 1,407.5) millones, los cuales se explican por:

1. Una variación de (Ps. 1,340.5) millones en los avalúos de las propiedades de inversión integrada por la combinación de:

a) Una disminución de (Ps. 889.3) millones por la apreciación del peso frente al dólar al pasar de Ps. 18.8483 por dólar al 30 de junio de 2025 a Ps. 18.3507 por dólar al 30 de septiembre de 2025.
b) Una variación de (Ps. 10.3 millones), por la operación estándar de propiedades.
c) Condiciones de mercado por (Ps. 461.5) millones debido principalmente a incrementos en niveles de vacancia proyectados en el mercado industrial.

2. Otros impactos menores, incluyendo construcciones en proceso, CAPEX de reposición, comisiones de brokers por un monto de (Ps. 67.0 millones)

Utilidad (pérdida) neta consolidada

La utilidad neta consolidada por el periodo de nueve meses al cierre del 3T26 se situó en Ps. 4,234.5 millones, un incremento de Ps. 4,906.0 millones en comparación a la pérdida neta consolidada por el periodo de nueve meses al cierre del 3T25.

Si aislamos las variaciones del efecto por valor razonable de inmuebles, el resultado cambiario, la valuación de instrumentos de cobertura de tasas de interés y el plan ejecutivo basado en CBFIs, la utilidad neta consolidada de Fibra Mty disminuyó Ps. (2,362.0) millones, o (124.8%), para situarse en una pérdida neta consolidada de Ps. 469.3 millones al cierre del 3T26.

La disminución fue principalmente por los gastos de internalización de la administración de Fibra MQ por Ps. (3,037.9) millones, neta de los resultados de operación de Fibra MQ por el periodo de junio a septiembre y otros impactos menores.

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 objetivo de mitigar la exposición cambiaria y reducir la volatilidad asociada a la aplicación de los recursos provenientes de la sobreasignación de capital realizada durante el 1T26, el 7 de abril de 2026 Fibra Mty contrató un instrumento financiero derivado tipo *forward* por un monto nocional de US$55.7 millones con BBVA. El instrumento tiene como fecha de liquidación el 12 de marzo de 2027 y fue designado como una cobertura de flujo de efectivo, en cumplimiento con la normatividad contable aplicable.

Por otra parte, durante el 2T26 la Compañía contrató dos instrumentos de cobertura de tasa de interés (*Interest Rate Swaps*). El primero por un monto nocional de US$200.0 millones, se celebró con el propósito de fijar la tasa aplicable a una disposición realizada por el mismo monto del crédito bilateral Banorte. El segundo, por un monto nocional de US$ 23.0 millones, se contrató para cubrir una disposición del crédito Scotiabank LP. Ambos instrumentos tienen como objetivo reducir la exposición a movimientos en las tasas de interés y brindar mayor certidumbre respecto del costo de la deuda.

Durante el 3T26 no se presentaron movimientos en los instrumentos derivados contratados. Las principales características de los instrumentos financieros derivados vigentes al cierre del periodo se presentan en la siguiente tabla:

Instrumentos Derivados de tipo Swap de tasa de interés:

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tasa Fija	Instrumento Cubierto	Inicio de Cobertura	Vencimiento de Cobertura
USD	150,000,000	BBVA	3.1750%	CME SOFR a plazo 1M	18-abr-22	15-ago-29
USD	70,000,000	Scotiabank	3.3075%	CME SOFR a plazo 1M	27-mar-23	10-ene-31
USD	90,000,000	BBVA	4.0000%	CME SOFR a plazo 1M	29-may-24	15-ene-30
USD	25,000,000	BBVA	3.3480%	CME SOFR a plazo 1M	16-dic-24	15-ago-29
USD	32,000,000	Scotiabank	3.6325%	CME SOFR a plazo 1M	16-jun-25	18-jun-29
USD	23,000,000	Scotiabank	3.5000%	CME SOFR a plazo 1M	16-abr-26	18-jun-29
USD	200,000,000	Scotiabank	3.9050%	CME SOFR a plazo 1M	15-jun-26	10-ene-31
	590,000,000					

Instrumentos Derivados de tipo Forward de tipo de cambio:

Moneda	Nocional total	Contraparte	Spot	Precio All-in	Inicio de Cobertura	Vencimiento de Cobertura
USD	20,000,000	BBVA	17.6500	18.2965	18-mar-26	12-mar-27
USD	30,000,000	BBVA	17.6500	18.2920	17-mar-26	12-mar-27
USD	50,000,000	Scotiabank	17.6500	18.2965	17-mar-26	12-mar-27
USD	50,000,000	Scotiabank	17.7000	18.3465	17-mar-26	12-mar-27
USD	50,000,000	Monex	17.7500	18.3930	17-mar-26	12-mar-27
USD	30,000,000	BBVA	17.7750	18.4068	13-mar-26	12-mar-27
USD	70,000,000	BBVA	17.7950	18.4205	12-mar-26	12-mar-27
USD	100,000,000	Scotiabank	17.7900	18.4220	13-mar-26	12-mar-27
USD	55,757,201	BBVA	17.7500	18.3135	07-abr-26	12-mar-27
	455,757,201					

La valuación neta total de los instrumentos financieros vigentes presentada en el estado de posición financiera al cierre del 3T26 se situó en Ps. 913.9 millones, Ps. 948.8 millones mayor a la valuación registrada en el 3T25. Esta variación se integra por un incremento de Ps. 911.3 millones en el activo, así como una disminución de Ps. 37.5 millones en el pasivo.

De la variación total del periodo, i) Ps. (30.6) millones se debe al efecto neto negativo en la valuación de las coberturas de tipo de cambio, derivado de la apreciación del peso frente al dólar respecto al cierre del 3T25, y ii) Ps. 979.5 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 de Ps. 368.6 millones registrada en el estado de utilidad integral al 3T26, en comparación con el 4T25, se explica principalmente por los efectos de valuación a valor razonable de los instrumentos financieros derivados tipo swaps de tasa de interés, como resultado de los movimientos en las curvas de tasas de interés de mercado durante el periodo. Este efecto fue parcialmente compensado por la valuación negativa de los instrumentos forward de tipo de cambio contratados para los recursos de la emisión de capital.

Por otra parte, las principales características de los instrumentos financieros derivados de tipo Swap de tasa de interés, de Fibra Macquarie, vigentes al cierre del periodo se presentan en la siguiente tabla:

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tasa Fija	Instrumento Cubierto	Inicio de Cobertura	Vencimiento de Cobertura
USD	100,000,000	Banorte	3.8275%	CME SOFR a plazo 3M	23-jun-23	30-jun-28
USD	50,000,000	Scotiabank	3.8350%	CME SOFR a plazo 3M	23-jun-23	30-jun-28
USD	15,000,000	JPM	3.8220%	CME SOFR a plazo 3M	23-jun-23	30-jun-28
USD	35,000,000	CITI	3.8185%	CME SOFR a plazo 3M	23-jun-23	30-jun-28
USD	50,000,000	CITI	3.8130%	CME SOFR a plazo 3M	23-jun-23	30-jun-28
USD	50,000,000	BBVA	3.3772%	CME SOFR a plazo 3M	25-ago-25	28-sep-29
USD	50,000,000	Scotiabank	3.3651%	CME SOFR a plazo 3M	25-ago-25	28-sep-29
USD	50,000,000	Banorte	3.3880%	CME SOFR a plazo 3M	25-ago-25	28-sep-29
USD	55,000,000	Scotiabank	3.1433%	CME SOFR a plazo 3M	19-dic-25	19-dic-30
USD	55,000,000	JPM	3.1690%	CME SOFR a plazo 3M	19-dic-25	19-dic-30
USD	40,000,000	Citi	3.2947%	CME SOFR a plazo 3M	19-dic-25	19-dic-30
USD	30,000,000	BBVA	2.9993%	CME SOFR a plazo 3M	19-dic-25	19-dic-30
USD	50,000,000	Banorte	3.4580%	CME SOFR a plazo 3M	19-dic-25	19-dic-30
USD	20,000,000	BNP	3.4560%	CME SOFR a plazo 3M	19-dic-25	19-dic-30
USD	25,000,000	BNP	3.5495%	CME SOFR a plazo 3M	15-ene-26	15-mar-31
USD	25,000,000	JPM	3.7075%	CME SOFR a plazo 3M	26-mar-26	15-mar-31
USD	50,000,000	Scotiabank	3.7975%	CME SOFR a plazo 3M	22-jul-24	27-jun-31
USD	50,000,000	Banorte	3.8050%	CME SOFR a plazo 3M	22-jul-24	27-jun-31
USD	20,000,000	Monex	3.7950%	CME SOFR a plazo 3M	22-jul-24	27-jun-31
USD	30,000,000	JPM	3.8100%	CME SOFR a plazo 3M	22-jul-24	27-jun-31
	850,000,000					

Líneas de Crédito disponibles no dispuestas

Millones de dólares	Saldo disponible	Moneda contratación	Tasa	Vencimiento
Fibra Mty				
Simples a plazo	***396.0***			
Bilateral Banorte ("2024")	140.0	US$	SOFR 1M + (1.70% - 1.90%)	ene-31
Bilateral Scotiabank LP	8.0	US$	SOFR 1M +1.55%	jul-29[1]
Bilateral Scotiabank CP II	33.0	US$	SOFR 3M +1.44%	dic-27[2]
Sindicado Banorte	215.0[3]	US$	SOFR 1M + (1.55%-1.65%)[3]	feb-31[3]
Revolventes	***45.0***			
Actinver	20.0	US$	SOFR 1M + 3.00%	jun-27
Banorte	25.0	US$	SOFR 1M + sobretasa variable	jul-27
Fibra Macquarie				
Revolventes	***574.8***			
Varios bancos	225.0	US$	SOFR 1M + 1.50%[4,6]	ago-29
Varios bancos	250.0	US$	SOFR 1M + 1.40%[4,6]	dic-30
Varios bancos	49.8[5]	Ps.	TIIE 28D + 1.35%[4,6]	dic-30
BBVA	50.0	US$	SOFR 3M + 1.05%	abr-31
TOTAL	**1,015.8**			

(1) 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.

(2) El crédito bilateral Scotiabank Corto Plazo II tiene un vencimiento de 18 meses a partir de la primera disposición.

(3) 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.

(4) El margen incluye el ajuste ASG.

(5) Equivalentes a Ps 899,625.0 miles a un tipo de cambio de Ps. 18.0710.

(6) La sobretasa puede variar en función del nivel de endeudamiento, la calificación crediticia o el plazo remanente del financiamiento.

Estados Financieros

Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($)

	Al 30 de septiembre de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	$11,954,096	$3,377,070
Cuentas por cobrar, neto	199,993	49,856
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	3,781	3,472
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión	-	11,120
Impuestos por recuperar	116,205	113,434
Activos disponibles para la venta	1,766,777	1,892,743
Otros activos circulantes	298,500	39,652
Instrumentos financieros derivados	63	-
Total del activo circulante	**14,339,415**	**5,487,347**
Propiedades de inversión	100,594,626	36,837,817
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	487	4,338
Inversión en negocios conjuntos	1,926,581	-
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero no circulantes	95,263	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	9,387	750
Instrumentos financieros derivados	946,420	18,582
Otros activos no circulantes	397,309	139,941
Total del activo no circulante	**103,970,073**	**37,107,744**
Total del activo	**$118,309,488**	**$42,595,091**
Pasivo y patrimonio		
Pasivo circulante:		
Préstamos bancarios corto plazo	$1,897,455	$682,206
Intereses por pagar	112,739	65,714
Cuentas por pagar	538,832	111,185
Cuenta por pagar de internalización de Fibra MQ	3,115,440	-
Beneficios a los empleados	69,306	31,525
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	710,704	-
Instrumentos financieros derivados	32,577	-
Anticipo por la venta de propiedades de inversión	106,038	51,734
Impuestos por pagar	28,642	65,520
Pasivo por arrendamiento	10,337	3,776
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	128,227	18,234
Depósitos de los arrendatarios	476,089	59,048
Total del pasivo circulante	**7,226,386**	**1,088,942**
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	37,244,300	10,405,413
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	671,361	-
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	79,363	75,621
Instrumentos financieros derivados	0	44,675
Depósitos de los arrendatarios	442,257	267,200
Impuestos a la utilidad diferidos	25,608	-
Beneficios a los empleados al retiro	4,236	1,803
Total del pasivo no circulante	**38,467,125**	**10,794,712**
Total del pasivo	**45,693,511**	**11,883,654**
Patrimonio:		
Patrimonio contribuido	61,643,583	28,695,643
Resultados acumulados	3,196,159	2,041,887
Otros componentes de la utilidad integral	342,557	(26,093)
Participación no controladora	7,433,678	-
Total del patrimonio	**72,615,977**	**30,711,437**
Total del pasivo y patrimonio	**$118,309,488**	**$42,595,091**

Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($)

	Septiembre 2026	Septiembre 2025
Ingresos totales	**$4,121,584**	**$2,528,737**
Mantenimiento y operación de inmuebles	411,155	145,756
Honorarios de administración de inmuebles	81,651	25,773
Predial	77,442	29,897
Seguros	24,241	10,761
Servicios administrativos	197,645	121,251
Servicios fiduciarios y gastos generales	291,829	74,674
Gastos de Internalización de Fibra MQ	3,037,912	-
Plan ejecutivo basado en CBFIs	146,975	52,846
Utilidad (pérdida) por valor razonable de propiedades de inversión	5,378,690	(3,801,377)
(Pérdida) utilidad por disposición de activos de larga duración	(28,127)	4,837
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	102,082	-
Otros ingresos	2,818	-
Ingresos financieros	412,603	289,634
Gastos financieros	947,387	510,949
Instrumentos de cobertura de tasas de interés	542,341	-
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta	(1,070,247)	1,290,048
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	**$4,245,507**	**$(660,028)**
Impuestos a la utilidad	11,000	11,467
Utilidad (pérdida) neta consolidada	**$4,234,507**	**$(671,495)**
Participación controladora	3,862,724	(671,495)
Participación no controladora	371,783	-
Utilidad (pérdida) neta consolidada	**$4,234,507**	**$(671,495)**
Otros componentes de la utilidad integral:		
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:		
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	368,650	(575,825)
Total de otros componentes de la utilidad integral	368,650	(575,825)
Utilidad (pérdida) integral consolidada	**$4,603,157**	**$(1,247,320)**
Participación controladora	4,231,374	(1,247,320)
Participación no controladora	371,783	-
Utilidad (pérdida) integral consolidada	**$4,603,157**	**$(1,247,320)**

Estados consolidados de cambios en el patrimonio no auditados

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($)

	Patrimonio contribuido	Resultados acumulados	Otros componentes de la utilidad integral	Participación controladora	Participación no controladora	Total del patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2024	**$28,471,694**	**$4,366,139**	**$540,884**	**$33,378,717**	**$-**	**$33,378,717**
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	271,950	-	-	271,950	-	271,950
Recompra de CBFIs	(136,428)	-	-	(136,428)	-	(136,428)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(1,899,443)	-	(1,899,443)	-	(1,899,443)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	60,072	-	-	60,072	-	60,072
Pérdida integral consolidada:						
Pérdida neta consolidada	-	(671,495)	-	(671,495)	-	(671,495)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	(575,825)	(575,825)	-	(575,825)
Pérdida integral consolidada	-	(671,495)	(575,825)	(1,247,320)	-	(1,247,320)
Saldos al 30 de septiembre de 2025	**$28,667,288**	**$1,795,201**	**$(34,941)**	**$30,427,548**	**-**	**$30,427,548**
Saldos al 31 de diciembre de 2025	**$28,695,643**	**$2,041,887**	**$(26,093)**	**$30,711,437**	**$-**	**$30,711,437**
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	32,816,778	-	-	32,816,778	-	32,816,778
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(2,698,674)	-	(2,698,674)	(288,097)	(2,986,771)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	131,162	-	-	131,162	-	131,162
Participación no controladora por inversión en subsidiaria	-	-	-	-	7,575,097	7,575,097
Adquisición de participación no controladora	-	-	-	-	(234,883)	(234,883)
Capital (diluido) incrementado en la participación no controladora	-	(9,778)	-	(9,778)	9,778	-
Utilidad integral consolidada:						
Utilidad neta consolidada	-	3,862,724	-	3,862,724	371,783	4,234,507
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	368,650	368,650	-	368,650
Utilidad integral consolidada	-	3,862,724	368,650	4,231,374	371,783	4,603,157
Saldos al 30 de septiembre de 2026	**$61,643,583**	**$3,196,159**	**$342,557**	**$65,182,299**	**$7,433,678**	**$72,615,977**

Estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($)

	septiembre 2026	septiembre 2025
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	**$4,245,507**	**$(660,028)**
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de ingreso por arrendamiento	23,622	(5,019)
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento	(6,613)	(9,919)
Depreciación y amortización	48,823	5,308
Gasto por deterioro de activos financieros	41,913	9,609
Costo relacionado con beneficios a los empleados	33,934	33,871
Plan ejecutivo basado en CBFIs	146,975	52,846
Gastos de Internalización de Fibra MQ	3,037,912	-
(Utilidad) pérdida por valor razonable de propiedades	(5,378,690)	3,801,377
Pérdida (utilidad) por disposición de activos de larga duración, neta	28,127	(4,837)
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	(102,082)	-
Ingresos financieros	(412,603)	(289,634)
Gastos financieros	947,387	510,949
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria, neta	1,070,247	(1,290,048)
Ganancia en valuación de instrumentos financieros derivados	(542,341)	-
Efecto de remedición de cuenta por cobrar y por pagar de arrendamiento financiero	412	4,576
	$3,182,530	**$2,159,051**
Cuentas por cobrar	(107,081)	(36,446)
Cuentas por cobrar de arrendamiento financiero	2,622	3,388
Impuestos por recuperar	42,139	167,099
Otros activos	51,388	(16,654)
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	16,294	14,736
Cuentas por pagar	156,369	14,231
Cuentas por pagar de arrendamiento financiero	(3,816)	(2,443)
Impuestos por pagar	(44,241)	(69,559)
Beneficios a los empleados	(25,519)	(32,174)
Depósitos de los arrendatarios	62,675	24,646
Efectivo generado en las actividades de operación	**$3,333,360**	**$2,225,875**
Impuestos a la utilidad pagados	(17,943)	(10,659)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	**$3,315,417**	**$2,215,216**
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses cobrados	432,772	264,891
Cobro de inversiones financieras	-	888,394
Adquisición de propiedades de inversión	(3,354,527)	(4,272,373)
Disposición de activos de larga duración	930,134	330,073
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(487)	-
Anticipo recibido por venta de propiedades de inversión	54,304	-
Otros activos	528	(6,658)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	43,767	-
Contribución de capital en inversiones en negocios conjuntos	(79,539)	-
Adquisición de subsidiaria, neta del efectivo adquirido	(2,710,731)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	**$(4,683,779)**	**$(2,795,673)**
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	9,043,869	1,616,392
Pago de préstamos bancarios	(2,953,516)	(754,846)
Intereses pagados	(1,140,728)	(444,847)
Liquidación de instrumentos financieros derivados	-	34,181
Costos pagados para obtención de deuda	(57,545)	(44,252)
Pago de pasivos por arrendamientos	(810)	(1,364)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(2,698,674)	(1,899,443)
Distribuciones pagadas a la participación no controladora	(280,479)	-
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	8,612,108	271,950
Adquisición de participación no controladora	(234,883)	-
Recursos pagados por recompra de CBFIs	-	(136,428)
Costos pagados por emisión de patrimonio	(289,102)	-
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de financiamiento	**$10,000,240**	**$(1,358,657)**
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	8,631,878	(1,939,114)
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	(54,852)	(38,584)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	**$11,954,096**	**$3,357,479**

FIBRA MTY

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

Estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 y por los periodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2026 y 2025.

Contenido

Informe de Revisión de los Auditores Independientes sobre la Información Financiera Consolidada Condensada Intermedia. 3

Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados. 5

Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados. 6

Estados consolidados condensados de cambios en el patrimonio no auditados. 7

Estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados 8

1. Información general 9
2. Eventos relevantes 14
3. Bases de preparación y presentación 16
4. Efectivo y equivalentes de efectivo 20
5. Cuentas por cobrar, neto 20
6. Impuestos por recuperar 21
7. Otros activos 21
8. Propiedades de inversión 22
9. Cuentas por pagar 26
10. Préstamos bancarios y bursátiles 26
11. Administración del capital y riesgos financieros 28
12. Patrimonio 32
13. Participación no controladora 34
14. Utilidad por CBFI 35
15. Información por segmentos 36
16. Hechos posteriores 37

INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA CONDENSADA INTERMEDIA

Al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores del
Fideicomiso Irrevocable No. F/2157
(Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Invex Grupo Financiero, Fiduciario)

Introducción

Hemos revisado los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos de Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario) y subsidiarias ("Fibra MTY" o "el Fideicomiso") al 30 de septiembre de 2026, que comprenden el estado consolidado condensado de posición financiera intermedia al 30 de septiembre de 2026, así como los correspondientes estados consolidados condensados intermedios de utilidad integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses terminados en esa fecha, y sus notas explicativas. La administración es responsable de la preparación y presentación de esta información financiera consolidada condensada intermedia de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34), Información Financiera Intermedia ("NIC 34") emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB"). Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia con base en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Llevamos a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional sobre Encargos de Revisión (ISRE) 2410, "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión de información financiera intermedia consiste en realizar indagaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión.

Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que llegaríamos a conocer todos los asuntos significativos que podrían identificarse en una auditoría; por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría.

Otras cuestiones

Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados del Fideicomiso correspondientes al periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2025, no formaron parte de nuestra revisión. Por lo tanto, no expresamos conclusión alguna sobre dichos estados financieros consolidados condensados intermedios que se presentan para fines comparativos. Nuestra conclusión sobre el periodo actual no se ve modificada por esta circunstancia.

Conclusión

Con base en nuestra revisión de los estados financieros consolidados condensados intermedios de Fibra MTY, no ha llamado nuestra atención ningún asunto que nos haga creer que los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos del Fideicomiso no han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con la NIC 34 emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").

Mancera, S.C.
Integrante de Ernst & Young Global Limited



C.P.C. Aitor Egaña González
Monterrey, N.L.
30 de octubre de 2026

Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($).	Nota	Al 30 de septiembre de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	$11,954,096	$3,377,070
Cuentas por cobrar, neto	5	199,993	49,856
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero		3,781	3,472
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión		-	11,120
Impuestos por recuperar	6	116,205	113,434
Activos disponibles para la venta	1	1,766,777	1,892,743
Otros activos circulantes	7	298,500	39,652
Instrumentos financieros derivados	11	63	-
Total del activo circulante		**14,339,415**	**5,487,347**
Propiedades de inversión	8	100,594,626	36,837,817
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		487	4,338
Inversión en negocios conjuntos	3	1,926,581	-
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero no circulantes		95,263	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		9,387	750
Instrumentos financieros derivados	11	946,420	18,582
Otros activos no circulantes	7	397,309	139,941
Total del activo no circulante		**103,970,073**	**37,107,744**
Total del activo		**$118,309,488**	**$42,595,091**
Pasivo y patrimonio			
Pasivo circulante:			
Préstamos bancarios corto plazo	10	$1,897,455	$682,206
Intereses por pagar	10	112,739	65,714
Cuentas por pagar	9	538,832	111,185
Cuenta por pagar de internalización de Fibra MQ	1	3,115,440	-
Beneficios a los empleados		69,306	31,525
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	8	710,704	-
Instrumentos financieros derivados	11	32,577	-
Anticipo por la venta de propiedades de inversión		106,038	51,734
Impuestos por pagar		28,642	65,520
Pasivo por arrendamiento		10,337	3,776
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		128,227	18,234
Depósitos de los arrendatarios		476,089	59,048
Total del pasivo circulante		**7,226,386**	**1,088,942**
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	10	37,244,300	10,405,413
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	8	671,361	-
Pasivo por arrendamiento a largo plazo		79,363	75,621
Instrumentos financieros derivados	11	-	44,675
Depósitos de los arrendatarios		442,257	267,200
Impuestos a la utilidad diferidos		25,608	-
Beneficios a los empleados al retiro		4,236	1,803
Total del pasivo no circulante		**38,467,125**	**10,794,712**
Total del pasivo		**45,693,511**	**11,883,654**
Patrimonio:			
Patrimonio contribuido, neto	12	61,643,583	28,695,643
Resultados acumulados		3,196,159	2,041,887
Otros componentes de la utilidad integral		342,557	(26,093)
Participación no controladora	13	7,433,678	-
Total del patrimonio		**72,615,977**	**30,711,437**
Total del pasivo y patrimonio		**$118,309,488**	**$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 por los periodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025

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

	Nota	2026	2025	3T26	3T25
Ingresos totales	15	**$4,121,584**	**$2,528,737**	**$2,056,809**	**$839,423**
Mantenimiento y operación de inmuebles		411,155	145,756	261,309	46,029
Honorarios de administración de inmuebles		81,651	25,773	44,131	9,051
Predial		77,442	29,897	44,711	10,301
Seguros		24,241	10,761	11,815	3,823
Servicios administrativos		197,645	121,251	86,634	36,560
Servicios fiduciarios y gastos generales		291,829	74,674	120,099	25,246
Gastos de Internalización de Fibra MQ	1	3,037,912	-	-	-
Plan ejecutivo basado en CBFIs	12ia	146,975	52,846	97,613	36,045
Utilidad (pérdida) por valor razonable de propiedades de inversión	8	5,378,690	(3,801,377)	1,782,427	(1,407,499)
(Pérdida) utilidad por disposición de activos de larga duración		(28,127)	4,837	(27,423)	4,152
Participación en resultados de inversiones en negocios conjuntos	3	102,082	-	60,362	-
Otros ingresos (gastos) individualmente inmateriales		2,818	-	(36)	-
Ingresos financieros		412,603	289,634	187,987	75,110
Gastos financieros		947,387	510,949	532,910	169,935
Instrumentos de cobertura de tasas de interés		542,341	-	392,358	-
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta		(1,070,247)	1,290,048	(1,118,443)	329,314
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		**$4,245,507**	**$(660,028)**	**$2,134,819**	**$(496,490)**
Impuestos a la utilidad		11,000	11,467	4,252	1,917
Utilidad (pérdida) neta consolidada		**$4,234,507**	**$(671,495)**	**$2,130,567**	**$(498,407)**
Participación controladora		3,862,724	(671,495)	1,939,134	(498,407)
Participación no controladora		371,783	-	191,433	-
Utilidad (pérdida) neta consolidada		**$4,234,507**	**$(671,495)**	**$2,130,567**	**$(498,407)**
Otros componentes de la utilidad integral:					
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:					
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	11	368,650	(575,825)	475,331	(111,541)
Total de otros componentes de la utilidad integral		368,650	(575,825)	475,331	(111,541)
Utilidad (pérdida) integral consolidada		**$4,603,157**	**$(1,247,320)**	**$2,605,898**	**$(609,948)**
Participación controladora		4,231,374	(1,247,320)	2,414,465	(609,948)
Participación no controladora		371,783	-	191,433	-
Utilidad (pérdida) integral consolidada		**$4,603,157**	**$(1,247,320)**	**$2,605,898**	**$(609,948)**
Utilidad neta básica consolidada por CBFI**	14	$1.05	$(0.28)	$0.40	$(0.20)
Utilidad neta diluida consolidada por CBFI**	14	$1.05	$(0.28)	$0.40	$(0.20)

*** 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 no auditados por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($).

	Nota	Patrimonio contribuido	Resultados acumulados	Otros componentes de la utilidad integral	Participación controladora	Participación no controladora	Total del patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2024		**$28,471,694**	**$4,366,139**	**$540,884**	**$33,378,717**	**$-**	**$33,378,717**
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	12ii	271,950	-	-	271,950	-	271,950
Recompra de CBFIs	12ii	(136,428)	-	-	(136,428)	-	(136,428)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	12ii	-	(1,899,443)	-	(1,899,443)	-	(1,899,443)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	12ig	60,072	-	-	60,072	-	60,072
Pérdida integral consolidada:							
Pérdida neta consolidada		-	(671,495)	-	(671,495)	-	(671,495)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		-	-	(575,825)	(575,825)	-	(575,825)
Pérdida integral consolidada		-	(671,495)	(575,825)	(1,247,320)	-	(1,247,320)
Saldos al 30 de septiembre de 2025		**$28,667,288**	**$1,795,201**	**$(34,941)**	**$30,427,548**	**-**	**$30,427,548**
Saldos al 31 de diciembre de 2025		**$28,695,643**	**$2,041,887**	**$(26,093)**	**$30,711,437**	**$-**	**$30,711,437**
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión		32,816,778	-	-	32,816,778	-	32,816,778
Distribuciones a tenedores de CBFIs	12ii	-	(2,698,674)	-	(2,698,674)	(288,097)	(2,986,771)
Plan ejecutivo basado en CBFIs		131,162	-	-	131,162	-	131,162
Participación no controladora por inversión en subsidiaria		-	-	-	-	7,575,097	7,575,097
Adquisición de participación no controladora		-	-	-	-	(234,883)	(234,883)
Capital (diluido) incrementado en la participación no controladora		-	(9,778)	-	(9,778)	9,778	-
Utilidad integral consolidada:							
Utilidad neta consolidada		-	3,862,724	-	3,862,724	371,783	4,234,507
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		-	-	368,650	368,650	-	368,650
Utilidad integral consolidada		-	3,862,724	368,650	4,231,374	371,783	4,603,157
Saldos al 30 de septiembre de 2026		**$61,643,583**	**$3,196,159**	**$342,557**	**$65,182,299**	**$7,433,678**	**$72,615,977**

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

Estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($).	Nota	2026	2025
Flujo de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		**$4,245,507**	**$(660,028)**
Partidas que no representan flujo de efectivo:			
Ajuste lineal de ingreso por arrendamiento		23,622	(5,019)
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento		(6,613)	(9,919)
Depreciación y amortización		48,823	5,308
Gasto por deterioro de activos financieros	5	41,913	9,609
Costo relacionado con beneficios a los empleados		33,934	33,871
Plan ejecutivo basado en CBFIs	12	146,975	52,846
Gastos de Internalización de Fibra MQ	1	3,037,912	-
(Utilidad) pérdida por valor razonable de propiedades	8	(5,378,690)	3,801,377
Pérdida (utilidad) por disposición de activos de larga duración, neta		28,127	(4,837)
Participación en resultados de inversiones en negocios conjuntos	3	(102,082)	-
Ingresos financieros		(412,603)	(289,634)
Gastos financieros		947,387	510,949
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria, neta		1,070,247	(1,290,048)
Ganancia en valuación de instrumentos financieros derivados		(542,341)	-
Efecto de remedición de cuenta por cobrar y por pagar de arrendamiento financiero		412	4,576
		$3,182,530	**$2,159,051**
Cuentas por cobrar		(107,081)	(36,446)
Cuentas por cobrar de arrendamiento financiero		2,622	3,388
Impuestos por recuperar		42,139	167,099
Otros activos		51,388	(16,654)
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		16,294	14,736
Cuentas por pagar		156,369	14,231
Cuentas por pagar de arrendamiento financiero		(3,816)	(2,443)
Impuestos por pagar		(44,241)	(69,559)
Beneficios a los empleados		(25,519)	(32,174)
Depósitos de los arrendatarios		62,675	24,646
Efectivo generado en las actividades de operación		**$3,333,360**	**$2,225,875**
Impuestos a la utilidad pagados		(17,943)	(10,659)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación		**$3,315,417**	**$2,215,216**
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Intereses cobrados		432,772	264,891
Cobro de inversiones financieras		-	888,394
Adquisición de propiedades de inversión		(3,354,527)	(4,272,373)
Disposición de activos de larga duración		930,134	330,073
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		(487)	-
Anticipo recibido por venta de propiedades de inversión		54,304	-
Otros activos		528	(6,658)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos		43,767	-
Contribución de capital en inversiones en negocios conjuntos		(79,539)	-
Adquisición de subsidiaria, neta del efectivo adquirido		(2,710,731)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		**$(4,683,779)**	**$(2,795,673)**
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos bancarios	10	9,043,869	1,616,392
Pago de préstamos bancarios	10	(2,953,516)	(754,846)
Intereses pagados		(1,140,728)	(444,847)
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	34,181
Costos pagados para obtención de deuda	10	(57,545)	(44,252)
Pago de pasivos por arrendamientos		(810)	(1,364)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	12ii	(2,698,674)	(1,899,443)
Distribuciones pagadas a la participación no controladora		(280,479)	-
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	12c	8,612,108	271,950
Adquisición de participación no controladora	13	(234,883)	-
Recursos pagados por recompra de CBFIs	12ii	-	(136,428)
Costos pagados por emisión de patrimonio		(289,102)	-
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de financiamiento		**$10,000,240**	**$(1,358,657)**
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		8,631,878	(1,939,114)
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		(54,852)	(38,584)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		**$11,954,096**	**$3,357,479**

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 y por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025

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 condensados intermedios no auditados. 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.

Adquisición de Fibra Macquarie

El 29 de mayo de 2026, el Fideicomiso adquirió mediante Oferta Pública de Adquisición ("OPA") el 80.69% de los CBFIs en circulación emitidos por el Fideicomiso Irrevocable número F/1622, constituido en HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ("Fibra Macquarie" o "Fibra MQ"). Con esta transacción, Fibra MTY adquirió control sobre Fibra MQ y sus subsidiarias en los términos de la IFRS 10 *Estados Financieros Consolidados*.

Considerando lo anterior, a partir de la fecha de adquisición, la información financiera de Fibra MQ se presenta en los estados financieros consolidados de Fibra MTY. El portafolio de Fibra MQ está conformado por 246 propiedades de inversión que se ubican dentro del segmento industrial y 8 propiedades dentro del segmento comercial; adicionalmente, Fibra MQ mantiene una inversión conjunta al 50% con Frisa Desarrollos Comerciales, S.A. de C.V. que incluye 9 propiedades comerciales, las cuales se presentan en la línea de inversión en negocios conjuntos en el estado consolidado de posición financiera. Estas propiedades se ubican en 20 ciudades a lo largo de 16 estados en México.

La contraprestación transferida para la adquisición de Fibra MQ, incluyendo los costos directamente atribuibles a la transacción, se compone de la siguiente manera:

	CBFIs adquiridos de Fibra MQ	CBFIs emitidos de Fibra MTY	Precio	Contraprestación total
Efectivo pagado	105,475,061			$4,955,469[2]
CBFIs emitidos	537,899,079	1,721,277.018	$14.23[1]	$24,493,772
Total	643,374,140			$29,449,241[3]

(1) Precio de Fibra Mty al cierre del 29 de mayo de 2026.

(2) Incluye $314,566 correspondientes a costos directamente atribuibles a la OPA.

(3) Considerando la combinación de las formas de pago y un total de 643,374,140 de CBFIs de Fibra MQ adquiridos, el equivalente del precio pagado asciende a $45.28 por cada CBFI de Fibra MQ.

Al realizar esta adquisición, la administración de Fibra MTY aplicó su juicio para determinar si la transacción correspondía a una combinación de negocios o una adquisición de activos, con la finalidad de aplicar los criterios contables para la medición inicial de los activos netos a consolidar en función de dicha conclusión. Como parte de esta evaluación, Fibra MTY aplicó la prueba de concentración prevista en los párrafos B7A a B7C de la IFRS 3 *Combinaciones de negocios*, la cual pretende determinar si el valor razonable de los activos brutos adquiridos está sustancialmente concentrado en un activo o grupo de activos identificables similares; cuando esto sucede, no se cumple la definición de negocio establecida en dicha norma.

Con base en esta evaluación, Fibra MTY concluyó que sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se encuentra concentrado en un grupo de activos identificables similares, que corresponde a las propiedades de inversión. En consecuencia, la transacción se contabilizó como una adquisición de activos y no como una combinación de negocios.

La siguiente tabla presenta la asignación de la contraprestación pagada sobre los activos netos adquiridos, incluyendo costos directamente atribuibles a la adquisición:

	Asignación de la contraprestación pagada
Activos circulantes	$2,317,800
Propiedades de inversión	$56,055,993
Otros activos no circulantes	$2,136,617
Total activos	**$60,510,410**
Pasivos circulantes	($2,548,557)
Pasivos no circulantes	($20,937,515)
Total pasivo	**($23,486,072)**
Activos netos incorporados a la consolidación[1]	**$37,024,338**
Participación no controladora	$7,575,097
Contraprestación pagada	**$29,449,241**

(1) Como parte de la OPA, el Fideicomiso incurrió en costos directamente atribuibles a la obtención del control de Fibra MQ, los cuales ascienden a $314,566 más el impuesto al valor agregado, por concepto de trámites regulatorios, comisiones de intermediación, honorarios legales, financieros, fiscales, y de atestiguamiento relacionados con la estructuración y ejecución de la transacción. Debido a que la administración de Fibra MTY concluyó que la transacción se contabiliza como una adquisición de activos, para efectos de los estados financieros consolidados, estos costos forman parte del costo total de la transacción y, en consecuencia, se asignan como parte del costo inicial que se consolida de las propiedades de inversión, en línea con la política contable del Fideicomiso para la adquisición de portafolios de propiedades de inversión.

Terminación del contrato de administración externa de Fibra MQ

El 26 de junio de 2026 el Fideicomiso celebró un acuerdo de internalización con Macquarie Asset Management ("MAM") y Macquarie Infrastructure and Real Assets Holding Pty Limited ("MIRAH"), sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, entre otros propósitos y principalmente, para la internalización de la administración de FIBRA MQ.

MAM y Fibra MTY acordaron un plan estructurado de transición orientado a preservar la estabilidad operativa y administrativa de FIBRA MQ mediante una transición ordenada. Por lo tanto, hasta que se cumplan las condiciones previstas en el contrato de internalización, MAM continuará prestando servicios de administración a FIBRA MQ en el curso ordinario de los negocios, de conformidad con el contrato de administración vigente y prestará ciertos servicios de planificación de la transición de cierre. Una vez cumplidas dichas condiciones, Administrador Fibra Mty, S.C. asumirá las responsabilidades de administración de FIBRA MQ. Durante un periodo de transición, MAM prestará servicios de transición e integración de conformidad con los términos del contrato de internalización.

La contraprestación de internalización de administración externa vigente de FIBRA MQ asciende a US$172.4 millones, equivalentes a $3,037,912 (considerando el tipo de cambio a la fecha de firma del acuerdo de internalización), y será pagado una vez que se cumplan las condiciones establecidas en dicho acuerdo. Al 30 de septiembre de 2026, el saldo de esta cuenta por pagar asciende a $3,115,440.

Dicha contraprestación no constituye un costo directamente atribuible a la adquisición de los activos identificables ni forma parte de la contraprestación transferida por estos, sino que corresponde a la liquidación de una relación contractual preexistente derivada de una decisión de internalizar la administración de FIBRA MQ. Por lo tanto, este concepto no forma parte del costo de adquisición de los activos y se reconoce en el rubro de "Gastos de Internalización de Fibra MQ" en el estado consolidado condensado intermedio de utilidad integral no auditado.

Participación no controladora derivada de la transacción

A partir de la fecha de adquisición, los estados financieros consolidados de Fibra MTY incluyen la totalidad de los activos, pasivos, ingresos y gastos de Fibra MQ y sus subsidiarias, identificando la participación no controladora que surge por no mantener el 100% de participación sobre Fibra MQ. Adicionalmente, la participación no controladora incluye aquella que proviene directamente de los estados financieros consolidados de Fibra MQ, la cual surge de su inversión al 75% en el Fideicomiso F/3493.

Portafolio de Fibra MTY

Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el portafolio de propiedades está compuesto por 382 y 118 inmuebles, respectivamente, localizados en 17 estados de México, con una edad promedio de 19.8 y 13.4 años respectivamente y ocupación de 93.9% y 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 $100,594,626 y $36,837,817, respectivamente (ver Nota 8), mientras que, el valor razonable del portafolio de Fibra MTY que se presenta en el rubro de activos disponibles para la venta fue de $1,766,777 y $1,892,743, respectivamente, y corresponde a:

Propiedad/Portafolio	Ubicación	Fecha de acuerdo	31 de diciembre de 2025	Traspaso a disponibles para la venta	Bajas por venta	30 de septiembre de 2026
Atento [1]	Nuevo León	26-feb-26	$ -	$ 68,524		$ 66,735
Cuadrante [1]	Chihuahua	26-feb-26	-	84,860		76,658
Huasteco Alfa [1]	San Luis Potosí	26-feb-26	-	60,954		60,636
Neoris [1]	Nuevo León	26-feb-26	-	651,176		639,056
Prometeo [2]	Nuevo León	21-oct-25	393,475	-	(396,035)	-
Redwood [2]	Jalisco	19-nov-25	564,070	-	(541,559)	-
Torres Moradas 1 y 2 [1]	Nuevo León	20-ago-25	655,137	-		640,174
Segmento Oficinas [4]			**$ 1,612,682**	**$ 865,514**	**$(937,594)**	**$ 1,483,259**
Huasteco ZC [1]	San Luis Potosí	26-feb-26	$ -	$ 19,728		$ 16,076
Monza 2 [1]	Chihuahua	23-dic-25	82,342	-		80,324
Portafolio Monzas [1][3]	Chihuahua	23-dic-25	197,719	-		187,118
Segmento Comercial [4]			**$ 280,061**	**$ 19,728**	**$ -**	**$ 283,518**
Total propiedades disponibles para la venta			**$ 1,892,743**	**$ 885,242**	**$(937,594)**	**$ 1,766,777**

(1) Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre 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) El 3 de julio de 2026, el Fideicomiso concluyó la venta de los inmuebles Prometeo y Redwood, ver Nota 2f. A la fecha de la venta Fibra MTY aplicó al precio de venta anticipos recibidos por $94,795.

(3) Conformado por las propiedades Monza Delicias, Monza Cuauhtémoc, Monza Chihuahua 1 y Monza Chihuahua 2.

(4) Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026, los efectos de valor razonable, inversiones netas y comisiones por arrendamiento fueron de ($86,516), $9,909 y $2,993, respectivamente.

Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, en adición a las propiedades de inversión adquiridas mediante la OPA descrita anteriormente, 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
Terreno Derramadero (3)	Julio 16, 2026	Coahuila	79,743	-	79,743
Silao-Puerto Interior 02 (4)	Agosto 3, 2026	Guanajuato	82,068	336,216	418,284
			$ 715,037	$ 1,561,319	$ 2,276,356
2025					
León-Pilba 01 (5)	Abril 9, 2025	Guanajuato	$ 171,635	$ 2,022,003	$ 2,193,638
Portafolio Batach (2 inmuebles) (6)	Julio 15, 2025	Nuevo León	203,261	1,166,187	1,369,448
Terreno Garibaldi 1 (7)	Julio 15, 2025	Nuevo León	101,803	-	101,803
			$ 476,699	$ 3,188,190	$ 3,664,889

(1) Adquisición de una nave industrial estabilizada, localizada en Celaya, Guanajuato. Al 30 de septiembre de 2026 la compra ha generado costos e impuestos de adquisición por $5,441 (ver Nota 2c).
(2) Adquisición de una nave industrial estabilizada, localizada en Ramos Arizpe, Coahuila. Al 30 de septiembre de 2026 la compra ha generado costos e impuestos de adquisición de $44,948 (ver Nota 2c).
(3) Terreno adquirido en Santillo Coahuila. Al 30 de septiembre de 2026 la compra ha generado costos e impuestos de adquisición de $3,381.
(4) Adquisición de una nave industrial estabilizada, localizada en Silao, Guanajuato. Al 30 de septiembre de 2026 la compra ha generado costos e impuestos de adquisición de $14,370.
(5) Adquisición de una nave industrial estabilizada, localizada en León, Guanajuato. La compra generó costos e impuestos de adquisición por $137,881.
(6) Dos inmuebles industriales adquiridos el 15 de julio de 2025. Están ubicados en Ciénega de Flores, Nuevo León. La compra generó costos e impuestos de adquisición de $46,083.
(7) De este terreno, 10,709 m2 fueron adquiridos para llevar a cabo una expansión a la medida del arrendatario (build-to-suit), y 7,668 m2 están como espacio potencial para arrendamiento futuro. La compra generó costos e impuestos de adquisición de $3,445.

Desinversiones de propiedades

Inmueble	Fecha de desinversión	Ubicación	Valor en Libros	Costos atribuibles a la Venta	Precio de Venta
2026					
Prometeo (ver Nota 2f)	Julio 3, 2026	Nuevo León	$ 396,035	$ 14,273	$ 395,000
Redwood (ver Nota 2f)	Julio 3, 2026	Jalisco	541,559	17,079	546,614
			$ 937,594	$ 31,352	$ 941,614
2025					
Fortaleza	Julio 16, 2025	México	$ 345,951	$ 13,154	$ 360,000

2. *Eventos relevantes*

2026

a. El 26 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 30 de septiembre de 2026, el valor razonable de este portafolio es de $859,161 (ver Nota 1) y en cumplimiento con la IFRS 5 Activos No Circulantes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas se presenta como Activo Circulante en el rubro de 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. 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.

El 1 de abril de 2026, 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. En dicho proceso, se ejercieron 83,250,000 CBFIs opcionales y se recompraron 316,049 CBFIs en operaciones de estabilización.

Como resultado, el Fideicomiso colocó un total de 637,933,951 CBFIs considerando los CBFIs opcionales efectivamente colocados, netos de los títulos recomprados. Los recursos netos de la colocación ascendieron a $8,322,976 (neto de costos de emisión de $289,133, de los cuales $31 fueron ejercidos en 2025) y se presentan en los estados consolidados condensados de cambios en el patrimonio no auditados, en el rubro de patrimonio contribuido, neto de costos de emisión.

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.

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, así como de recursos obtenidos por la venta de otros activos y deuda.

d. El 29 de mayo de 2026, el Fideicomiso adquirió, mediante una OPA, el 80.69% de los CBFIs en circulación de Fibra MQ. A partir de esa fecha, los estados financieros de Fibra MTY incluyen el 100% de los activos, pasivos, ingresos y gastos de Fibra MQ, identificando la participación no controladora. La contraprestación total ascendió a $29,449,241, integrada por $4,955,469 en efectivo (incluyendo costos directamente atribuibles a la OPA por $314,566) y la emisión de 1,721,277,018 CBFIs de Fibra MTY, con un valor de $24,493,772. Para más información sobre la transacción, véase la Nota 1.

   Al 30 de septiembre de 2026, la participación del Fideicomiso en Fibra MQ asciende a 81.38%. En esa fecha, Fibra Mty lanzó una segunda OPA por los 148,479,249 CBFIs en circulación de Fibra MQ que aún no son de su propiedad, ofreciendo como contraprestación CBFIs de Fibra Mty con un factor de intercambio de 3.20 CBFIs de Fibra Mty por cada 1.00 CBFI de Fibra MQ, efectivo equivalente a $44.00 pesos por cada 1.00 CBFI de Fibra MQ o una combinación de ambos, sujeto al cumplimiento de las condiciones aplicables. Al cierre del periodo sobre el que se informa, dicha oferta no ha surtido efectos, debido a que se encuentra pendiente de obtener ciertas autorizaciones necesarias para su ejecución. En consecuencia, esta operación no generó efectos contables en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de septiembre de 2026. Ver nota 16 incisos i. y vi.

e. El 26 de junio de 2026, el Fideicomiso celebró un acuerdo con MAM y MIRAH para la internalización de la administración de Fibra MQ. La contraprestación de internalización del acuerdo de administración interna vigente asciende a US$172.4 millones, equivalentes a $3,037,912 (considerando el tipo de cambio a la fecha de firma del acuerdo de internalización), y será pagado una vez que se cumplan las condiciones establecidas en dicho acuerdo. Para más información, véase la Nota 1.

f. El 3 de julio de 2026, el Fideicomiso concluyó la venta de los inmuebles Prometeo y Redwood, ubicados en los estados de Nuevo León y Jalisco, respectivamente, por un monto de $395,000 y US$31.3 millones (equivalentes a $546,614 al tipo de cambio de la fecha de la transacción), respectivamente.

   El precio de venta es consistente con el valor razonable de los inmuebles. La venta de Prometeo y Redwood generó una pérdida de $27,332, la cual se presenta en el rubro “(Pérdida) utilidad por disposición de activos de larga duración, neta” del estado consolidado condensado intermedio de utilidad integral no auditado.

   Los recursos obtenidos por la venta de los inmuebles fueron destinados principalmente al pago de un crédito contratado para financiar proyectos de expansión, así como a la adquisición del inmueble Silao-Puerto Interior 02 (ver Nota 2g).

g. El 3 de agosto de 2026, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición de una propiedad industrial ubicada en el estado de Guanajuato mediante una transacción de compra y arrendamiento simultáneo (sale and leaseback), con un ABR de aproximadamente 28,000 m^2 construida sobre una superficie total de terreno de aproximadamente 96,500m^2. La propiedad se encuentra totalmente ocupada por una empresa global que opera en la cadena de suministro automotriz.

El precio total fue de US$24.1 millones, más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición. El Fideicomiso pagó US$21.1 millones (equivalentes a $366,433 al tipo de cambio de la transacción) con recursos disponibles en efectivo. Los US$3.0 millones restantes (equivalentes a $60,930 al tipo de cambio del 30 de septiembre de 2026) serán pagaderos dos años después de la celebración del contrato de arrendamiento, sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas en el acuerdo, y se reconocen como parte de las cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión.

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 al 30 de septiembre de 2026 y por los nueve 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 (i) la adopción de las modificaciones normativas que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2026 y (ii) por las políticas contables que se derivan de la adquisición de Fibra MQ descrita en la nota 1 (subsidiarias, acuerdos conjuntos, participación no controladora y efectivo restringido) 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.

Fibra MTY no tuvo impactos 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 la Administradora, sobre las que ejerce control y mantiene una participación accionaria del 99.9%, así como los de Fibra MQ, entidad sobre la que ejerce control de conformidad con la IFRS 10 y mantiene una participación accionaria del 81.38% al 30 de septiembre de 2026; el porcentaje restante de participación en Fibra MQ se identifica como participación no controladora.

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, la Administradora y Fibra MQ se han eliminado en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

i. **Subsidiarias** – Las subsidiarias son entidades controladas por el Fideicomiso y se consolidan desde la fecha en que éste obtiene el control hasta la fecha en que dicho control cesa.
A partir del 29 de mayo de 2026, fecha en la que el Fideicomiso obtuvo control de Fibra MQ y subsidiarias, comenzaron a consolidarse sus resultados financieros.

ii. **Acuerdos Conjuntos –** Los acuerdos conjuntos corresponden a aquellos en los que existe control conjunto, debido a que las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de cada una de las partes que comparten el control. Los acuerdos conjuntos se clasifican, con base en los derechos y obligaciones derivados del acuerdo, como operaciones o negocios conjuntos. Cuando el Fideicomiso tiene derechos sobre los activos y obligaciones por los pasivos relacionados con el acuerdo conjunto, este se clasifica como operación conjunta. Cuando el Fideicomiso tiene derechos

sobre los activos netos del acuerdo conjunto, este se clasifica como negocio conjunto. El Fideicomiso ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y ha determinado que éstos califican como negocios conjuntos. Los negocios conjuntos se contabilizan utilizando el método de participación, de conformidad con la IAS 28 *Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos*.

Las inversiones en negocios conjuntos que provienen de la adquisición de control sobre Fibra MQ representan un saldo de $1,926,581 y la participación en resultados de inversiones en negocios conjuntos por $102,082 se reconoció en el estado consolidado condensado intermedio de utilidad integral no auditado.

iii. **Participación no controladora** – La participación no controladora se mide inicialmente por la proporción que le corresponde en los activos netos identificables de la adquirida a la fecha de adquisición. Posteriormente cuando Fibra MTY adquiere participación adicional en una subsidiaria que ya está bajo su control o dispone participación sin perder control, dicha transacción se contabiliza directamente en el patrimonio como una transacción entre accionistas.

d. **Autorización de los estados financieros consolidados –** Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos de Fibra MTY 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 octubre 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 y sus subsidiarias 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, así como sus subsidiarias, incluyendo Fibra MQ, 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre 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. ***Efectivo restringido*** – El efectivo restringido está constituido por cuentas en garantía y reservas requeridas por las prestamistas relacionadas con ciertos créditos bancarios, cuya disposición está sujeta al cumplimiento de condiciones específicas. Se presenta dentro de la sección activos no circulantes en el estado de posición financiera consolidado condensado intermedio no auditado, ver Nota 7.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Efectivo en bancos	$ 1,511,014	$ 2,152,055
Equivalentes de efectivo	10,443,082	1,225,015
Total	$ 11,954,096	$ 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. El incremento en equivalentes de efectivo se debe principalmente a los recursos obtenidos de la colocación realizada en marzo 2026 (ver Nota 2b.); y a la disposición anticipada de financiamientos para usos diversos en línea con la estrategia del Fideicomiso (para mayor detalle ver secciones de inversión y financiamiento en el Estado de Flujos de Efectivo). Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso invirtió únicamente en instrumentos gubernamentales.

5. Cuentas por cobrar, neto

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Clientes (1)	$ 511,436	$ 55,301
Intereses por cobrar (2)	1,265	1,085
Otras cuentas por cobrar	2,781	1,403
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas	734	1,100
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(316,223)	(9,033)
Total	$ 199,993	$ 49,856

(1) El incremento de clientes al cierre del trimestre obedece principalmente a la incorporación de Fibra MQ (ver nota 1).

(2) 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 30 de septiembre 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:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Saldo Inicial	$ 9,033	$ 6,550
Saldo incorporado por la adquisición de Fibra MQ	265,277	-
Gasto por estimación de deterioro	41,913	2,483
Saldo final	$ 316,223	$ 9,033

6. *Impuestos por recuperar*

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Impuesto al Valor Agregado (IVA) (1)	$ 115,721	$ 113,333
Otros	484	101
Total	$ 116,205	$ 113,434

(1) Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026, las adquisiciones de propiedades generaron IVA a favor por $203,629 (ver Notas 2c y 2g). En el mismo periodo, se recuperaron mediante acreditamiento mensual $232,215, correspondientes a dichas adquisiciones y a la compra del portafolio Batach realizada en 2025. Adicionalmente, se registraron incrementos por $25,455 relacionados con inversiones en proyectos de expansión en inmuebles industriales y pagos al Administrador pendientes de acreditar, $4,465 por la incorporación de Fibra MQ y $1,054 por otros conceptos.

7. *Otros activos*

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Circulantes		
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento (1)	$ 14,040	$ 19,252
Depósitos en garantía	4,006	-
Costo de financiamiento(2)	40,660	-
Pagos anticipados(3)	239,794	20,400
Total	$ 298,500	$ 39,652
No circulantes		
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento (1)	$ 215,703	$ 41,293
Seguros y fianzas no amortizables(4)	86,226	78,341
Mejoras en locales arrendados	33,442	-
Mobiliario y equipo de oficina	24,936	12,046
Activos intangibles	18,458	3,945
Efectivo restringido(5)	15,016	-
Depósitos en garantía	2,984	3,683
Otros	544	633
Total	$ 397,309	$ 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 30 de septiembre de 2026, los pagos anticipados circulantes están integrados por honorarios pagados al administrador externo de Fibra MQ, 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.
(5) Efectivo restringido de los préstamos bancarios de acuerdo con los contratos establecidos de crédito.

8. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión adquiridas por Fibra MTY fueron valuadas a su valor razonable al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, con el apoyo de valuadores calificados independientes y se detallan a continuación:

	Saldo al 30 de septiembre de 2026	Saldo al 31 de diciembre de 2025
Valor en libros al 1 de enero	$ 36,837,817	$ 38,115,359
Adiciones durante el periodo:		
Propiedades de inversión adquiridas por Fibra MTY, ver Nota 1 (1)	2,344,496	3,785,839
Portafolio incorporado por la adquisición de Fibra MQ, ver Nota 1 (2)	56,055,993	-
Inversiones de capital netas	776,356	503,094
Efecto de Valor Razonable (3)	5,465,206	(3,659,370)
Traspasos a activos disponibles para la venta (4)	(885,242)	(1,907,105)
Valor en libros al final del periodo	**100,594,626**	**$36,837,817**

(1) Al 30 de septiembre de 2026, existe un saldo pendiente de pago relacionado con la adquisición de la propiedad Silao-Puerto Interior 02, reconocido como una cuenta por pagar por adquisición de propiedades de inversión que se presenta en el estado de posición financiera consolidado condensado no auditado por un monto de $60,930 en el largo plazo.
(2) El portafolio de propiedades de inversión incorporado como resultado de la adquisición de Fibra MQ, incluye un terreno adquirido en abril de 2026. Al 30 de septiembre de 2026, existe un saldo pendiente de pago relacionado con dicha adquisición, reconocido como una cuenta por pagar por adquisición de propiedades de inversión que se presenta en el estado de posición financiera consolidado condensado no auditado por un monto de $710,704 en el corto plazo y $610,431 en el largo plazo.
(3) Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026, la utilidad por valor razonable de las propiedades de inversión fue de $5,465,206 e incluye: i) $3,694,918 de ganancia por descuento implícito del precio de la adquisición de Fibra MQ respecto del valor en libros, ver Nota 1, ii) $1,392,582 de incremento en el valor razonable del portafolio de Fibra MQ del 1 de junio al 30 de septiembre de 2026, y iii) $ 377,706 de incremento en el valor razonable del portafolio de Fibra MTY.
(4) Propiedades clasificadas como activos disponibles para la venta. Ver notas 1 y 2a.

Compromisos de construcciones e inversiones de capital.

Existen 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.

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 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 fue remitido al Segundo Tribunal Colegiado Especializado y admitido a trámite en fecha 14 de abril de 2026. Posteriormente, en fecha 21 de abril de 2026, Fibra MTY presentó un recurso de revisión adhesiva, mismo recurso que fue admitido, siguiendo el asunto pendiente de resolución.

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 consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de septiembre de 2026.

Valor razonable de propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión para los periodos terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, 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 apegarse 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 30 de septiembre de 2026 se ubicaron en un rango de 10.50% a 12.50% en propiedades de oficinas; de 8.25% a 11.00% en propiedades industriales; y de 11.00% a 14.50% en propiedades comerciales; las tasas se mantienen respecto del 31 de diciembre de 2025, con excepción de una disminución de 25 puntos base en el rango bajo de propiedades industriales, derivada de la incorporación de naves ubicadas en el Estado de México, y un incremento de 225 puntos base en el límite superior del rango de propiedades comerciales, asociado a inmuebles ubicados en distintos submercados de la Ciudad de México.

Ambos cambios obedecen a la incorporación de propiedades provenientes de la adquisición de Fibra MQ, cuyos mercados presentan niveles de tasas de descuento distintos a los del portafolio previamente existente.

ii. Las tasas de descuento al 30 de septiembre 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 12.25% 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, y un incremento en el rango alto de tasas de propiedades comerciales de 75 puntos base derivado de la menor demanda de inversión y de la limitada liquidez en el segmento.

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

2026

El efecto favorable en el valor razonable del portafolio de propiedades de inversión de Fibra MTY por $5,378,690, reconocido en el estado consolidado condensado de utilidad integral, incluye las valuaciones presentadas en los

rubros de propiedades de inversión con un efecto de $5,465,206 y las de los activos disponibles para la venta por ($86,516).

En propiedades de inversión, los efectos de valuación fueron ocasionados principalmente por:

1. Un beneficio derivado de la adquisición de Fibra MQ por $3,694,918 que se sustenta en el diferencial entre la contraprestación pagada y el valor en libros de los activos netos a la fecha de la adquisición. Ver nota 1.
2. Un aumento de $1,853,304 por la depreciación del peso frente al dólar al pasar de $17.9528 el 31 de diciembre de 2025 a $18.0710 el 30 de septiembre de 2026.
3. Otros impactos de ($83,016), generados por operación estándar, condiciones de mercado, costos e impuestos de adquisiciones, principalmente.

En los activos disponibles para la venta, la disminución de ($86,516), ver Nota 1, se explica principalmente por operación estándar ($81,207) en el segmento de oficinas por la actualización de presupuesto de gastos y condiciones contractuales; y otros impactos menores de ($5,309).

2025

El efecto desfavorable en el valor razonable del portafolio de propiedades de inversión de Fibra MTY por ($3,801,377), fue ocasionado principalmente por una variación de ($3,777,096) integrada por la combinación de:

1. Una disminución de ($3,824,505) por la apreciación del peso frente al dólar al pasar de $20.5103 el 31 de diciembre de 2024 a $18.3507 el 30 de septiembre de 2025.
2. Un incremento de $617,512, 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) $204,446 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 parcialmente por iii) salidas de inquilinos de oficinas, y otros impactos menores de ($53,528).
3. Disminución en el valor del portafolio por condiciones de mercado por ($357,445) 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 ($979,925) al incrementar la tasa de vacancia sistemática y un ajuste inflacionario proyectado menor, iii) para edificios de oficinas ($96,303) por cambios en niveles de vacancia.
4. Costos e impuestos de adquisición por ($186,777), generados en las adquisiciones de la nave León-Pilba 01, portafolio Batach (2 inmuebles), y Terreno Garibaldi 1, así como otros impactos menores de ($25,881).

Además de lo anterior, una variación de ($24,281) generada por los inmuebles clasificados como activos disponibles para la venta en los estados consolidados de posición financiera, a partir de la fecha de dicha clasificación.

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.

9. Cuentas por pagar

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Proveedores [1]	$505,683	$104,622
Distribuciones por pagar [1]	7,618	-
Otros pasivos	25,531	6,563
Total	$538,832	$111,185

(1) El incremento al 30 de septiembre 2026 obedece principalmente a la incorporación de las cuentas por pagar de Fibra MQ (ver nota 1).

10. Préstamos bancarios y bursátiles

Los préstamos bancarios y bursátiles de acuerdo con los contratos establecidos de crédito al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 se integran como sigue:

Contraparte/Tipo de crédito	Periodicidad de pago del Interés	Aplica Garantía	Moneda del préstamo	Límite de Crédito millones	Monto Dispuesto millones	Tasa de Interés Anual	Fecha de vencimiento	Valor en libros 30 de septiembre de 2026	Costo de Deuda Generado	Valor en libros 31 de diciembre de 2025
Corto plazo										
Banco Santander México, S.A./Bilateral [1]	Semestral	No	US$	US$55	US$-	SOFR 1M + 1.44%	Jul-26	$-	$ -	$538,584
Scotiabank Inverlat, S.A./Bilateral [2]	11 meses	No	US$	63	30	SOFR 3M + 1.44%	May-27	542,130	-	143,622
BBVA México, S.A./Revolvente	Mensual	No	US$	75	75	SOFR 1M + 1.10%	Feb-27	1,355,325	-	-
			Costos de obtención de deuda					-		-
			Total deuda corto plazo	**US$193**	**US$105**			**$ 1,897,455**	**$ -**	**$ 682,206**
Largo plazo										
CEBURE FMTY20D [3]	182 días	No	US$	US$215	US$215	4.60%	Oct-27	$ 3,906,670	$ 7,981	$3,895,577
BBVA México, S.A./Bilateral [4]	Mensual	No	US$	250	175	SOFR 1M + 1.65% a 1.85% [7],[8]	Sep-29	3,162,425	19,595	3,141,740
Banco Mercantil del Norte, S.A./Bilateral	Mensual	No	US$	500	360	SOFR 1M + 1.70% a 1.90% [7],[8]	Ene-31	6,489,232	19,184	2,853,421
Scotiabank Inverlat, S.A./Bilateral [5]	Mensual	No	US$	63	55	SOFR 1M +1.55% [8]	Jul-29[9]	993,905	11,234	574,490
MetLife [6]	-	Si%[10]	US$	210	210	5.38%	Oct-27	3,746,673	2,880	-
Banco Mercantil del Norte [6]	-	No	US$	100	100	5.73%[11]	Jun-28	1,784,130	7,026	-
Banco Nacional de Comercio Exterior [6]	-	No	US$	150	150	5.62%[11]	Jun-28	2,676,195	7,396	-
Varios bancos a través de la línea de crédito [6]	-	No	US$	150	150	5.06%[11]	Ago-29	2,676,195	40,688	-
Varios bancos a través de la línea de crédito [6]	-	No	US$	250	250	4.84%[11]	Dic-30	4,460,324	65,449	-
International Finance Corporation (IFC) [6]	-	No	US$	50	50	5.13%[11]	Mar-31	892,065	8,008	-
International Finance Corporation (IFC) [6]	-	No	US$	150	150	5.65%[11]	Jun-31	2,676,195	30,520	-
BBVA México [6] [12]	-	No	US$	200	150	SOFR 3M + 1.05%	Abr-31	2,676,195	477	-
MetLife [6]	-	Si[13]	US$	75	75	5.23%	Jun-34	1,338,098	13,564	-
			Costos de obtención de deuda					(234,002)		(59,815)
			Total de préstamos bancarios y bursátiles de largo plazo	**US$2,363**	**US$2,090**			**$37,244,300**	**$234,002**	**$10,405,413**

Corto plazo

(1) *El 29 de julio de 2026, el Fideicomiso realizó el pago de US$30 millones equivalentes a $523,905 a la fecha de pago. Posteriormente el 14 de agosto de 2026 el Fideicomiso dio por terminado el contrato de crédito.*
(2) *El 15 de enero de 2026, el Fideicomiso realizó el pago de US$8 millones equivalentes a $142,832 a la fecha de pago.*
** Durante el mes de septiembre de 2026, Fibra MQ, realizó un pago de US$75 millones equivalentes a $1,328,250 a la fecha de pago.*

Largo plazo

(3) *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 30 de septiembre de 2026 asciende a US$1.3 millones y es equivalente a $26,222, considerando un tipo de cambio de $19.9988 vigente a la fecha de recepción de la prima en colocación.*
(4) *El límite de crédito se puede extender hasta US$30 millones opcionales, sujetos a aprobación.*
(5) *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.*
(6) *Los préstamos orresponden a obligaciones financieras asumidas en el marco de la adquisición de Fibra MQ, ver Nota 1*
(7) *Rango de sobretasa dependiente de la relación de pasivos contra activos. El 08 de junio 2026, el 11 de junio 2026 y 16 de julio de 2026, Fibra MTY realizó cuatro disposiciones por US$30.0 millones, US$75.0 millones, US$200.0 millones y US$55.0 millones equivalentes a $6,270,773.*
(8) *Créditos de Fibra MTY con tasa fija mediante instrumentos de cobertura de tasas de interés, ver nota 11.*
(9) *El vencimiento de la línea tiene opción a extensión de 2 años adicionales.*
(10) *Cuarenta y nueve propiedades industriales de Fibra MQ están garantizadas de conformidad a este préstamo.*
(11) *Créditos de Fibra MQ con tasa fija mediante instrumentos de cobertura de tasa de interés, ver nota 11.*
(12) *El 15 de julio de 2026, el 21 de septiembre de 2026 y el 29 de septiembre de 2026, FIBRA Macquarie realizó tres disposiciones por US$35.0 millones, US$25.0 millones y US$75.0 millones equivalentes a $2,370,511, respectivamente, de la línea de crédito revolvente no comprometida con BBVA México.*
(13) *Dieciséis propiedades industriales de Fibra MQ están garantizadas de conformidad a este préstamo.*
**Durante el mes de julio de 2026, Fibra MTY, realizó dos pagos del crédito Scotiabank Inverlat, S.A./Bilateral de US$32.0 millones y US$23.0 millones equivalentes a $958,529 a la fecha de pago.*

Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, los intereses devengados pendientes de pago ascendían a $112,739 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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 fue 5.2%.

Al 30 de septiembre de 2026 y 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:

	30 de septiembre de 2026	30 de septiembre de 2025
Saldo inicial	$ 11,087,619	$ 11,787,606
Préstamos asumidos por adquisición de Fibra MQ	21,217,706	-
Obtención de préstamos bancarios	9,043,869	1,616,392
Pago de préstamos bancarios	(2,953,516)	(754,846)
Amortización de prima por Re-Apertura de CEBURE	(14,321)	(13,799)
Costos pagados para obtención/modificación de deuda	(11,077)	(22,858)
Amortización de costos de deuda	19,846	24,659
Amortización del cambio en valuación de costo amortizado por refinanciamiento	2,700	-
Efecto cambiario, neto	748,929	(1,277,535)
Saldo final	$ 39,141,755	$ 11,359,619

(1) *Los costos pagados para obtención de deuda (ver estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados) durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 ascendieron a $57,545, compuestos por $40,634 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 7), $11,077 por disposiciones realizadas y $5,834 que estaban pendientes de pago al 31 de diciembre de 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 30 de septiembre de 2026 y al 31 diciembre de 2025, el capital del Fideicomiso consiste principalmente en el patrimonio 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 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 33.4% y 26.4%, respectivamente.

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 internalización de Fibra MQ, 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:

	30 de septiembre de 2026		31 de diciembre de 2025	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamo bancario Bilateral Banorte 2024 (2)	$ 6,489,232	$ 6,490,400	$ 2,853,421	$ 2,870,481
Préstamo bancario varias instituciones US$250 millones (2)	4,460,324	4,276,170	-	-
Préstamo bursátil CEBUREs (1)	3,906,670	3,790,914	3,895,577	3,778,817
Préstamo bancario MetLife US$210 millones (2)	3,746,673	3,694,882	-	-
Préstamo bancario Bilateral BBVA 2024 (2)	3,162,425	3,155,590	3,141,740	3,140,106
Préstamo bancario varias instituciones US$150 millones (2)	2,676,195	2,610,847	-	-
Préstamo bancario IFC US$150 millones (2)	2,676,195	2,588,122	-	-
Préstamo bancario BANCOMEX (2)	2,676,195	2,652,473	-	-
Préstamo bancario BBVA (2)	2,676,195	2,628,856	-	-
Préstamo bancario Banorte (2)	1,784,130	1,771,340	-	-
Préstamo bancario BBVA Revolvente (2)	1,355,325	1,331,312	-	-
Préstamo bancario MetLife US$75 millones (2)	1,338,098	1,210,582	-	-
Préstamo bancario Bilateral Scotiabank 2025 (2)	993,905	992,824	574,490	574,295
Préstamo bancario IFC US$50 millones (2)	892,065	853,741	-	-
Préstamo bancario Bilateral 2024 expansiones (2)	542,130	541,900	143,622	143,624
Préstamo bancario Bilateral 2025 expansiones (2)	-	-	538,584	538,685
	$ 39,375,757	$ 38,589,953	$ 11,147,434	$ 11,046,008

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

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 emisión internacional realizada en marzo de 2026, Fibra MTY llevó a cabo nueve transacciones cambiarias mediante instrumentos financieros derivados tipo forward por un monto nocional total de US$455.8 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, US$200 millones fueron pactados con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Scotiabank Inverlat ("Scotiabank"), US$205.8 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 están programadas para el 12 de Marzo de 2027 por $8,371,438 miles.

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2026
USD	$20,000,000	BBVA	17.6500	18.2965	18-mar-26	12-mar-27	$ -	$ -	$ (45)	$ -	$ (45)
USD	30,000,000	BBVA	17.6500	18.2920	17-mar-26	12-mar-27	-	-	63	-	63
USD	50,000,000	Scotiabank	17.6500	18.2965	17-mar-26	12-mar-27	-	-	(75)	-	(75)
USD	50,000,000	Scotiabank	17.7000	18.3465	17-mar-26	12-mar-27	-	-	(2,499)	-	(2,499)
USD	50,000,000	Monex	17.7500	18.3930	17-mar-26	12-mar-27	-	-	(4,754)	-	(4,754)
USD	30,000,000	BBVA	17.7750	18.4068	13-mar-26	12-mar-27	-	-	(3,274)	-	(3,274)
USD	70,000,000	BBVA	17.7950	18.4205	12-mar-26	12-mar-27	-	-	(8,568)	-	(8,568)
USD	100,000,000	Scotiabank	17.7900	18.4220	13-mar-26	12-mar-27	-	-	(12,317)	-	(12,317)
USD	55,757,201	BBVA	17.7500	18.3135	7-abr-26	12-mar-27	-	-	(1,045)	-	(1,045)
	$455,757,201						$ -	$ -	$ (32,514)	$ -	$ (32,514)

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 30 de septiembre de 2025
USD	$72,500,000	Scotiabank[1]	16.7000	18.2245	15-mar-24	29-dic-25	$ 244,548	$ -	$ (225,843)	$ -	$ 18,705
USD	72,500,000	BBVA[1][2]	16.7100	17.9985	15-mar-24	15-jul-25	242,333	45,617	(242,333)	-	-
USD	14,776,059	BBVA	19.3771	19.8280	14-may-25	26-nov-25	-	-	(20,559)	-	(20,559)
USD	17,591,515	Scotiabank	19.2370	19.3275	02-jun-25	30-jul-25	-	(11,436)	11,436	-	-
	$177,367,574						$ 486,881	$ 34,181	$ (477,299)	$ -	$ (1,854)

(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. El 19 de junio de 2025 Fibra MTY, realizó una segunda extensión del vencimiento de estas coberturas del 30 de junio de 2025 al 15 de julio 2025 y 29 de diciembre 2025, con el objetivo de igualar el periodo de la cobertura con las fechas estimadas de próximas adquisiciones de conformidad con su proyección de adquisiciones. 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.*

(2) *El 15 de julio de 2025, con los recursos obtenidos por el vencimiento de este instrumento, Fibra MTY realizó el pago de la adquisición de Portafolio Batach (2 inmuebles).*

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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, no se reconocieron inefectividades 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 30 de septiembre de 2026, el Fideicomiso contaba con 2 créditos de corto plazo a tasa variable y con varios 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.

Al 30 de septiembre de 2026 los saldos de instrumentos financieros derivados son como sigue:

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tasa Fija	Instrumento cubierto	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Valor razonable al 30 de septiembre de 2026
USD	$ 150,000,000	BBVA	3.175%	CME SOFR a plazo 1M	18-abr-22	15-ago-29	$ 8,528	$ 95,722	$ 112,367
USD	70,000,000	Scotiabank	3.308%	CME SOFR a plazo 1M	27-mar-23	10-ene-31	3,543	67,612	69,494
USD	90,000,000	BBVA	4.000%	CME SOFR a plazo 1M	29-may-24	15-ene-30	(5,499)	73,775	34,717
USD	25,000,000	BBVA	3.348%	CME SOFR a plazo 1M	16-dic-24	15-ago-29	918	16,513	16,568
USD	32,000,000	Scotiabank	3.633%	CME SOFR a plazo 1M	16-jun-25	18-jun-29	503	21,667	16,051
USD	23,000,000	Scotiabank	3.500%	CME SOFR a plazo 1M	16-abr-26	18-jun-29	-	12,980	12,980
USD	200,000,000	Scotiabank	3.905%	CME SOFR a plazo 1M	15-jun-26	10-ene-31	(812)	112,895	112,895
USD*	850,000,000	Varias	3.00%-3.84%	CME SOFR a plazo 3M	23-jun-23	27-jun-31	-	-	571,348
	$ 1,440,000,000						$7,181	$401,164	$946,420

*Instrumentos financieros derivados mantenidos con fines de negociación contratados por Fibra MQ.

Al 30 de septiembre de 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2025
USD	$ 150,000,000	BBVA	3.035%	4.785%	CME SOFR a plazo 1M	18-abr-22	15-ago-29	$ 42,078	$ 29,292	$ (29,417)	$ 12,661
USD	70,000,000	Scotiabank	3.227%	5.027%	CME SOFR a plazo 1M	27-mar-23	15-mar-28	35,038	11,326	(31,239)	3,799
USD	90,000,000	BBVA	4.402%	6.202%	CME SOFR a plazo 1M	29-may-24	15-mar-28	(22,872)	(1,085)	(19,576)	(42,448)
USD	25,000,000	BBVA	4.115%	5.865%	CME SOFR a plazo 1M	16-dic-24	15-abr-26	(241)	-	(535)	(776)
USD	32,000,000	Scotiabank	3.633%	5.383%	CME SOFR a plazo 1M	16-jun-25	18-jun-29	-	1,199	(6,323)	(6,323)
	$ 367,000,000							$ 54,003	$ 40,732	$ (87,090)	$ (33,087)

Al 30 de septiembre de 2026 y 2025, las coberturas de tasa de interés designadas como coberturas contables 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 inefectividad es principalmente por el riesgo de crédito; por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, no se reconoció inefectividad en resultados.

12. Patrimonio

i. Aportaciones y contribuciones

Periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre 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. Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 9,146,546 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de $14.34 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a $131,162. En adición, 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 realizó una colocación de capital, la cual, posterior al ejercicio de la opción de sobreasignación fue de 637,933,951 CBFIs a un precio de $13.50 por CBFI. Los recursos netos de la colocación ascendieron a $8,322,976, (ver Nota 2b).

d. El 15 de abril de 2026, la Asamblea de Tenedores de CBFIs, aprobó realizar una o varias Oferta (s) de CBFIs incluyendo los CBFIs que se emitan al amparo del Programa Multivalor (ver inciso a. de esta nota) o una Emisión Adicional de CBFIs siempre que se cumplan las cláusulas del contrato de Fideicomiso, según sea necesario y/o conveniente para cubrir la totalidad de la contraprestación de CBFIs de la OPA de Fibra MQ, el 28 de mayo de 2026 se emitieron 2,710,858,750 CBFIs.

   Posteriormente el 29 de mayo de 2026 se concretó la OPA considerando un precio por CBFI de Fibra MTY de $14.23, el 1 de junio de 2026 Fibra MTY llevo a cabo el registro de 1,721,277,018 CBFIs en el Registro Nacional de Valores y realizó el pago a un precio de $14.23 por CBFI equivalentes a $24,493,772. Quedando en tesorería 989,581,732 CBFIs.

e. Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026, Fibra MTY no operó el programa de recompra por lo que no realizó recompras ni recolocaciones de CBFIs.

f. Al 30 de septiembre de 2026, los CBFIs en circulación y en tesorería fueron 4,804,828,304 y 1,430,793,946, respectivamente.

Periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025

g. 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 5,630,004 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de $10.67 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a $60,072. En adición, se reconocieron ($7,226) 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 $52,846.

h. 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.

i. Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025, Fibra MTY recompró 12,534,772 CBFIs equivalentes a ($136,428) y recolocó 20,701,209 CBFIs equivalentes a $271,950.

j. Al 30 de septiembre de 2025, los CBFIs en circulación y en tesorería fueron 2,437,674,664 y 402,381,583, 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 nueve meses de operación del Fideicomiso, terminados el 30 de septiembre 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
jun-26	$364,794	4,804,828.304	$0.076	28-jul-2026	25-sep-2026
may-26	$364,794	4,804,828.304	$0.076	28-jul-2026	28-ago-2026
abr-26	$364,794	4,804,828.304	$0.076	22-jul-2026	31-jul-2026
mar-26	$394,067 $218,078	4,804,828.304	$0.127	08-jun-2026 27-abr-2026	18-jun-2026
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	**$2,698,674**		**$0.761**		
jun-25	$209,911	2,437,674.664	$0.086	15-jul-2025	26-sep-2025
may-25	$209,911	2,432,245.350	$0.086	15-jul-2025	29-ago-2025
abr-25	$209,911	2,432,245.350	$0.086	15-jul-2025	31-jul-2025
mar-25	$215,864	2,432,245.350	$0.089	11-abr-2025	4-jul-2025
feb-25	$215,863	2,423,312.094	$0.089	11-abr-2025	30-may-2025
ene-25	$215,863	2,420,712.094	$0.089	11-abr-2025	30-abr-2025
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	**$1,899,443**		**$0.783**		

13. Participación no controladora

Como se detalla en la nota 1, el 29 de mayo de 2026, el Fideicomiso, concretó la adquisición del 80.69% del patrimonio de Fibra MQ por un total de $29,449,241. En este sentido, Fibra MTY realizó una evaluación del control conforme a la IFRS 10 *Estados Financieros Consolidados* y concluyó que tiene el control sobre Fibra MQ y subsidiarias, por lo tanto, debe aplicar el método contable de consolidación y reflejar la participación no controlada en sus estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

Concepto	Patrimonio Fibra MQ al 31 de mayo de 2026	Participación controlada 80.69%	Participación no controlada 19.31%
Patrimonio contribuido	$13,660,103	$11,022,338	$2,637,766
Resultados acumulados	22,446,818	18,112,337	4,334,481
Participación no controladora	602,850	-	602,850
Total	$36,709,771	$29,134,675	$7,575,097

Posteriormente, durante el mes de junio de 2026, Fibra MTY compró en el mercado secundario 5,458,008 CBFIs de Fibra MQ a un precio promedio de $43.03 por CBFI equivalentes a $234,883 y con ello elevó su participación a 81.38% sobre el Fideicomiso F/1622. Por su parte, al 30 de septiembre de 2026, Fibra MQ continúa manteniendo un 75% de participación sobre el patrimonio del Fideicomiso F/3493.

A continuación, se presenta la conciliación de la participación no controladora desde la fecha de adquisición de Fibra Macquarie hasta el 30 de septiembre de 2026:

	Participación no controladora al 30 de septiembre de 2026
Saldo inicial	$7,575,097
Compras	(234,883)
Dividendos recibidos	(288,097)
Participación del periodo	371,783
Aportaciones	9,778
Saldo final	$7,433,678

14. Utilidad por CBFI

La utilidad neta básica consolidada por CBFI se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada del período atribuible a la participación controladora entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación.

Adicionalmente, la utilidad neta diluida consolidada por CBFI se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada del período atribuible a la participación controladora 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 compensación a ejecutivos basado en CBFIs de Fibra MTY.

.	Periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026	Periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación controladora	$3,862,724	$(671,495)
CBFIs expresados en miles:		
Número de certificados promedio ponderados en circulación	3,686,816.221	2,424,753.801
Efectos de dilución asociado con planes de compensación basado en CBFIs no asignados	7,927.003	4,879.335
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	3,694,743.224	2,429,633.136
Utilidad (pérdida) neta básica consolidada por CBFI	$1.05	$(0.28)
Utilidad (pérdida) neta diluida consolidada por CBFI	$1.05	$(0.28)

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, 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, Ramos-Santa María 01, 246 propiedades del portafolio incorporado por la adquisición de Fibra MQ (ver Nota 1), y Silao-Puerto Interior 02.

- **Comercial.** Monza, Monza 2, Huasteco (un inmueble), y 8 propiedades incorporadas por la adquisición de Fibra MQ (ver Nota 1).

No se registraron transacciones entre segmentos por el periodo intermedio terminado el 30 de septiembre de 2026. Las bases contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables del Fideicomiso.

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 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, y por los periodos de operación del Fideicomiso, terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, la información por segmentos de posición financiera y resultados es como sigue:

Al 30 de septiembre de 2026	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Activos disponibles para la venta	$ -	$ 1,483,259	$ 283,518	$ -	$ 1,766,777
Propiedades de inversión	91,750,189	4,204,087	4,640,350	-	100,594,626
Total de activos	-	-	-	118,309,488	118,309,488
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	1,897,455	1,897,455
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	37,244,300	37,244,300

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

Del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	$ 3,389,360	$ 497,156	$ 235,068	$ -	$ 4,121,584
Gastos de operaciones	413,205	110,662	70,622	-	594,489
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	489,474	489,474
Gastos de Internalización de Fibra MQ	-	-	-	3,037,912	3,037,912
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	146,975	146,975
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	5,378,690	5,378,690
Pérdida por disposición de activos de larga duración	-	-	-	(28,127)	(28,127)
Participación en resultados de inversiones en negocios conjuntos	-	-	-	102,082	102,082
Otros ingresos individualmente inmateriales	-	-	-	2,818	2,818
Resultado financiero	-	-	-	(1,605,031)	(1,605,031)
Ganancia en valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	-	542,341	542,341
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 4,245,507
Adquisiciones [1]	$ 2,276,356	$ -	$ -	$ -	$ 2,276,356

Del 1 de enero al 30 de septiembre de 2025	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	$ 1,913,466	$ 586,578	$ 28,693	$ -	$ 2,528,737
Gastos de operaciones	93,519	115,439	3,229	-	212,187
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	195,925	195,925
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	52,846	52,846
Gasto por valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	(3,801,377)	(3,801,377)
Utilidad por disposición de activos de larga duración	-	-	-	4,837	4,837
Resultado financiero	-	-	-	1,068,733	1,068,733
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	$ -	$ -	$ -	$ -	$ (660,028)
Adquisiciones [1]	$ 3,664,889	$ -	$ -	$ -	$ 3,664,889

[1] *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 para su reconocimiento o revelación los siguientes eventos y transacciones que ocurrieron después del 30 de septiembre de 2026 y hasta el 30 de octubre de 2026 (fecha de emisión y autorización de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados):

i. El 5 de octubre de 2026, el Fideicomiso obtuvo la autorización de la Comisión Nacional Antimonopolio (“CNA”) en relación con la segunda OPA por los CBFIs en circulación de Fibra MQ que aún no son de su propiedad, contando así con la totalidad de las autorizaciones corporativas y regulatorias requeridas para llevar a cabo dicha operación. Ver nota 2d y 16vi.

ii. El 9 de octubre de 2026, el Fideicomiso celebró un acuerdo, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, para la venta de un inmueble de oficinas ubicado en Guadalajara, Jalisco, por un monto de $359,000, más el impuesto al valor agregado correspondiente a las edificaciones. Dicho monto es consistente con el valor razonable de los activos.

Dicho inmueble reúne los requisitos para presentarse como activo disponible para la venta a partir de esa fecha. Los recursos provenientes de la venta podrán destinarse a la adquisición de propiedades industriales y/o al programa de recompra de CBFIs, dependiendo de las condiciones del mercado.

iii. El 15 de octubre de 2026, Fibra Mty modificó el vencimiento de dos swaps de tasas de interés contratados con Scotiabank, por un nocional conjunto de US$270.0 millones, de enero de 2031 a enero de 2030, sin modificar las tasas fijas pactadas. Lo anterior, con el objetivo de homologar sus vencimientos con otra cobertura asociada al mismo financiamiento.

Estas modificaciones generaron una ganancia realizada la cual se utilizó para reducir en aproximadamente 25 puntos base la tasa fija de una nueva cobertura contratada con Scotiabank por US$215.0 millones, a una tasa de 4.3465%, con inicio en diciembre de 2026 y vencimiento en enero de 2030. Esta cobertura está asociada al financiamiento que Fibra Mty prevé disponer en diciembre de 2026 para hacer frente a sus vencimientos de deuda de 2027.

iv. El 15 de octubre de 2026, el Comité Técnico aprobó realizar una distribución de efectivo por $340,241 correspondiente al mes de julio de 2026. La distribución mensual es equivalente a $0.0708 por CBFI y será liquidada en o a partir del 30 de octubre de 2026.

v. El 19 de octubre de 2026, el Fideicomiso celebró un acuerdo, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, para la adquisición de un portafolio industrial ubicado en Santa Catarina, Nuevo León, por un monto aproximado de US$22.0 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 con un ABR aproximado de 21,300 m^2, desarrolladas sobre una superficie de terreno de aproximadamente 42,000 m^2, e incluye una reserva territorial de aproximadamente 7,500 m^2 con potencial de desarrollo adicional. Los inmuebles se encuentran totalmente ocupados por dos arrendatarios.

Los contratos de arrendamiento vigentes están denominados en dólares estadounidenses y cuentan con un plazo remanente promedio de 4.2 años. Ambos contratos se encuentran bajo la modalidad Triple Neto (NNN), mediante la cual los arrendatarios cubren, adicionalmente a la renta, los gastos operativos, seguros, impuesto predial y costos de mantenimiento.

vi. El 23 de octubre de 2026, el Fideicomiso anunció la ampliación del plazo de vigencia de la segunda OPA, originalmente previsto para concluir el 27 de octubre de 2026, hasta el 30 de octubre de 2026. En consecuencia, la fecha de registro de la operación será el 3 de noviembre de 2026 y la fecha de liquidación el 4 de noviembre de 2026. Los demás términos y condiciones de la oferta permanecen sin modificaciones.

Dado que el Fideicomiso ya mantiene el control de Fibra MQ, una vez que se concrete la segunda OPA, la adquisición adicional de CBFIs de Fibra MQ se reconocerá directamente en el patrimonio como una transacción entre accionistas. Ver notas 2d y 16i.

vii. El 28 de octubre de 2026, el Comité Técnico aprobó realizar dos distribuciones de efectivo por $340,241 cada una, correspondientes a los meses de agosto y septiembre de 2026. De acuerdo con los CBFIs en circulación a la fecha de emisión de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, las distribuciones mensuales son equivalentes a $0.0708 por CBFI cada una, y serán liquidadas en o a partir del 27 de noviembre de 2026 y 18 de diciembre de 2026, respectivamente.