

FMTY

Reporte Trimestral 1T26

Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V. Banco
Invex, S.A., Institución de Banca
Múltiple, Invex Grupo Financiero

Trimestral

07 de Mayo, 2026

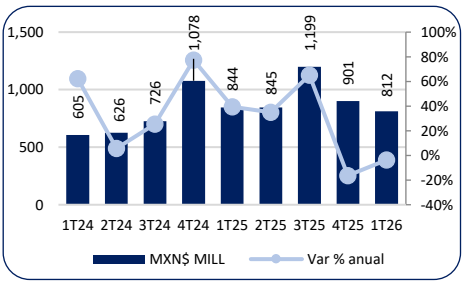


Calificación Fitch Ratings: 'AA+(mex)' / Estable

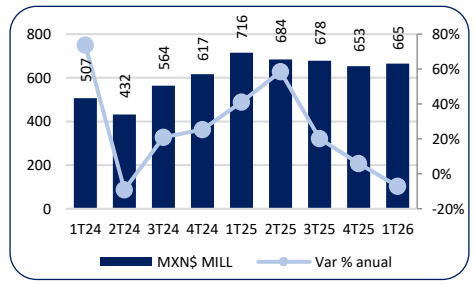
07 de mayo de 2026

Fibra Mty opera desde 2014 y se dedica principalmente a la adquisición, administración y desarrollo de un portafolio de inmuebles corporativos en México, con un componente preponderante de oficinas.

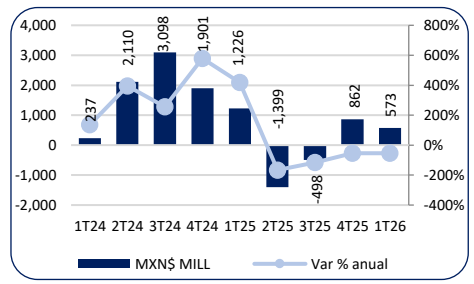
Ingresos



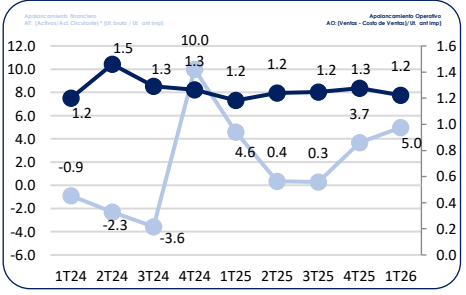
EBITDA



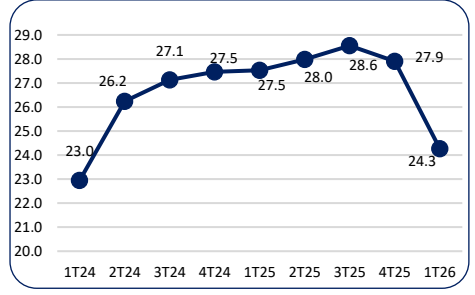
Utilidad Neta



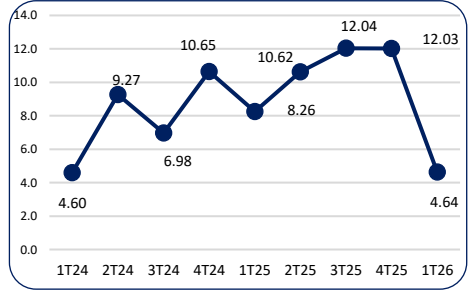
Margen Neto vs Margen EBITDA



Pasivo Total/Activo Total



Deuda Neta / EBITDA (Veces)

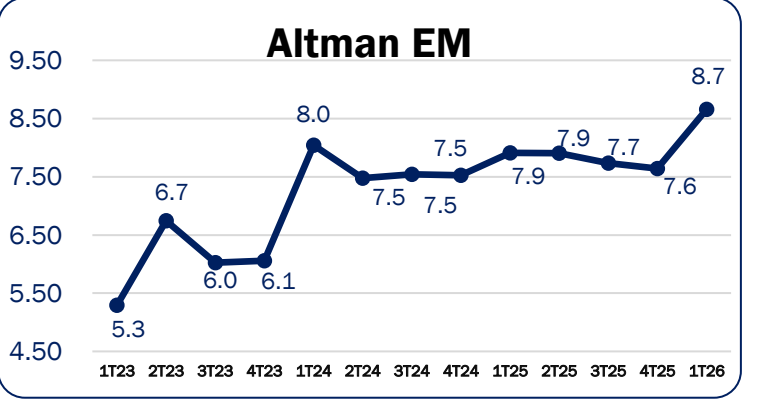


Modelo Z Score para explicar trayectoria de solvencia

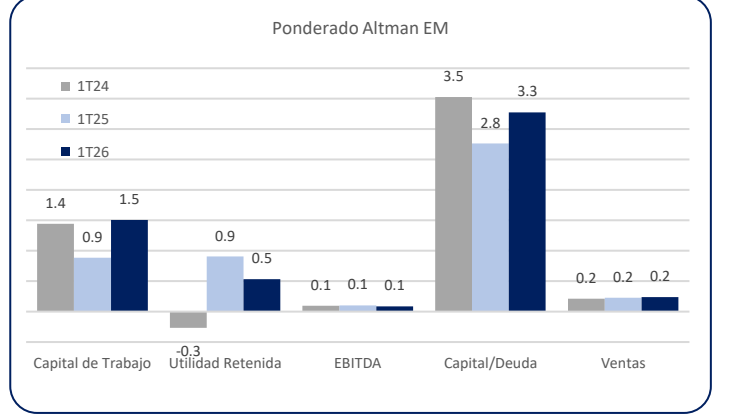
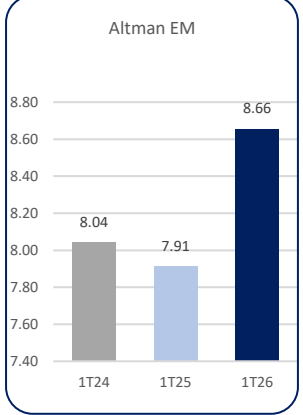
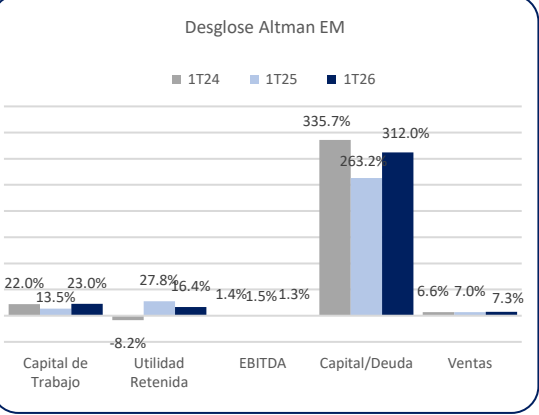
Utilizamos el modelo de Altman para países emergentes (ALTMAN EM 2005) debido a su utilidad como herramienta de análisis en la trayectoria de razones financieras concernientes a la solvencia de las empresas. Reiteramos el uso del modelo como instrumento de benchmark o punto de referencia.

Fórmula: $Z\ score = 3.25 + 6.56 * T1 + 3.26 * T2 + 6.72 * T3 + 1.05 * T4$
 Donde:
 Constante exclusiva para países emergentes: 3.25
 T1: Capital de Trabajo: $((Activo\ Corriente - Pasivo\ Corriente) / Activos\ Totales)$
 T2: Utilidad Retenida: $(Utilidades\ no\ distribuidas\ 12M / Activos\ Totales)$
 T3: EBITDA: $(EBITDA / Activos\ Totales)$
 T4: Capital / Deuda: $(Pasivo\ Total / (Capital\ Contable * Valor\ en\ Libros\ por\ Acción))$
 Sólo para análisis se incluye el rubro de Ventas: $(Ventas\ Netas\ 12M / Activos\ Totales)$, variable incluida en modelos de Altman anteriores.

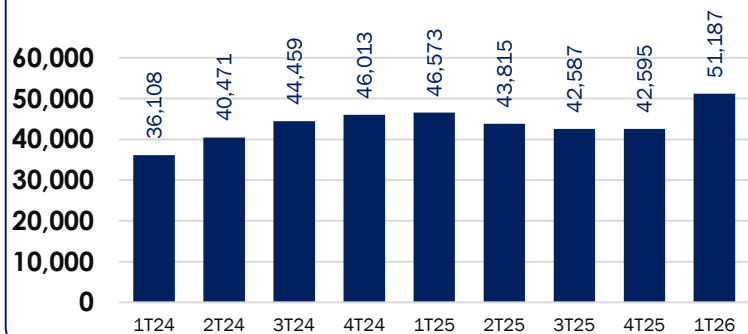
Lectura General: Z > 2.6 Zona Estable. Z Entre 2.6 y 1.1 Zona Neutral. Z < 1.1 Zona de Revisión.



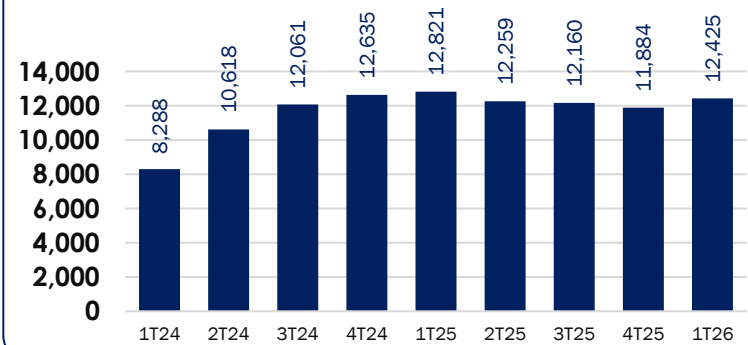
Modelo Z Score. Altman para Países Emergentes (Altman EM 2005)



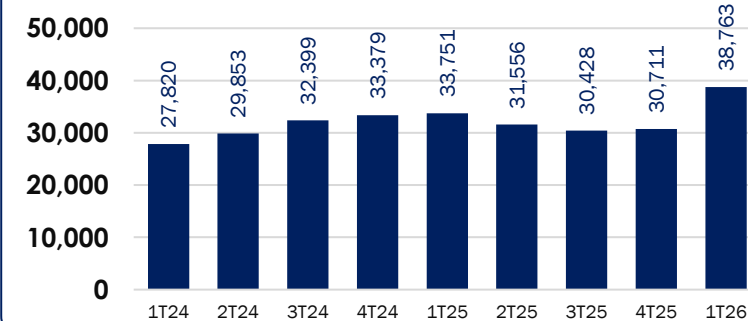
Activo Total (MXN\$ Millones)



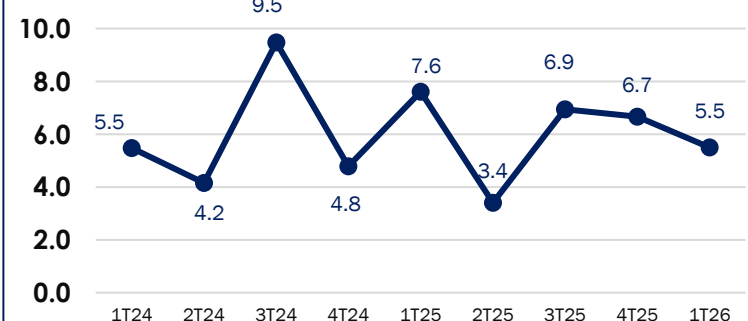
Pasivo Total (MXN\$ Millones)



Capital Contable (MXN\$ Millones)



Deuda CP / Deuda Total (%)



Resumen Financiero al 1T26

Oferta Subsecuente de Capital USD\$ 488.1 millones

Fibra Mty llevó a cabo una Oferta Subsecuente de Capital por USD\$488.1 millones, considerando el tipo de cambio FIX de MXN\$17.6543 al 11 de marzo de 2026, a un precio de MXN\$13.50 por CBFi. La oferta tuvo una demanda de 2.1 veces sobre el monto base y tuvo una participación de inversionistas internacionales de alrededor del 30%.

Propiedades

120 Propiedades

Fibra Mty cerró el 1T26 con 120 propiedades en su portafolio, incluyendo 97 para uso industrial, 17 para uso de oficinas, y 6 para uso comercial. El ABR ascendió a 2,138,593 m2 con una tasa de ocupación de 96.6%, calculada por ABR. Adicionalmente, la reserva territorial aumentó a un total de 1,149,757 m2.

Tipo de Cambio de Facturación

MXN\$17.5310

El tipo de cambio promedio de facturación durante el 1T26 fue de MXN\$17.5310 por dólar, reflejando una apreciación del peso frente al dólar de 14.7% en comparación con el tipo de cambio promedio de facturación del 1T25 de MXN\$20.5567. Debido a la alta ponderación de ingresos dolarizados en el portafolio de Fibra Mty, dicha depreciación tuvo un efecto importante en las métricas operativas y financieras del periodo.

Ingresos totales, el ION y la UAFIDA ajustada

MXN\$812.3 millones

Los ingresos totales, el ION y la UAFIDA ajustada del 1T26 alcanzaron MXN\$812.3 millones, MXN\$748.8 millones, y MXN\$680.9 millones, (3.8%), (3.9%), y (4.3%) por debajo del 1T25. La disminución por efecto cambiario se compensó parcialmente por las adquisiciones de los inmuebles MeLi, Batach II, Michigan, por incrementos por inflación en ciertos contratos de arrendamiento, expansiones, y ocupaciones, netas.

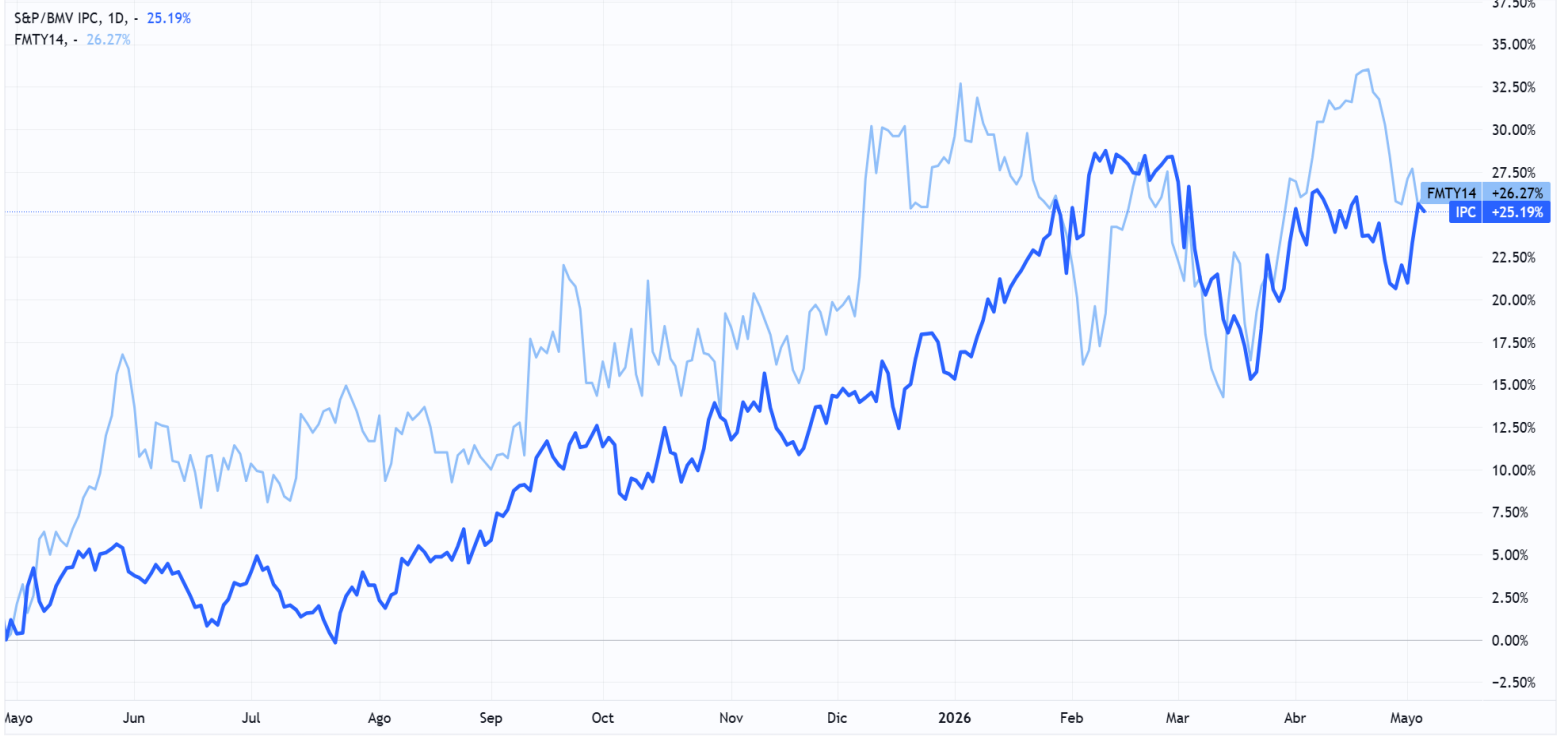
Distribución Total

MXN\$613.0 millones

La distribución total de Fibra Mty correspondiente al 1T26, ascenderá a MXN\$613.0 millones, equivalente a 0.232 por CBFi y representa el 100% del AFFO generado durante el trimestre. La distribución del 1T26 representa un rendimiento anualizado del 6.0% respecto al precio de MXN\$15.35 por CBFi al inicio del trimestre; Dicho rendimiento se encuentra en línea con el rendimiento ponderado de los bonos gubernamentales a 10 años emitidos en México y Estados Unidos (M10 y UMS, respectivamente) al inicio del trimestre, esto debido al incremento en el precio de mercado del CBFi, que registró una apreciación de 42.1% durante 2025.

Calificación Fitch Ratings: 'AA+(mex)' / Estable 07 de mayo de 2026

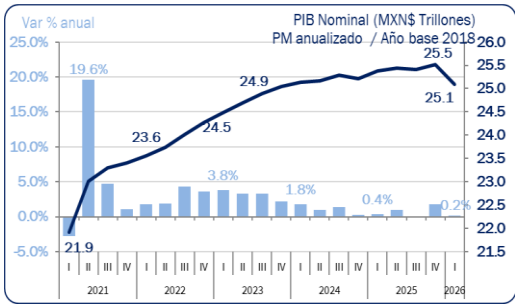
FMTY14	Precio	Cap. Bursátil (MXN\$ Mill)	P/U	P/VL	P/EBITDA	UPA	ROE	Bursatilización Participación 1Y %	Tasa de Dividendo 12M	Correlación	Beta
	15.04	46,376,611	-79.10	1.20	13.70	-0.19	-1.20	100.00	7.28	0.16	0.15



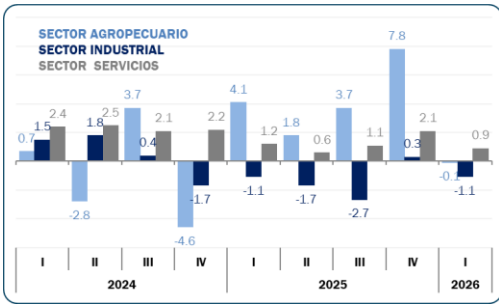
TradingView Fuente: HubInfoSol

Indicadores Económicos seleccionados

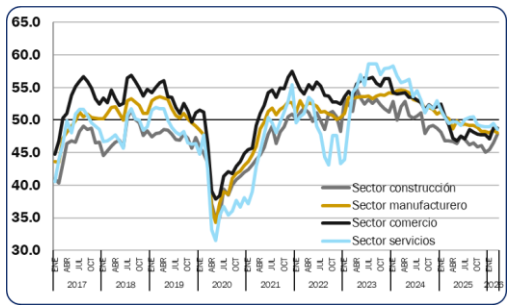
México – PIB Nominal (MXN\$ Trillones)



México – PIB Sectorial (anual)



México - Confianza Empresarial (pts)



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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