FMTY

Reporte Trimestral 3T26

Banco Invex, S.A., Institucion de Banca Multiple, Invex Grupo Financiero

Trimestral

04 de Noviembre, 2026



*Invitamos a dar lectura del *Disclaimer* contenido en la presente ficha.

Banco Invex, S.A., Institucion de Banca Multiple, Invex Grupo Financiero

Reporte Trimestral 3T26

FMTY

Fibra Mty es una FIBRA administrada internamente que, tras tomar el control de Fibra Macquarie (29 de mayo de 2026), suma 382 propiedades (344 industriales, 15 de oficinas y 23 comerciales) y 5,577,288 m² de ABR en 17 estados de México, con ocupación de 93.9%.

BMV · FMTY14 | S&P · BBB | Fitch · AAA(mex)

SECTOR FIBRA · Inmobiliario industrial, oficinas y comercial

INGRESOS TOTALES
MXN$1,881.3
▲ +124.1% vs 3T25
+57.1% vs 2T26

3T25	839.4
3T26	1,881.3

ION
MXN$1,618.7
▲ +110.2% vs 3T25
+52.7% vs 2T26 · Margen 86.0%

3T25	770.2
3T26	1,618.7

UAFIDA AJUSTADA
MXN$1,461.9
▲ +106.1% vs 3T25
+50.8% vs 2T26 · Margen 77.7%

3T25	709.4
3T26	1,461.9

AFFO GENERADO
MXN$1,026.2
▲ +66.8% vs 3T25
+23.0% vs 2T26

3T25	615.1
3T26	1,026.2

DISTRIBUCIÓN POR CBFI
Ps. 0.2124
▼ -15.9% vs 3T25
-7.0% vs 2T26 · MXN$1,020.7 en total

3T25	0.2523
3T26	0.2124

TASA DE OCUPACIÓN (ABR)
93.9%
▼ -2.1 p.p. vs 3T25
93.9% en 2T26 · 382 propiedades

3T25	96.0%
3T26	93.9%

NIVEL DE ENDEUDAMIENTO
33.4%
▲ vs 26.4% en 4T25
32.8% en 2T26

4T25	26.4%
3T26	33.4%

DEUDA NETA / UAFIDA
4.1x
▲ vs 3.9x en 2T26
1.0x en 1T26

2T26	3.9x
3T26	4.1x

Contexto del Trimestre

Fibra Mty reportó su primer trimestre completo con Fibra Macquarie, que aportó MXN$1,058.3 de ingresos y MXN$403.0 de AFFO. Sin ella, el AFFO de Fibra Mty creció 1.3% y su margen de ION fue 90.5%. Lanzó una segunda OPA por Fibra MQ, compró un inmueble industrial y vendió dos edificios de oficinas.

- ▲ Ingresos +124.1% anual
- % Margen ION 86.0% (90.5% sin Fibra MQ)
- ✦ Distribución: Ps. 0.2124 por CBFI
- ◆ Segunda OPA por Fibra MQ

Calificación Crediticia

BBB

S&P GLOBAL RATINGS
BBB · escala global
▲ Mejora desde BBB- · Perspectiva Estable

AAA(mex)

FITCH RATINGS
AAA(mex) · BBB- internacional
▲ Mejora desde AA+(mex) · Perspectiva Estable

Fuente: Reporte Trimestral 3T26

Indicadores Trimestrales

Ingresos

+124.1% anual

MXN$1,881.3 · +124.1% anual · +57.1% trimestral

Fibra Macquarie aportó MXN$1,058.3 en su primer trimestre completo. Sin ella, los ingresos de Fibra Mty fueron MXN$823.0 (-2.0%): menor tipo de cambio de facturación (17.2763 vs 18.7670) y desinversiones de oficinas.

UAFIDA Ajustada

+106.1% anual

MXN$1,461.9 · +106.1% anual · margen 77.7% (84.5% en 3T25)

Sin Fibra MQ, el margen habría sido 82.4%. La UAFIDA ajustada de Fibra Mty bajó 4.4% a MXN$678.2 por un mayor gasto corporativo (+25.4%): sueldos, prestaciones y pagos a la subsidiaria.

Utilidad Neta Consolidada

vs pérdida en 3T25

MXN$2,130.6 · vs -MXN$498.4 en 3T25

La ganancia por valor razonable de propiedades (MXN$1,782.4 vs pérdida de MXN$1,407.5) y la valuación de coberturas de tasas (MXN$392.4) superaron la pérdida cambiaria de MXN$1,118.4 (ganancia de MXN$329.3 en 3T25).

Deuda y Apalancamiento

33.4% endeudamiento

Deuda MXN$39,141.8 · 4.1x Deuda neta / UAFIDA

La deuda sube por la consolidación de Fibra MQ y el financiamiento parcial de su adquisición. El plazo promedio es 3.2 años, 88.5% está a tasa fija y la tasa promedio ponderada es 5.2%.

Ocupación y Arrendamiento

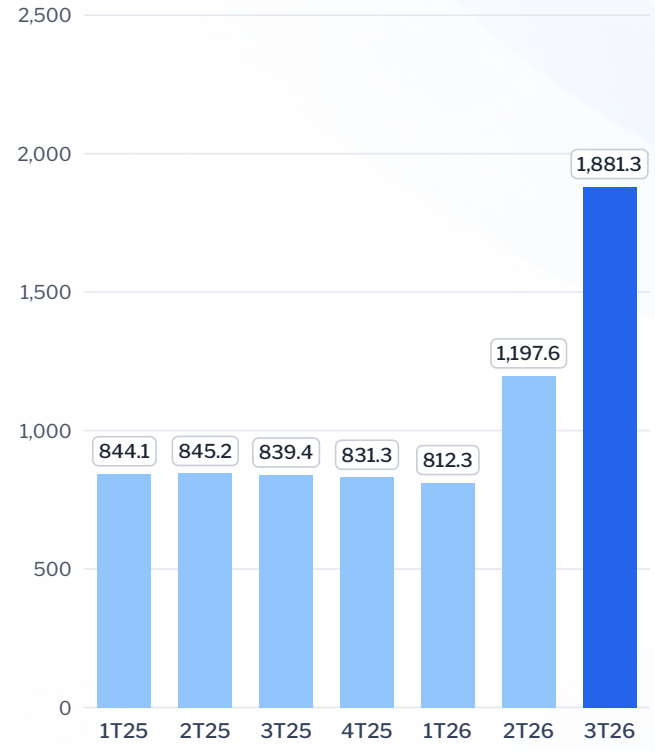
-2.1 p.p. anual

93.9% de ABR · 5,577,288 m²

La ocupación es 95.9% en Fibra Mty y 92.6% en Fibra MQ. Se arrendaron 261,756 m²; más de 80% de la actividad industrial fueron renovaciones, con lease spreads cercanos a 15%.

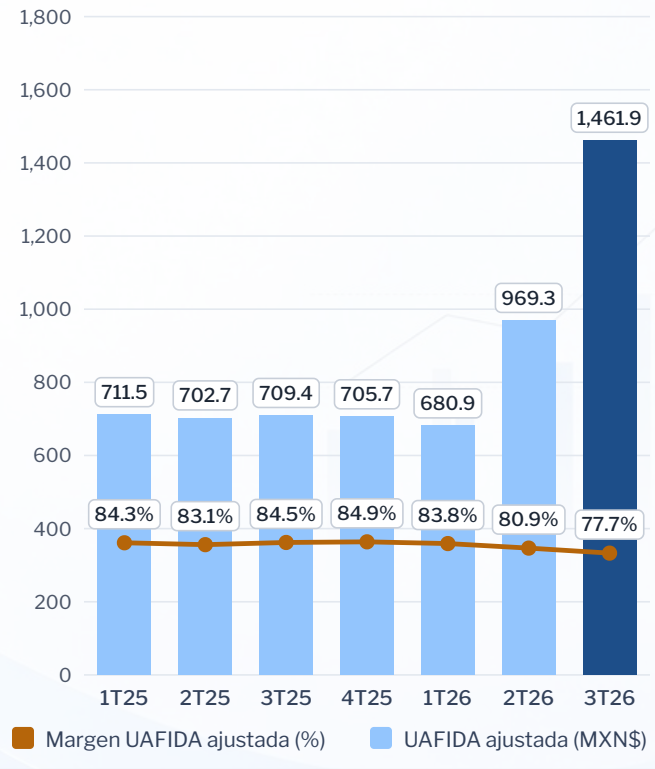
Ingresos Totales

Millones de pesos · 1T25 a 3T26



UAFIDA Ajustada y Margen

Millones de pesos y % · 1T25 a 3T26



Fuente: Reporte Trimestral 3T26

Ingresos por Giro · 3T26

Mezcla de ingresos del trimestre

% de los ingresos totales de MXN$1,881.3



● Fibra Macquarie MXN$1,058.3 ● Industrial Fibra Mty MXN$671.1 ● Oficinas y comercial Fibra Mty MXN$151.9

INDUSTRIAL · FIBRA MTY
MXN$671.1
▲ +3.1% vs 3T25
+0.5% vs 2T26 · ABR 1,980,370 m²

OFICINAS CORPORATIVAS
MXN$100.2
▼ -24.2% vs 3T25
-25.1% vs 2T26 · ABR 95,476 m²

OFICINAS OPERATIVAS
MXN$43.2
▼ -8.0% vs 3T25
-2.1% vs 2T26 · ABR 62,365 m²

FIBRA MACQUARIE
MXN$1,058.3
▲ Consolidada desde jun-26
+208.6% vs 2T26 · ABR 3,419,727 m²

Industrial · Fibra Mty

Ingresos MXN$671.1 · +3.1%

Noreste creció 6.4% y Bajío 2.0%. Otros Mercados, Noroeste y Guadalajara bajaron por variación cambiaria y, en Guadalajara, por desocupación programada.

Oficinas y Comercial

Oficinas corp. MXN$100.2 · -24.2%

La baja se debe a la venta de Redwood y Prometeo el 3 de julio. Comercial (MXN$8.5, -11.7%) refleja una desocupación programada de 1,440 m².

Fibra Macquarie

Ingresos MXN$1,058.3 · 263 propiedades

Aporta 246 propiedades industriales y 8 comerciales, más 9 en co-inversión, con 3,419,727 m² de ABR y ocupación de 92.6%.

Accionistas

DISTRIBUCIÓN DEL 3T26
MXN$1,020.7
▲ +65.9% vs 3T25
Ps. 0.2124 por CBFI · rendimiento anualizado 5.8%

VALOR EN LIBROS POR CBFI
Ps. 13.57
▲ vs Ps. 12.48 en 3T25
Ps. 13.27 en 2T26

COTIZACIÓN PROMEDIO 3T26
Ps. 14.46
Premio de 7.7% sobre el valor en libros promedio (Ps. 13.42)

CAPITALIZACIÓN BURSÁTIL
MXN$73,802.2
Al 3 de noviembre de 2026 · 4,804.8 millones de CBFIs

Fuente: Reporte Trimestral 3T26



Fuente: Infosel

Disclaimer

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 más 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 del 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 asume 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.