

FMTY

Reporte Trimestral 2T26

El Fideicomiso Irrevocable No.
F/2157 Banco Invex, S.A.,
Institución de Banca Múltiple,
Invex Grupo Financiero

Trimestral

20 de Agosto, 2026



Fibra Mty es un fideicomiso de inversión en bienes raíces con administración interna, enfocado en la adquisición, desarrollo y operación de un portafolio de inmuebles corporativos en México, principalmente industriales. Tras la consolidación de Fibra Macquarie el 29 de mayo de 2026, el portafolio combinado alcanzó 383 propiedades y 5,576,600 m² de ABR, con una ocupación de 93.9%.

FIBRA — Industrial · Oficinas · Comercial BMV: FMTY14 4,804,828.3 miles de CBFIs en circulación
Fitch Ratings: AAA(mex) Perspectiva Estable · BBB- Observación Positiva (escala global)

Highlights del Trimestre — 2T26 vs 2T25

INGRESOS TOTALES
MXN\$1,197.6
+41.7% vs 2T25 (MXN\$845.2)
Incluye un mes de consolidación de Fibra Macquarie

INGRESO OPERATIVO NETO (ION)
MXN\$1,060.0
+38.2% vs 2T25 (MXN\$767.0)
Margen ION: 88.5%

AFFO GENERADO
MXN\$834.5
+32.5% vs 2T25 (MXN\$629.7)
Margen AFFO: 69.7%

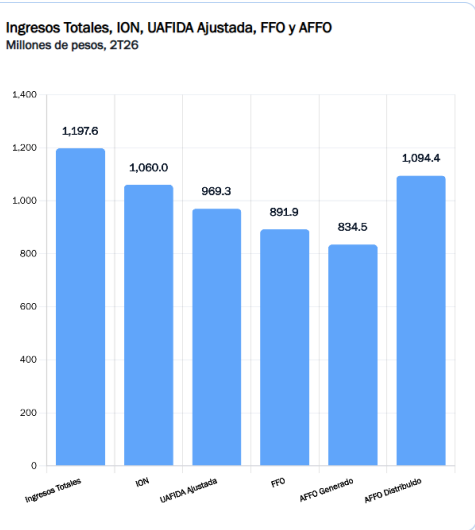
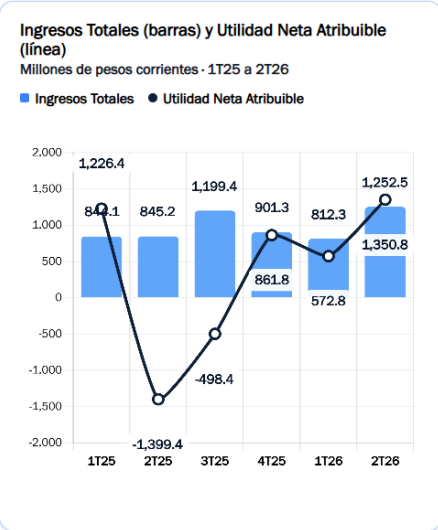
DISTRIBUCIÓN POR CBFi
MXN\$0.2278
-12.0% vs 2T25 (MXN\$0.2589)
Rendimiento anualizado: 6.0%

UTILIDAD NETA CONSOLIDADA
MXN\$1,531.2
vs pérdida neta de MXN\$1,399.4 en 2T25
Incluye ganancia por valor razonable de propiedades

NIVEL DE ENDEUDAMIENTO
32.8%
+6.4 p.p. vs 4T25 (26.4%)
Límite autorizado por Asamblea: 50%

OCUPACIÓN DEL PORTAFOLIO (ABR)
93.9%
-1.5 p.p. vs 2T25 (95.4%)
-2.7 p.p. vs 1T26 (96.6%)

NÚMERO DE PROPIEDADES
383
+224.6% vs 4T25 (118)
343 industrial · 17 oficinas · 23 comercial



Resumen Financiero al 2T26
(Cifras en MXN\$ Millones)

Contexto del Trimestre

El 2T26 fue el trimestre de mayor transformación en la historia de Fibra Mty: la conclusión de la Oferta Pública de Adquisición por los CBFIs de Fibra Macquarie, con aceptación superior al 80%, más que duplicó el tamaño del portafolio y llevó los activos totales a MXN\$115,628.0 millones.

La consolidación de resultados de Fibra Macquarie inició el 29 de mayo de 2026, por lo que las cifras del 2T26 sólo incorporan un mes de su operación.

En paralelo, Fitch Ratings subió la calificación nacional de Fibra Mty a AAA(mex) y S&P Global Ratings elevó su calificación global a BBB, ambas con perspectiva estable.

Resumen Financiero

Los ingresos totales y el ION alcanzaron MXN\$1,197.6 y MXN\$1,060.0 millones (+41.7% y +38.2% vs 2T25). El FFO y AFFO se ubicaron en MXN\$891.9 y MXN\$834.5 millones (+36.5% y +32.5%). La distribución total del trimestre ascenderá a MXN\$1,094.4 millones, equivalente a MXN\$0.2278 por CBFi, e incluye flujos de Fibra Macquarie generados antes de la adquisición. La utilidad de operación del trimestre fue negativa (-MXN\$2,199.2 millones) debido al reconocimiento de un gasto único de MXN\$3,017.9 millones por la internalización de la administración de Fibra Macquarie, aún pendiente de pago.

Los ingresos crecen de forma sostenida y dan un salto en 2T26 por la consolidación de Fibra Macquarie. La utilidad neta es volátil por ajustes de valor razonable no operativos, positivos en 1T25 y 2T26, negativos en 2T25 y 3T25.

Gasto de Internalización de Fibra MQ: MXN\$3,017.9 millones

Explica la utilidad de operación negativa del trimestre. Corresponde a la contraprestación por la internalización de la administración de Fibra Macquarie, reconocida como pasivo y gasto del periodo, aún pendiente de pago. Excluyendo este cargo, la utilidad de operación del 2T26 habría sido positiva, de aproximadamente MXN\$818.7 millones.

Márgenes 2T26

ION: 88.5% · UAFIDA ajustada: 80.9% · FFO: 74.5% · AFFO: 69.7%. Los márgenes se ubican ligeramente por debajo de los niveles objetivo (90% y 83% para ION y UAFIDA) por la incorporación de un solo mes de Fibra Macquarie; excluyendo dicho efecto, los márgenes de Fibra Mty individual habrían sido de 90.3% y 82.9%, en línea con su objetivo.

Estado de Resultados — 2T26 vs 2T25

CONCEPTO (MXN\$ MILLONES)	2T26	2T25	VAR. %
Ingresos	1,252.5	845.2	+48.2%
Gastos de Venta	169.1	78.2	+116.2%
Gastos de Administración	3,285.3	85.3	n.a.
Otros Ingresos (Gastos), neto	2.7	0.7	n.a.
Utilidad (Pérdida) de Operación	(2,199.2)	682.4	n.a.
Ingresos Financieros	3,961.5	1,006.5	+293.6%
Gastos Financieros	267.8	3,085.9	-91.3%
Participación en Asociadas y Negocios Conjuntos	41.7	0.0	n.a.
Utilidad (Pérdida) antes de Impuestos	1,536.2	(1,397.1)	n.a.
Impuestos a la Utilidad	5.0	2.4	n.a.
Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada	1,531.2	(1,399.4)	n.a.
Atribuible a Participación Controladora	1,350.8	(1,399.4)	n.a.
Atribuible a Participación No Controladora	180.4	0.0	n.a.
UPA Básica y Diluida (MXN\$)	0.37	(0.58)	n.a.

Estado de resultados consolidado bajo NIIF, tal como se presenta en la sección [31.0000] del reporte trimestral. "Ingresos" corresponde a la partida contable del estado de resultados formal.

Portafolio Consolidado — 2T26

NÚMERO DE PROPIEDADES

383

120 de Fibra Mty - 263 de Fibra Macquarie

ÁREA BRUTA RENTABLE (ABR)

5,576,600 m²

Edad promedio: 19.6 años

OCUPACIÓN CONSOLIDADA

93.9%

▼ -1.5 p.p. vs 2T25

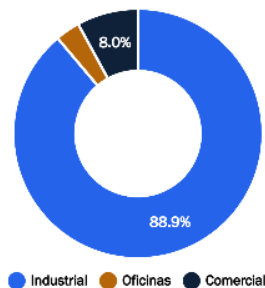
RESERVA TERRITORIAL (FIBRA MTY)

1,149,757 m²

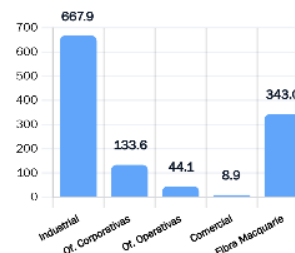
+765,200 m² potencial de Fibra Macquarie

Composición del Portafolio por Segmento

Distribución del ABR por Segmento
5,576,600 m², 2T26



Ingresos Totales por Segmento
Millones de pesos, 2T26



SEGMENTO	PROPIEDADES	ABR (M²)	OCUPACIÓN 2T26
Industrial	343	4,955,151	94.5%
Oficinas	17	177,582	80.3%
Comercial	23	443,867	92.6%
Total Portafolio	383	5,576,600	93.9%

Industrial - 88.9% del ABR

Segmento principal, con la mayor escala tras la incorporación de Fibra Macquarie

Oficinas - 80.3% ocupación

Segmento con mayor espacio disponible del portafolio

Comercial - creció 2,193.9%

De 6 a 23 propiedades por la incorporación de Fibra Macquarie

Base comparable: 115 inmuebles

Representan 35.2% de los ingresos anualizados. El ION mismos inmuebles disminuyó 5.9% vs 2T25, explicado en su mayoría por el efecto cambiario desfavorable (TC promedio de facturación de Ps.17.61 en 2T26 vs Ps.19.77 en 2T25); en dólares, el ION mismos inmuebles creció 5.7%.

Renta Mensual por m² — Sector Industrial

MERCADO	2T26 (US\$/M²)	2T25 (US\$/M²)	VAR. %
Monterrey	\$6.6	\$6.2	+6.5%
Bajío	\$6.8	\$6.9	-1.4%
Tijuana	\$7.0	\$5.7	+22.8%
Otros Mercados	\$6.2	\$5.2	+19.2%
Total Portafolio Industrial	\$6.7	\$6.2	+8.1%

Bajío incluye Guanajuato, Aguascalientes, San Luis Potosí y Querétaro. Otros Mercados incluye Chihuahua, Colima, Puebla, Nogales y Matamoros.

Comercialización y Retención — Últimos 12 Meses

TASA DE RETENCIÓN

94.3%

Ingresos renovados / ingresos que vencían

COMERCIALIZACIÓN TOTAL / VENCIDOS

104.4%

Renovaciones más nuevos contratos

PLAZO FORZOSO PROMEDIO

3.9 años

34.7% de la renta asegurada hasta 2031

CAPEX 6M26

MXN\$269.6

MXN\$73.2 de Fibra Mty - MXN\$196.4 de Fibra MQ

Indicadores de Apalancamiento — 2T26 (Consolidado)

NIVEL DE ENDEUDAMIENTO

32.8%

▲ +6.4 p.p. vs 4T25 (26.4%)

Límite autorizado: 50.0%

ENDEUDAMIENTO NETO

25.3%

vs 20.0% al cierre de 4T25

TASA DE INTERÉS PROMEDIO PONDERADA

5.3%

Fibra Mty: 5.0% · Fibra Macquarie: 5.5%

PLAZO PROMEDIO DE LA DEUDA

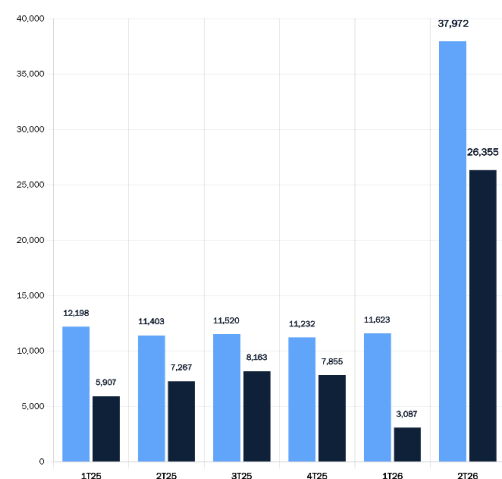
3.1 años

Fibra Mty: 2.8 años · Fibra Macquarie: 3.3 años

Deuda Total Bruta y Deuda Total Neta

Millones de pesos · 1T25 a 2T26

■ Deuda Bruta ■ Deuda Neta



Vencimientos por Año — Fibra Mty y Fibra Macquarie

Millones de dólares, saldos contratados al 2T26



Perfil bien escalonado

El monto insoluto consolidado asciende a aproximadamente US\$2,165 millones, contratado principalmente sin garantías y en su mayoría a tasa fija. El vencimiento más concentrado es 2027 (US\$455M), seguido de 2031 (US\$575M).

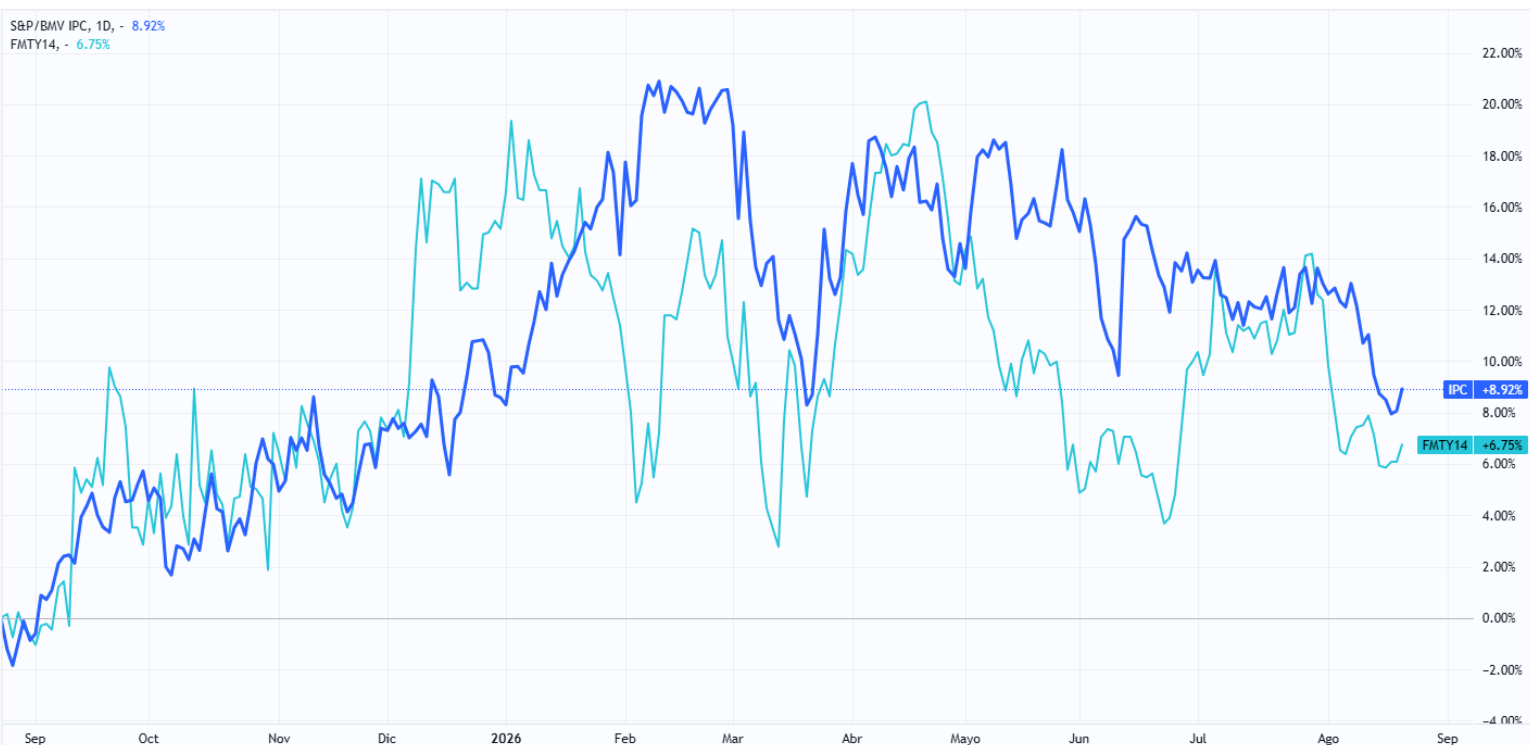
Fitch Ratings — Escala Nacional

AAA(mex), Perspectiva Estable (alza desde AA+(mex) el 15 de junio de 2026)

Fitch Ratings — Escala Internacional

BBB-, Observación Positiva (IDR de largo plazo, moneda extranjera y local)

S&P/BMV IPC, 1D, - 8.92%
FMTY14, - 6.75%



TradingView

Fuente: Hubinfofel

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 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.