

FIBRAMTY

Redefine la **rentabilidad inmobiliaria** en México

REPORTE DE RESULTADOS

2T 2026

CÉSAR RUBALCAVA, CFA, CAIA
RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

crubalcava@fibramty.com

Modelo de Inversión de

FIBRAMTY





FIBRA MTY ANUNCIA RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2026

Monterrey, Nuevo León, México – 31 de julio 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 segundo trimestre de 2026 (“2T26”). Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, “IFRS” por su acrónimo en inglés), están expresadas en millones de pesos mexicanos (Ps.), salvo que se indique lo contrario, y podrían variar por redondeo.

Contenido

Fibra Mty concreta la adquisición de Fibra Macquarie con el respaldo de más del 80% de los tenedores y fortalece su posición en el sector inmobiliario industrial en México	6
Principales indicadores del periodo	9
Comentarios del Director General	10
Resumen de principales indicadores del Fideicomiso	11
Indicadores Financieros en miles de pesos	11
Indicadores Financieros por CBFI ⁽¹⁾	11
Márgenes de Indicadores Financieros ⁽¹⁾	11
Indicadores Financieros en miles de dólares*	12
Indicadores Financieros por CBFI en dólares* ⁽¹⁾	12
Resumen Posición Financiera*	13
Indicadores Operativos	14
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio (como % del ingreso)	15
Resumen de Adquisiciones	16
Desempeño Operativo	17
Ingresos totales	17
Desempeño mismos inmuebles	18
ION contable mismos inmuebles	18
Ocupación mismos inmuebles	19
CAPEX	20
Actividad de arrendamiento del 2T26	21
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
Depuración del portafolio de propiedades	30
Desempeño Financiero	31
Métricas financieras del 2T26	31
Fibra Mty individual: Variaciones con afectación en flujo de efectivo 2T26 vs 2T25	34
Flujo mismos inmuebles	34
Gasto corporativo	34
Resultado Financiero	34
Adquisiciones, netas	34
Reembolsos de la subsidiaria	34
Comisiones por arrendamiento	35
Fibra Mty individual: Variaciones con afectación en flujo de efectivo 2T26 vs 1T26	35
Flujo mismos inmuebles	35
Gasto corporativo	35
Resultado Financiero	35
Adquisiciones netas	35
Comisiones por arrendamiento	35
Estabilización por colocación	36
Distribución por CBFi	36
Posición Financiera Consolidada	38
Deuda y Efectivo	40
Principales Indicadores de la Deuda (Incluyendo Fibra MQ)	40
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	43
Indicadores de la Deuda de Fibra Macquarie	44
Efectivo	46
Tasa de Capitalización Implícita	47
Conferencia Telefónica	48
Acerca de Fibra Mty	49
Advertencia Legal	49



Anexos	50
Información soporte del desempeño financiero	50
Estados consolidados condensados de utilidad integral	50
Conciliación del ION y UAFIDA Ajustada con utilidad integral.	50
Conciliación de variaciones contables a variaciones de flujo	51
Variaciones sin afectación en flujo de efectivo	52
Plan ejecutivo basado en CBFIs	52
Valor razonable de propiedades de inversión	52
Utilidad neta consolidada	53
Instrumentos financieros derivados	53
Líneas de Crédito disponibles no dispuestas	55
Estados Financieros	57
Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados	57
Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados	58
Estados consolidados de cambios en el patrimonio no auditados	59
Estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados.....	60

Fibra Mty concreta la adquisición de Fibra Macquarie con el respaldo de más del 80% de los tenedores y fortalece su posición en el sector inmobiliario industrial en México

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 2T26 de Fibra Mty incorporan un mes 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, el área bruta rentable total de dichas propiedades asciende a 3,427,298 m².

Con un valor empresa (*Enterprise Value* o “EV” por sus siglas en inglés) superior a Ps. 48,000 millones, la transacción representa la OPA de mayor escala realizada en México en más de una década.

Además de los efectos en los indicadores financieros y operativos detallados a lo largo del presente reporte, como resultado de esta transacción:

- El valor en libros por CBFI en dólares de Fibra Mty incrementó aproximadamente 9% para posicionarse en US\$ 0.76 (equivalente a Ps. 13.27 al 30 de junio de 2026).
- El valor de capitalización de Fibra Mty superó los US\$ 4,000 millones, posicionándola como la segunda emisora de bienes raíces industriales más grande listada en la Bolsa Mexicana de Valores.
- Fibra Mty recibió mejoras en sus calificaciones crediticias por parte de S&P Global Ratings y Fitch Ratings.
- El volumen promedio diario operado de los CBFIs en el mercado bursátil incrementó a US\$ 5.4 millones durante el 2T26.
- El 18 de junio de 2026 Fibra Mty realizó una distribución de efectivo cuyo monto incluía el mes de marzo del flujo generado por Fibra Mty y los tres meses de distribución del 1T26 de Fibra Macquarie.

La contraprestación transferida para la adquisición de Fibra Macquarie, incluyendo los costos de la transacción, se compone de la siguiente manera:

	CBFIs adquiridos de Fibra MQ	CBFIs emitidos de Fibra Mty	Precio	Contraprestación total (en millones)
Efectivo pagado	105,475,061			Ps. 4,955 ⁽²⁾
CBFIs emitidos	537,899,079	1,721,277,018	Ps. 14.23 ⁽¹⁾	Ps. 24,494
Total	643,374,140			Ps. 29,449 ⁽³⁾

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

(2) Incluye Ps. 314.6 millones correspondientes a costos de 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 Ps. 45.28 por cada CBFI de Fibra Macquarie.

Una vez considerando los pasivos de manera proporcional, y aislando los costos relacionados con la OPA, la adquisición asciende a Ps. 48,086 millones (alrededor de US\$ 2,800 millones calculados con un tipo de cambio de Ps. 17.3505 por dólar al 29 de mayo de 2026) y está integrado de la siguiente manera:

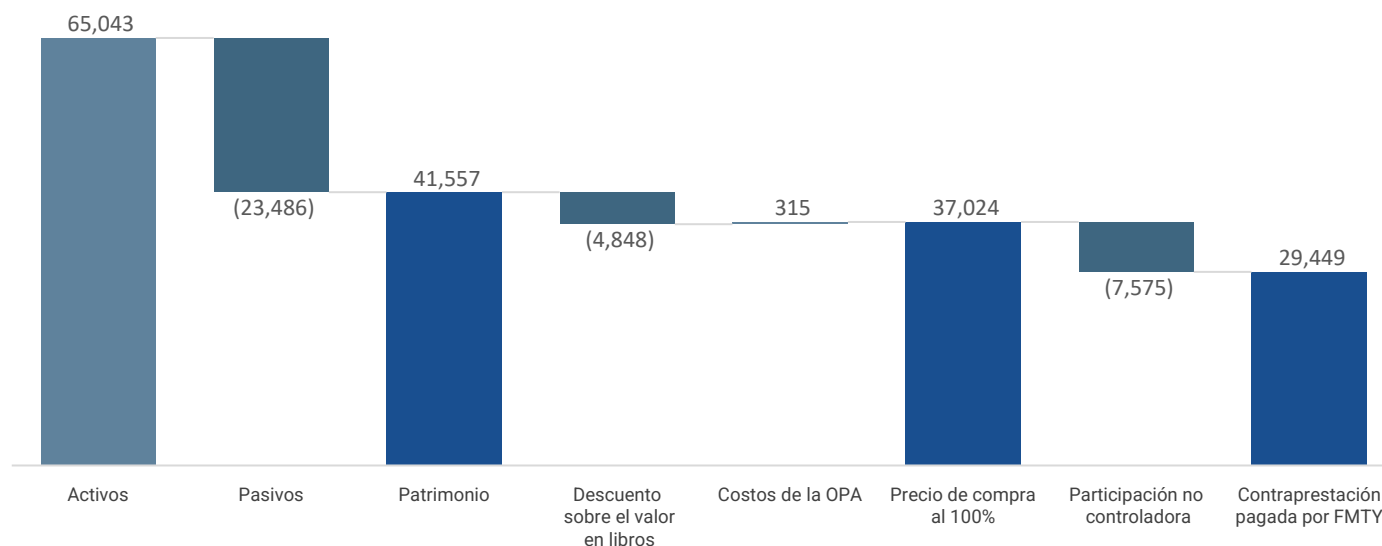
Monto en millones de pesos ⁽¹⁾	
Contraprestación Total	29,449
- Costos de la OPA	315
Contraprestación sin Costos	29,134
+ Pasivos proporcionales	18,952 ⁽²⁾
Precio de Adquisición	48,086

(1) Los resultados pueden presentar variaciones por redondeo

(2) Pasivos de Ps. 23,486 millones por 80.69%

Los efectos en el estado de posición financiera al cierre de mayo de 2026, se pueden apreciar en la gráfica a continuación:

(cifras en millones de pesos)



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 junio 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. 3,017.9 millones (considerando el tipo de cambio al 30 de junio 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.

Principales indicadores del periodo

- Al 30 de junio, Fibra Mty cuenta con activos totales de Ps. 115,628.0 millones. Los cuales se conforman principalmente por Ps. 11,616.7 millones en efectivo y equivalentes de efectivo, Ps. 100,600.0 millones en propiedades (incluyendo 97,917.2 millones en propiedades de inversión y los 2,682.8 millones de activos disponibles para la venta) y Ps. 1,820.3 millones en negocios conjuntos.
- Posterior al cierre del trimestre, se llevó a cabo la venta de dos propiedades por un valor de Ps. 941.6 millones más IVA.
- Al cierre del 2T26, el nivel de endeudamiento se ubicó en 32.8%, por encima del 26.4% registrado al cierre de 4T25. Considerando el efectivo disponible en caja y la capacidad de endeudamiento al cierre del 2T26, Fibra Mty tiene la posibilidad de invertir en el sector industrial una cantidad aproximada de US\$680 millones, para posicionar el nivel de endeudamiento en 35% de manera consolidada.
- Fibra Mty cerró el 2T26 con 383 propiedades en su portafolio, incluyendo 343 para uso industrial, 17 para uso de oficinas, y 23 para uso comercial. El ABR ascendió a 5,576,600 m² con una tasa de ocupación de 93.9%, calculada por ABR. Adicionalmente, la reserva territorial de Fibra Mty asciende a 1,149,757 m², por su parte Fibra Macquarie cuenta con una reserva territorial con un ABR potencial adicional de aproximadamente 765,200 m².
- La renta promedio por metro cuadrado, considerando las tarifas en pesos y dólares, fue de US\$6.6 en naves industriales, US\$21.5 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 2T26 alcanzaron Ps. 1,197.6 millones, Ps. 1,060.0 millones, y Ps. 969.3 millones, 41.7%, 38.2%, y 37.9% por encima del 2T25.
- Los márgenes de ION y UAFIDA ajustada del 2T26 fueron de 88.5% y 80.9%, respectivamente, ubicándose 150 y 210 puntos base por debajo de los márgenes objetivo de 90% y 83%. Esta variación obedece principalmente a la incorporación de un mes de operación de Fibra MQ. Excluyendo dicho efecto, los márgenes de ION y UAFIDA ajustada de Fibra Mty en el 2T26 habrían sido de 90.3% y 82.9%, respectivamente, en línea con sus niveles objetivo.
- El Flujo de Operación ("FFO") y el Flujo Ajustado de la Operación ("AFFO") se situaron en Ps. 891.9 millones y Ps. 834.5 millones, respectivamente, 36.5% y 32.5% por encima del 2T25.
- La distribución total de Fibra Mty correspondiente al 2T26, ascenderá a Ps. 1,094.4 millones, equivalente a 0.2278 por CBFI e incluye: i) el 100% del AFFO generado en Fibra Mty durante el 2T26 por Ps. 694.4 millones, ii) el 95% del AFFO generado por Fibra MQ en el mes de junio de 2026 por Ps. 132.5 millones, y iii) flujos de efectivo recibidos de Fibra MQ que fueron generados en periodos anteriores a la adquisición por Ps. 267.5 millones. La distribución del 2T26 representa un rendimiento anualizado del 6.0% respecto al precio de Ps. 15.24 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 29.5% en comparación con el 31 de marzo de 2025.

Comentarios del Director General

“La escala genera oportunidades; la disciplina las convierte en valor.”

Anónimo

Estimados inversionistas:

El segundo trimestre de 2026 marcó un punto de inflexión en la historia de Fibra Mty. La conclusión exitosa de nuestra Oferta Pública de Adquisición por los CBFIs de Fibra Macquarie, con una aceptación superior al 80% de sus certificados en circulación, representa la transacción más relevante que hemos realizado y transforma significativamente la escala, diversificación y posicionamiento de nuestra plataforma.

Desde la estructuración de Fibra Mty, quienes participamos en su fundación tuvimos claro que debíamos construirla sobre cimientos sólidos. Por ello, establecimos un modelo de administración internalizada y altos estándares de gobierno corporativo, orientados a reducir potenciales conflictos de interés y transmitir los beneficios generados por el Fideicomiso a nuestros grupos de interés, principalmente inversionistas e inquilinos. Esta transacción confirma la vigencia de esos principios y amplía la responsabilidad que asumimos desde nuestro origen.

El resultado también refleja el reconocimiento de los inversionistas al racional estratégico de la combinación y a nuestra capacidad para ejecutar transacciones complejas con visión de largo plazo. Con la incorporación de Fibra Macquarie, fortalecimos nuestra presencia en los principales mercados manufactureros y logísticos del país y conformamos una plataforma con activos totales superiores a US\$6,600 millones.

La integración de MPA, la plataforma de administración inmobiliaria operativa de Fibra Macquarie fortalecerá nuestras capacidades de operación, desarrollo y mantenimiento de propiedades. La experiencia conjunta de ambos equipos permitirá construir una cadena de valor inmobiliaria más sólida y resiliente, integrar propiedades adicionales con mayor rapidez y aprovechar nuevas oportunidades, en beneficio de nuestros inversionistas y de la calidad del servicio a nuestros inquilinos.

Durante el trimestre avanzamos en la planeación de la integración y, posteriormente, celebramos un acuerdo con Macquarie Asset Management para internalizar la administración de Fibra Macquarie. El acuerdo contempla una transición estructurada para preservar la continuidad operativa y administrativa. Una vez concluido el proceso, Fibra Mty asumirá la administración, mientras que Macquarie Asset Management brindará apoyo durante un periodo de transición para facilitar una transferencia ordenada.

La operación también fue reconocida por las agencias calificadoras. S&P Global Ratings elevó nuestra calificación corporativa global de BBB- a BBB, con perspectiva estable, mientras que Fitch Ratings incrementó nuestra calificación nacional de largo plazo y la del CEBURE FMTY20D de AA+ a AAA, con perspectiva estable, y mantuvo la calificación global de BBB- bajo Observación Positiva. Estas acciones reflejan la mayor escala y diversificación del portafolio, así como la solidez de nuestro perfil financiero.

La contribución de Fibra Macquarie a los resultados consolidados del trimestre corresponde únicamente al periodo posterior a la liquidación de la OPA. La preparación de este primer reporte consolidado requirió una coordinación significativa entre ambos equipos. Reconocemos el compromiso, la colaboración y el profesionalismo del personal de Fibra Mty, MPA y la administración de Fibra Macquarie, cuyo trabajo conjunto permitió reportar oportunamente el desempeño financiero y operativo de la plataforma combinada.

Conforme avance la integración, nuestros resultados reflejarán de manera más completa la escala de la plataforma y, gradualmente, las eficiencias asociadas con la transacción. Esta transformación amplía nuestra capacidad para competir, acceder a capital y generar valor, pero también exige responsabilidad y disciplina. Asumimos este reto con la disciplina, transparencia y alineación con los inversionistas que han guiado nuestras decisiones desde el inicio.

Si bien esta carta se concentra principalmente en la OPA y en la integración de Fibra Macquarie, a lo largo del reporte y en los eventos relevantes publicados recientemente podrán observar que continuamos avanzando en otros frentes estratégicos. Entre ellos destacan la optimización de nuestro portafolio de propiedades, la asignación responsable de capital, la administración de pasivos y las acciones orientadas a incrementar la bursatilidad de nuestros CBFIs.

Agradecemos la confianza de nuestros inversionistas, arrendatarios, colaboradores y socios estratégicos. Seguiremos trabajando para convertir la nueva escala de Fibra Mty en una mayor generación de flujo y valor sostenible por CBFI en el largo plazo.

Jorge Avalos Carpineyro

Director General

Resumen de principales indicadores del Fideicomiso

Indicadores Financieros en miles de pesos

	2T26 ⁽¹⁾	2T25	Var. ⁽²⁾	1T26	Var. ⁽²⁾
Ingresos totales	1,197,569	845,236	41.7%	812,252	47.4%
ION	1,060,023	767,012	38.2%	748,825	41.6%
UAFIDA ajustada	969,287	702,689	37.9%	680,888	42.4%
FFO	891,909	653,366	36.5%	619,402	44.0%
AFFO generado	834,471	629,734	32.5%	613,018	36.1%
AFFO distribuido	1,094,383 ⁽³⁾	629,734	73.8%	1,007,085 ⁽⁴⁾	8.7%

(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.

(4) El 1T26 incluye flujos de efectivo recibidos de Fibra MQ que fueron generados en periodos anteriores a la adquisición por Ps. 394,067.

Indicadores Financieros por CBF⁽¹⁾

	2T26	2T25	Var. ⁽²⁾	1T26 ⁽³⁾	Var. ⁽²⁾
ION	0.221	0.315	(29.8%)	0.285	(22.5%)
UAFIDA ajustada	0.202	0.289	(30.1%)	0.259	(22.0%)
FFO	0.186	0.269	(30.9%)	0.234	(20.5%)
AFFO	0.174	0.259	(32.8%)	0.232	(25.0%)
Distribución de efectivo	0.228	0.259	(12.0%)	0.232	(1.7%)
CBFIs en circulación (en miles) ⁽⁴⁾	4,804,828.304	2,432,245.350	97.5%	3,083,867.335	55.8%

(1) Las variaciones trimestrales en las métricas por CBF⁽¹⁾ 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 normalizará en los siguientes trimestres.

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

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

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

Márgenes de Indicadores Financieros⁽¹⁾

	2T26	2T25	Var./p.p. ⁽²⁾	1T26	Var./p.p. ⁽²⁾
Ingresos totales	1,197,569	845,236	41.7%	812,252	47.4%
ION	88.5%	90.7%	(2.2 p.p.)	92.2%	(3.7 p.p.)
UAFIDA ajustada	80.9%	83.1%	(2.2 p.p.)	83.8%	(2.9 p.p.)
FFO	74.5%	77.3%	(2.8 p.p.)	76.3%	(1.8 p.p.)
AFFO	69.7%	74.5%	(4.8 p.p.)	75.5%	(5.8 p.p.)

- (1) Estas disminuciones obedecen principalmente a la incorporación de un mes de operación de Fibra MQ. Excluyendo dicho efecto, los márgenes de ION y UAFIDA ajustada de Fibra Mty en el 2T26 habrían sido de 90.3% y 82.9%, en línea con sus niveles objetivo. Los márgenes FFO y AFFO hubieran incrementado a 83.6% y 81.3% debido al rendimiento financieros por los recursos de la colocación de CBFIs efectuada en marzo de 2026.
- (2) Las explicaciones de las variaciones se encuentran detalladas en la sección de Desempeño Financiero.

Indicadores Financieros en miles de dólares*

	2T26 ⁽¹⁾	2T25	Var.%	1T26	Var.%
Ingresos totales	68,808	43,247	59.1%	46,234	48.8%
ION	60,905	39,244	55.2%	42,624	42.9%
UAFIDA ajustada	55,692	35,953	54.9%	38,757	43.7%
FFO	51,246	33,430	53.3%	35,257	45.3%
AFFO generado	47,946	32,221	48.8%	34,893	37.4%
AFFO distribuido	62,880 ⁽²⁾	32,221	95.2%	57,324 ⁽³⁾	9.7%

- (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) 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.
- (3) El 1T26 incluye flujos de efectivo recibidos de Fibra MQ que fueron generados en periodos anteriores a la adquisición por Ps. 394,067.

Indicadores Financieros por CBFI en dólares*(1)

	2T26	2T25	Var.%	1T26 ⁽²⁾	Var.%
ION	0.0127	0.0161	(21.1%)	0.0162	(21.6%)
UAFIDA ajustada	0.0116	0.0148	(21.6%)	0.0147	(21.1%)
FFO	0.0107	0.0138	(22.5%)	0.0133	(19.5%)
AFFO	0.0100	0.0133	(24.8%)	0.0132	(24.2%)
Distribución	0.0131	0.0133	(1.5%)	0.0132	(0.8%)
CBFIs en circulación (en miles) ⁽³⁾	4,804,828.304	2,432,245.350	97.5%	3,083,867.335	55.8%

*Se utilizó el tipo de cambio promedio de Ps. 17.4044 Ps. 19.5445 y de Ps. 17.5683 por dólar durante el 2T26, 2T25 y 1T26, respectivamente.

- (1) Las variaciones trimestrales en las métricas por CBFI 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 normalizará en los siguientes trimestres.
- (2) Calculados sobre 2,445,617.335 CBFIs en circulación para las distribuciones anticipadas en enero y febrero 2026 y 3,083,867.335 CBFIs en circulación al 31 de marzo de 2026 para la distribución correspondiente a dicho mes.
- (3) CBFIs en circulación a la fecha del reporte.



Resumen Posición Financiera*

	Cifras en miles de pesos			Cifras en miles de dólares**		
	2T26 ⁽¹⁾	4T25	Var.%/p.p.	2T26 ⁽¹⁾	4T25	Var.%/p.p.
Efectivo y equivalentes de efectivo	11,616,770	3,377,070	244.0%	663,614	188,108	252.8%
Inmuebles disponibles para la venta	2,682,839	1,892,743	41.7%	153,259	105,429	45.4%
Propiedades de Inversión	97,917,271	36,837,817	165.8%	5,593,579	2,051,926	172.6%
Otros activos	3,411,124	487,461	599.8%	194,862	27,152	617.7%
Total del Activo	115,628,004	42,595,091	171.5%	6,605,314	2,372,615	178.4%
Deuda	37,630,485	11,087,619	239.4%	2,149,662	617,598	248.1%
Otros pasivos	6,801,150	796,035	754.4%	388,520	44,340	776.2%
Total del Pasivo	44,431,635	11,883,654	273.9%	2,538,182	661,938	283.4%
Total del Patrimonio	71,196,369	30,711,437	131.8%	4,067,132	1,710,677	137.7%

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

**Se utilizó el tipo de cambio de cierre de \$17.5053 y de \$17.9528 por dólar al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 para propósitos de negocio, sin considerarse un tipo de cambio normativo.

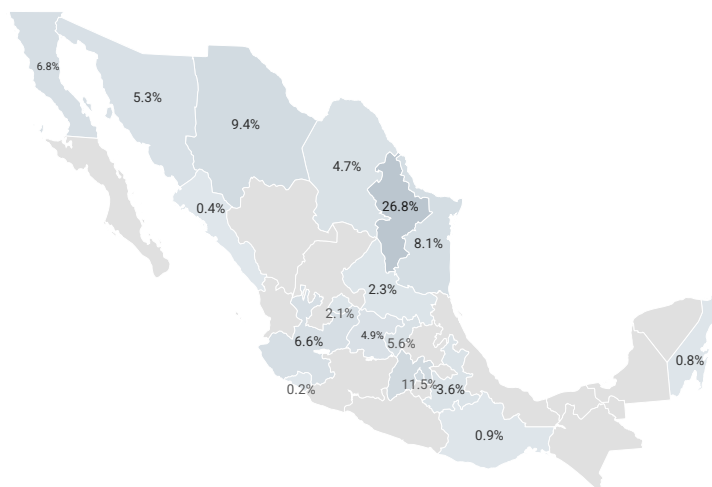
(1) Las cifras al 30 de junio de 2026 incluyen la consolidación de Fibra Macquarie.

Indicadores Operativos

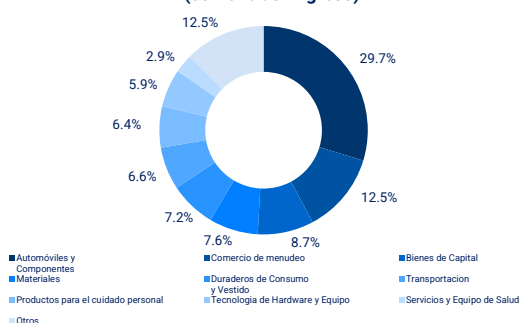
	2T26	2T25	Var. %/p.p.	1T26	Var. %/p.p.
Número de Propiedades	383	118	224.6% ^(1,2,3,4,5)	120	219.2% ⁽¹⁾
Industrial	343	94	264.9% ^(1,3,4,5)	97	253.6% ⁽¹⁾
Oficinas	17	18	(5.6%) ⁽²⁾	17	-
Comercial	23	6	283.3% ⁽¹⁾	6	283.3% ⁽¹⁾
ABR en m ²	5,576,600	1,990,266	180.2% ^(1,2,3,4,5,6)	2,138,593	160.8% ^(1,6)
Tasa de Ocupación (ABR)	93.9%	95.4%	(1.5) p.p. ^(1,7)	96.6%	(2.7 p.p.) ⁽⁷⁾

- (1) Las cifras al 30 de junio de 2026 incluyen la consolidación de Fibra Macquarie.
- (2) Desinversión del Inmueble Fortaleza (15,259 m² de ABR) en 3T25
- (3) Incorporación de los 2 inmuebles remanentes del portafolio Batach en el 3T25 con un ABR de 74,821 m²
- (4) Incorporación de 2 inmuebles durante el 1T26 del portafolio Michigan con un ABR de 88,197 m²
- (5) Desinversión del inmueble Catacha (5,431 m² de ABR) en 4T25
- (6) Expansiones por 16,708 m²: 5,999 m² durante el 3T25 en Aguascalientes-Finsa 02 y 10,709 m² durante el 2T26 en Garibaldi 1.
- (7) Las explicaciones de las variaciones se encuentran en la subsección "Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio Industrial" e "Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio de Oficinas y Comercial"

Ingresos por ubicación



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



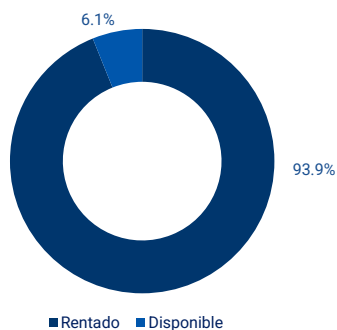
Apertura de otros sectores (12.5%)



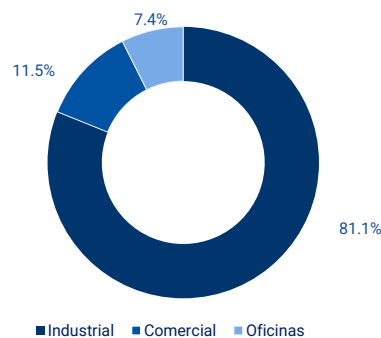
(1) Clasificación de los inquilinos utilizando el estándar global de clasificación industrial (GICS por sus siglas en inglés).

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

Ocupación (1)

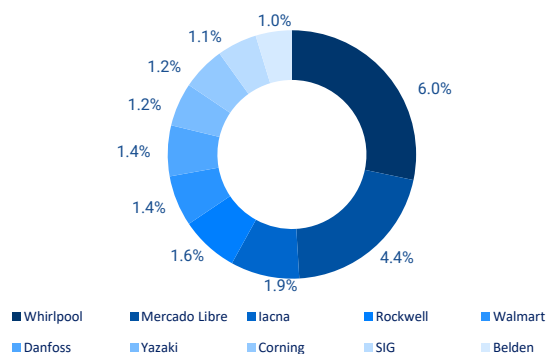


Por tipo de activo

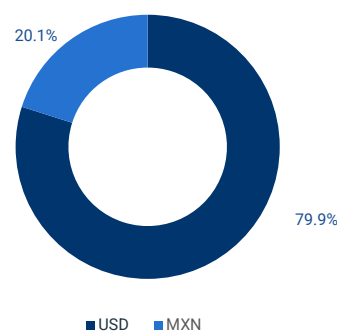


(1) Como % del ABR

Principales usuarios (21.2%)

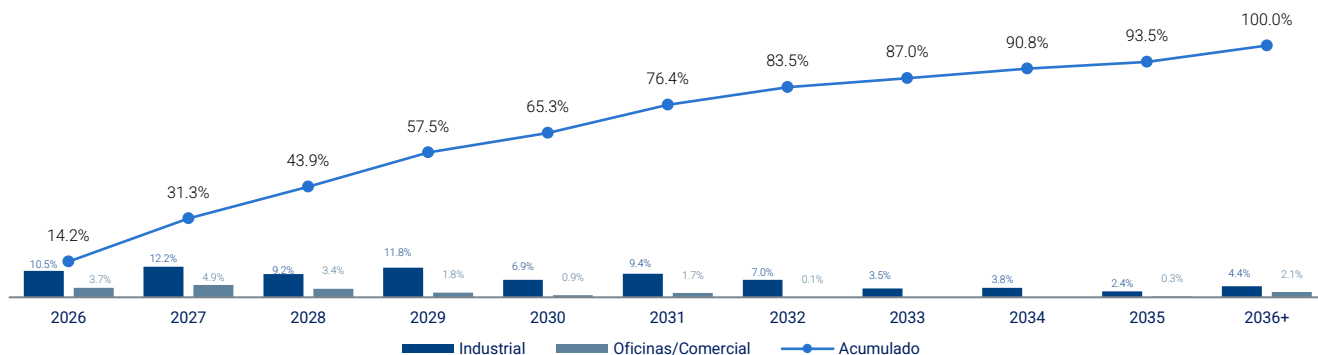


Moneda



Al 30 de junio de 2026, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos del portafolio completo se posiciona en 3.9 años. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 34.7% del flujo de rentas hasta principios del 2031.

Vencimiento de contratos de arrendamientos



Ajuste de Rentas al 30 de junio de 2026

	1T	2T	3T	4T	Total
CPI	21.0%	10.3%	13.2%	11.2%	55.7%
INPC	5.4%	3.6%	4.7%	6.6%	20.3%
Inflación con techo	3.4%	2.4%	0.6%	3.8%	10.2%
Fijo	4.4%	4.3%	1.5%	3.5%	13.7%
Sin Ajuste	-	-	-	-	0.1%
Total	34.2%	20.6%	20.0%	25.1%	100.0%

Resumen de Adquisiciones

Miles de pesos	2T26 ⁽¹⁾	2T25	Var.%/p.p.	1T26 ⁽²⁾	Var.%/p.p.
Número de propiedades nuevas	263	-	-	2	13,050.0%
Precio de Adquisición	48,086,281 ⁽³⁾	-	-	1,778,329	2,604.0%
ION Anualizado	3,503,930 ⁽⁴⁾	-	-	135,432	2,487.2%
Área bruta rentable en m ²	3,427,298	-	-	88,197	3,786.0%
Tasa de Capitalización	7.3%	-	-	7.6% ⁽⁵⁾	(0.3 p.p)
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) a la fecha de la adquisición	3.1 ⁽⁶⁾	-	-	15.0	(79.3%)

(1) Considera Fibra Macquarie.

(2) Considera las propiedades industriales del portafolio Michigan.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso al cierre del 2T26.

Desempeño Operativo

El portafolio de propiedades está compuesto por 383 (120 inmuebles de Fibra Mty y 263 de Fibra Macquarie), localizados en 17 estados de México, con una edad promedio de 19.6 (13.9 años para los inmuebles de Fibra Mty y 23.2 para los de Fibra Macquarie) y una ocupación de 93.9% en términos de ABR (95.9% para las propiedades de Fibra Mty y 92.5% para las de Fibra Macquarie).

Ingresos totales

Expresados en miles de Ps.

Giro	Ubicación	ABR (m ²)	2T26 Ingresos Totales	2T25 Ingresos totales	Var. % 2T26 vs 2T25	1T26 Ingresos Totales	Var. % 2T26 vs 1T26
Industrial		1,952,370	667,923	638,817	4.6% ⁽⁸⁾	626,447	6.6%
	Noreste*	1,006,137	346,948	312,395	11.1% ^(2,3,4,9,11)	318,768	8.8% ^(3,4)
	Bajío**	619,128	226,632	223,040	1.6% ^(1,3,10)	213,842	6.0% ⁽³⁾
	Otros Mercados***	160,923	42,170	45,435	(7.2%) ⁽⁸⁾	41,634	1.3%
	Noroeste****	106,781	35,013	37,746	(7.2%) ⁽⁸⁾	34,846	0.5%
	Guadalajara	59,401	17,160	20,201	(15.1%) ⁽¹²⁾	17,357	(1.1%) ⁽¹²⁾
Oficinas Corporativas		115,217	133,641	148,609	(10.1%) ⁽⁷⁾	133,266	0.3%
	Guadalajara	61,449	81,459	80,025	1.8%	81,217	0.3%
	Monterrey	53,768	52,182	52,668	(0.9%) ^(5,8)	52,049	0.3%
	ZMCDMX	-	-	15,916	(100.0%) ⁽⁷⁾	-	-
Oficinas Operativas	Múltiple	62,365	44,146	48,331	(8.7%) ^(8,6)	42,713	3.4%
Comercial	Múltiple	19,350	8,884	9,479	(6.3%) ⁽¹³⁾	9,826	(9.6%) ⁽¹³⁾
Fibra Macquarie	Múltiple	3,427,298	342,975⁽¹⁴⁾	-	-	-	-
Total		5,576,600	1,197,569	845,236	41.7%	812,252	47.4%

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

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

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

**** Incluye el mercado de Tijuana.

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

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

(3) Incorporación de 2 inmueble al final del 1T26 del portafolio Michigan, con un ABR de 88,197 m²: Guanajuato con un ABR de 37,618 m² y Coahuila con un ABR de 50,579 m²

(4) Incorporación de una expansión en portafolio Industrial Garibaldi 1 de Monterrey por 10,709 m² en el 2T26.

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

(6) Lease Spread negativo en el inmueble Cuadrante.

(7) Desinversión inmueble Fortaleza en 3T25.

(8) Disminución por variación cambiaria.

(9) Desinversión de inmueble Catacha en el 4T25.

(10) Incorporación de expansión en Aguascalientes-Finsa 02 en 3T25 por 5,999 m²

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

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

(13) Desocupación programada por 1,440 m² en Comercial en el 2T26.

(14) 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 115 inmuebles, los cuales representan 35.2% de los ingresos por renta anualizados al 30 de junio de 2026 y excluye:

- i) la propiedad de MeLi León, la cual se adquirió el 9 de abril 2025,
- ii) la propiedad de Fortaleza, la cual se desinvirtió el 16 de julio del 2025,
- iii) las 2 propiedades remanentes del portafolio "Batach", adquiridas el 15 de julio del 2025.
- iv) La propiedad de Catacha, la cual se desinvirtió el 3 de diciembre del 2025
- v) Las 2 propiedades adquiridas del portafolio Michigan el 17 de marzo del 2026
- vi) Los inmuebles incorporados como resultado de la adquisición de Fibra Macquarie, consolidada a partir del 29 de mayo de 2026.

ION contable mismos inmuebles

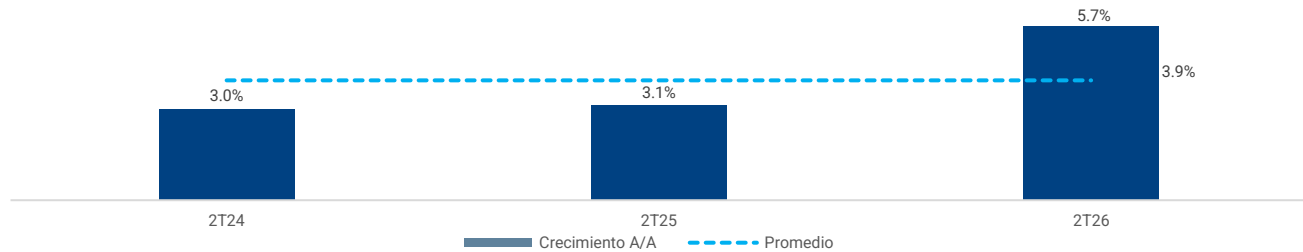
El ION mismos inmuebles disminuyó (Ps. 42.2) millones con respecto al monto reportado en el 2T25, lo anterior se debe principalmente al efecto cambiario desfavorable el cual representó una disminución de (Ps. 71.3) millones, al pasar de Ps. 19.7700 en el 2T25 a Ps. 17.6060 por dólar en el 2T26.

Por otro lado, esta variación fue compensada por el efecto de Ps. 29.1 millones, el cual incluye: i) incrementos de renta, renovaciones y expansiones por Ps. 23.8 millones, ii) ocupaciones netas por Ps. 12.0 millones, iii) ciertos gastos no recurrentes de (Ps. 8.0 millones) y iv) otras variaciones de Ps 1.3 millones. Vale la pena mencionar que aislando los movimientos de tipo de cambio, el ION mismos inmuebles en dólares incrementó 5.7%.

	Miles de pesos			Miles de dólares*		
	2T26	2T25	Var.%/p.p.	2T26	2T25	Var.%/p.p.
Sector industrial	571,520	603,038	(5.2%)	32,838	30,855	6.4%
Sector oficinas/comercial	186,672	190,503	(2.0%)	10,726	9,747	10.0%
Ingresos totales	758,192	793,541	(4.5%)	43,564	40,602	7.3%
Sector industrial	(40,878)	(36,788)	11.1%	(2,349)	(1,882)	24.8%
Sector oficinas/comercial	(38,729)	(35,978)	7.6%	(2,225)	(1,841)	20.9%
Gastos de operación	(79,607)	(72,766)	9.4%	(4,574)	(3,723)	22.9%
Sector industrial	530,642	566,250	(6.3%)	30,489	28,973	5.2%
Sector oficinas/comercial	147,943	154,525	(4.3%)	8,501	7,906	7.5%
ION mismos inmuebles	678,585	720,775	(5.9%)	38,990	36,879	5.7%
Sector industrial	92.8%	93.9%	(1.1 p.p)	92.8%	93.9%	(1.1 p.p)
Sector oficinas/comercial	79.3%	81.1%	(1.8 p.p)	79.3%	81.1%	(1.8 p.p)
Margen ION mismos inmuebles	89.5%	90.8%	(1.3 p.p)	89.5%	90.8%	(1.3 p.p)

* Se utilizó el tipo de cambio promedio de Ps. 17.4044 y de Ps. 19.5445 por dólar durante el 2T26 y 2T25, 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	2T26	2T25	Var.p.p.	1T26	Var.p.p.
Industrial	97.0%	97.2%	(0.2 p.p) ^(1,2)	97.7%	(0.7 p.p) ⁽²⁾
Oficinas	80.3%	78.8%	1.5 p.p ^(3,4)	80.9%	(0.6 p.p) ⁽⁴⁾
Comercial	91.7%	99.2%	(7.5 p.p) ⁽⁵⁾	99.2%	(7.5 p.p) ⁽⁵⁾

(1) Desocupaciones netas 6,245 m² en Guanajuato y desocupación programada en Jalisco por 3,150 m² mitigadas por la ocupación de 11,391 m² en Querétaro y la ocupación de 5,574 m² en Nuevo León.

(2) Desocupación de 11,043 m² en San Luis Potosí durante el 2T26.

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

(4) Desocupación durante el 2T26 en San Luis Potosí por 603 m²

(5) Desocupación de inmueble comercial en Chihuahua por 1,440 m²

Los ingresos que vencieron durante los últimos 12 meses representaban 10.7% de los ingresos calculados al cierre del 2T del año anterior. A través de la renovación de contratos de arrendamiento Fibra Mty logró una tasa de retención equivalente al 94.3% 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 104.4% de los vencimientos ocurridos durante los últimos 12 meses.

	% de ingresos
Ingresos que vencían en los U12M	10.7%
Ingresos desinversión	(0.1%)
Ingresos que vencían en los U12M Ajustados por desinversión	10.6%
Vencimientos Anticipados	0.7%
Ingresos Vencidos	11.3%
Ingresos Renovados	10.0%
Nuevos Contratos de Arrendamiento	1.8%
Comercialización Total	11.8%
Ingresos no renovados	0.6%
Porcentaje de Retención*	94.3%
Comercialización Total/Ingresos Vencidos	104.4%

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

CAPEX

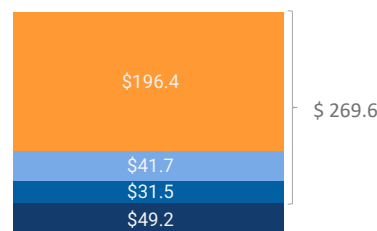
Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 el CAPEX en propiedades de inversión fue de Ps. 269.6 millones, de los cuales Ps. 73.2 corresponde a Fibra Mty y Ps. 196.4 a Fibra MQ.

Del monto total invertido en CAPEX de Fibra Mty, Ps. 31.5 millones fueron pagados con recursos provenientes del arrendamiento y Ps. 41.7 millones fueron liquidados utilizando recursos provenientes de las fuentes de financiamiento.

Por otro lado, al cierre del 2T26, la reserva para CAPEX proveniente de los ingresos del arrendamiento es de Ps. 49.2 millones.

CAPEX en propiedades de inversión

Durante los seis meses al 30 de junio de 2026
(Millones de pesos)



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

Actividad de arrendamiento del 2T26

Durante el 2T26, la actividad comercial entre renovaciones y ocupaciones nuevas, de Fibra Mty y Fibra Macquarie, ascendió a 246,364 m² de ABR, de las cuales, aproximadamente el 90% se concentraron en el portafolio industrial y en su mayoría fueron negociadas en dólares.

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	7,182	2.2	3,355	5.1
Renovaciones	212,153	4.2	23,674	5.2
Totales	219,335	4.2	27,029	5.2

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	43,272	USD	60
		Querétaro	21,803	USD	58
Fibra MQ					
Ocupación	No Industrial	CDMX	2,593	MXN	46
Renovación	No Industrial	CDMX	15,337	MXN	104
		Quintana Roo	5,027	MXN	55
		Baja California	16,343	USD	53
Renovación	Industrial	Chihuahua	23,566	USD	60
		Querétaro	38,658	USD	76

Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales

Industriales	2T26 ⁽¹⁾	2T25	Var. %/p.p.	1T26	Var. %/p.p.
Número de propiedades	343	94	264.9% ^(2,3)	97	253.6%
ABR en m ²	4,955,151	1,778,075	178.7% ^(2,3,4)	1,941,661	155.2% ⁽⁴⁾
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	4.0	5.4	(25.9%)	5.5	(27.3%)
Ocupación	94.5%	97.4%	2.9 p.p. ^(2,3,4)	98.0%	(3.5 p.p.) ⁽⁴⁾
Edad Promedio (en años)	19.7	12.7	55.1%	13.1	50.4%

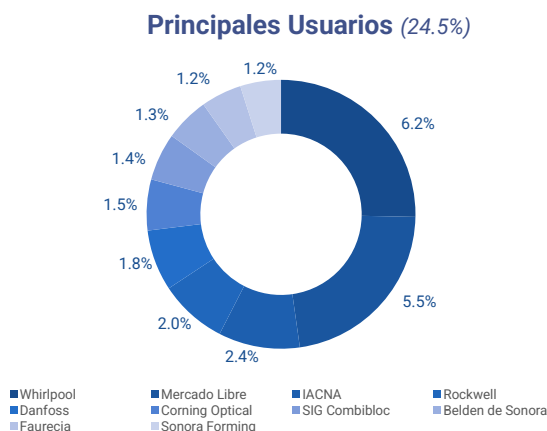
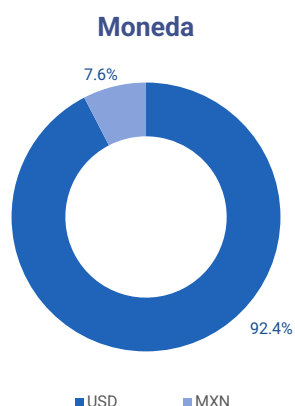
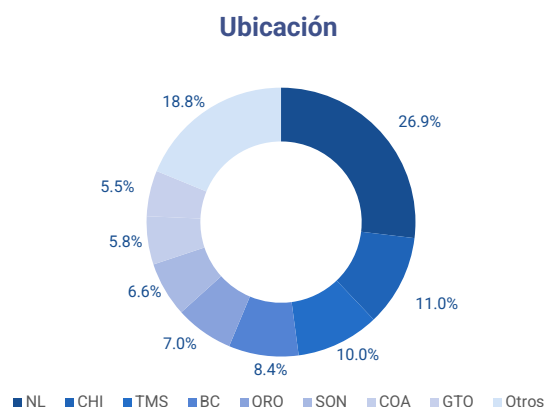
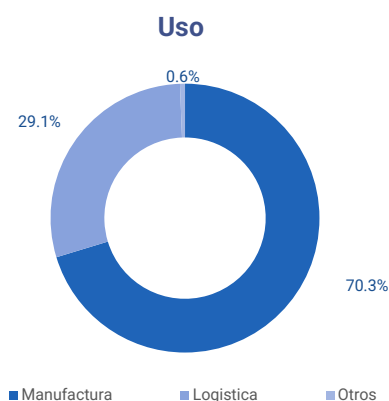
(1) Las cifras al 30 de junio de 2026 incluyen la consolidación de Fibra Macquarie.

(2) Incorporación de los 2 inmuebles remanentes del portafolio Batach en el 3T25 con un ABR de 74,821 m² e Incorporación de 2 inmuebles durante el 1T26 el portafolio Michigan con un ABR de 88,197 m²

(3) Desinversión del inmueble Catacha con un ABR de 5,431 m² durante el 4T25.

(4) Expansiones por 16,708 m²: 5,999 m² durante el 3T25 en Aguascalientes-Finsa 02 y 10,709 m² durante el 2T26 en Garibaldi 1.

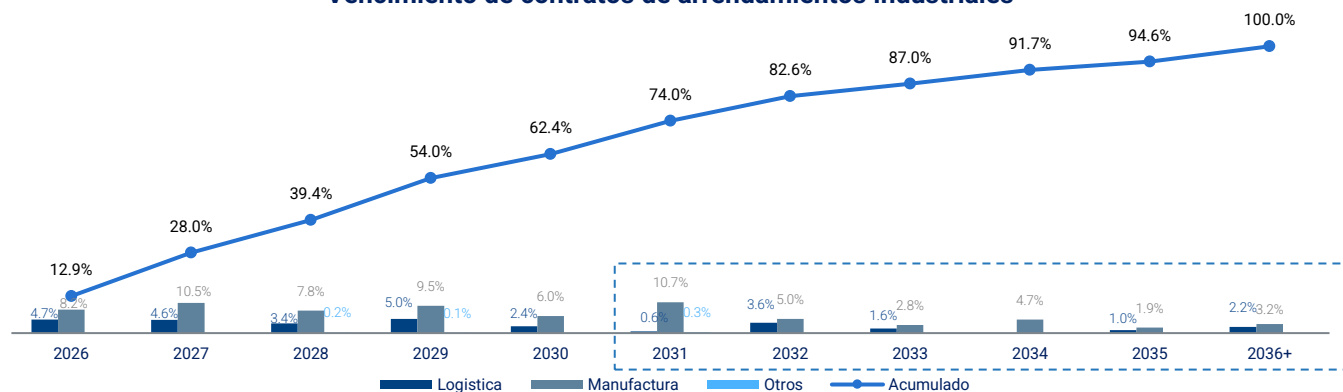
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio Industrial (como % del ingreso)



Al 30 de junio de 2026, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos disminuyó en comparación con el 1T26 al posicionarse en 4.0 años de plazo promedio, debido mayormente a la integración del portafolio de Fibra Macquiere. Al cierre del 2T26 se cuenta con 278* arrendatarios. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 37.6% del flujo de rentas hasta principios del 2031.

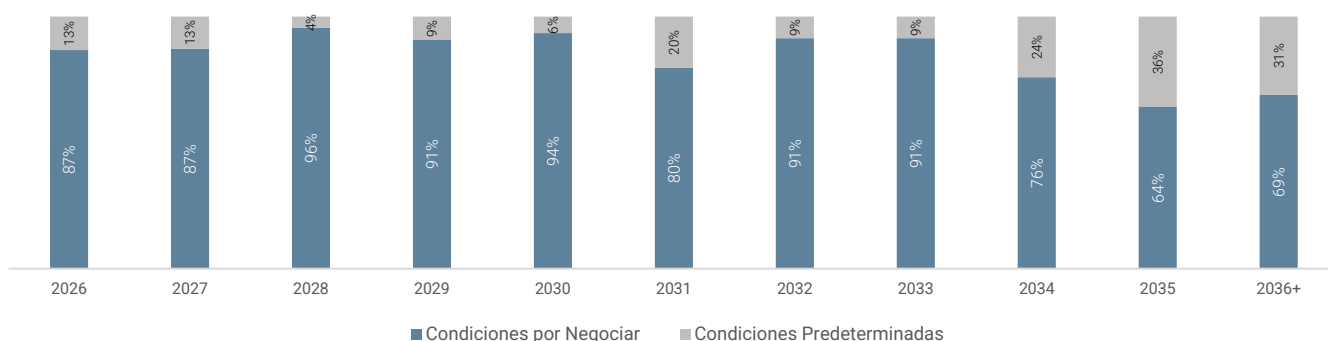
*Los arrendatarios que ocupan varios espacios en una o más propiedades se cuentan una sola vez.

Vencimiento de contratos de arrendamientos industriales



Al cierre del 2T26, 86.7% de los ingresos de renta provenientes del sector industrial pudieran negociarse a renta de mercado, mientras que el 13.3% remanente, el inquilino tiene la opción de renovar con condiciones predeterminadas.

Condiciones de la renta al renovar



Renta mensual / m² del sector industrial

	2T26 ⁽³⁾		2T25		Var. %		1T26		Var. %	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Monterrey	\$6.6	\$113.9	\$6.2	\$116.0	6.5%	(1.8%)	\$6.3	\$120.4	4.8%	(5.4%)
Bajío ⁽¹⁾	\$6.8	\$82.6	\$6.9	\$94.0	(1.4%)	(12.1%)	\$6.9	\$97.0	(1.4%)	(14.8%)
Juarez	\$6.6	\$156.9	-	-	-	-	-	-	-	-
Tijuana	\$7.0	\$176.6	\$5.7	\$168.9	22.8%	4.6%	\$5.9	\$168.9	18.6%	4.6%
Reynosa	\$6.9	\$703.8	\$7.4	-	(6.8%)	-	\$7.4	-	(6.8%)	-
Saltillo	\$5.8	-	\$5.2	-	11.5%	-	\$6.2	-	(6.5%)	-
CDMX	\$10.3	\$145.7	-	-	-	-	-	-	-	-
Guadalajara	\$7.7	-	\$5.7	-	35.1%	-	\$5.9	-	30.5%	-
Otros mercados ⁽²⁾	\$6.2	\$133.6	\$5.2	\$77.2	19.2%	73.1%	\$5.4	\$77.3	14.8%	72.8%
Total	\$6.7	\$110.7	\$6.2	\$108.5	8.1%	2.0%	\$6.4	\$111.8	4.7%	(1.0%)

Como % de Ingreso	2T26 ⁽³⁾		2T25		Var. p.p.		1T26		Var. p.p.	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Monterrey	24.2%	2.7%	31.8%	6.0%	(7.6)	(3.3)	32.6%	5.4%	(8.4)	(2.7)
Bajío ⁽¹⁾	15.8%	2.1%	32.7%	2.6%	(16.9)	(0.5)	31.7%	2.5%	(15.9)	(0.4)
Juarez	8.6%	0.2%	-	-	8.6	0.2	-	-	8.6	0.2
Tijuana	6.5%	0.2%	5.5%	0.4%	1.0	(0.2)	5.0%	0.3%	1.5	(0.1)
Reynosa	6.1%	-	3.4%	-	2.7	-	3.0%	-	3.1	-
Saltillo	5.8%	-	7.5%	-	(1.7)	-	10.5%	-	(4.7)	-
CDMX	3.9%	1.1%	-	-	3.9	1.1	-	-	3.9	1.1
Guadalajara	3.4%	-	3.2%	-	0.2	-	2.7%	-	0.7	-
Otros mercados ⁽²⁾	18.1%	1.3%	6.6%	0.3%	11.5	1.0	6.0%	0.3%	12.1	1.0
Total	92.4%	7.6%	90.7%	9.3%	1.7	(1.7)	91.5%	8.5%	0.9	(0.9)

(1) Incluye los mercados de Guanajuato, Aguascalientes, San Luis Potosí y Querétaro.

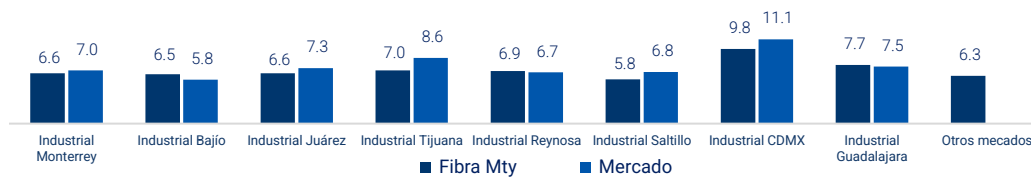
(2) Incluye los mercados de Chihuahua, Colima, Puebla, Sinaloa, Nogales, Hermosillo, Mexicali y Matamoros.

(3) Las cifras al 30 de junio de 2026 incluyen la consolidación de Fibra Macquarie.

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

En cuanto a los ingresos anualizados del portafolio industrial, al 30 de junio de 2026, el 63.8% de los contratos incrementa su renta con base en el índice de CPI, el 16.4% aplica incrementos a tasa fija, el 12.2% tiene incrementos limitados a un porcentaje máximo, el 7.5% 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, 2T26

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

Otros Mercados corresponde a 15.8% del flujo anualizado total al 2T26 e incluye los mercados de Chihuahua, Colima, Puebla, Sinaloa, Nogales, Hermosillo, Mexicali y Matamoros.

Reserva Territorial del sector Industrial

Con la consolidación de Fibra Macquarie y las adquisiciones del portafolio, Zeus, Aerotech y Michigan, se adicionaron reservas territoriales con la intención de poder realizar expansiones y/o desarrollos hechos a la medida (*Built-to-suit* o *BTS* por sus siglas en inglés). Al 30 de junio, la reserva territorial de Fibra Mty asciende a 1,149,757 m².

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	157,708
Puebla	791,940
Total Fibra Mty	1,149,757

Vale la pena resaltar que, en línea con el modelo de negocio, se siguen evaluando diferentes alternativas para la generación de flujo de efectivo adicional en 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 6,400 m² de ABR en proceso de estabilización y aproximadamente 22,200 m² de ABR en proceso de construcción. Asimismo, dicho banco de tierra cuenta con un ABR potencial adicional de aproximadamente 765,200 m².

Indicadores del portafolio de propiedades de Oficinas y Comercial

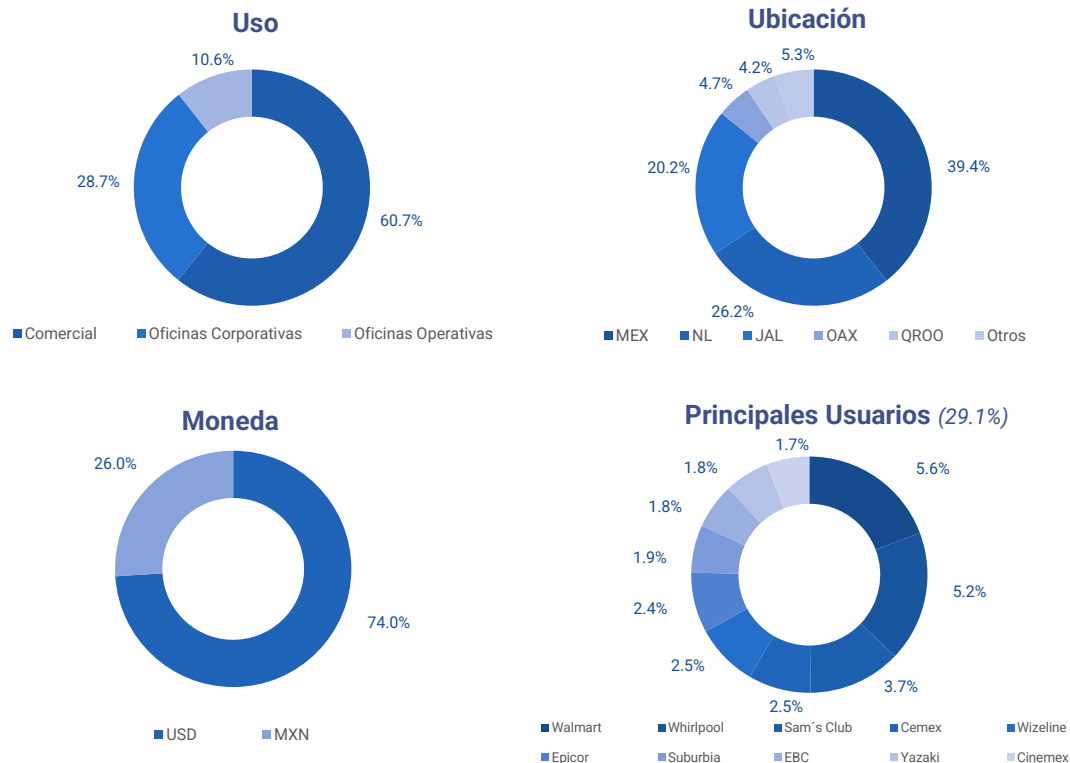
Oficinas	2T26	2T25	Var.%/p.p.	1T26	Var.%/p.p.
Número de propiedades	17	18	(5.6%)(1)	17	-
ABR en m ²	177,582	192,841	(7.9%)(1)	177,582	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	2.3	2.9	(20.7 %)	2.6	(11.5%)
Ocupación	80.3%	76.9%	3.4 p.p.(2,3)	80.9%	(0.6 p.p.)(3)
Edad Promedio (en años)	20.7	19.8	4.5%	20.5	1.0%

(1) Desinversión del inmueble Fortaleza de oficinas corporativas en Ciudad de México por 15,259 m²
(2) Ocupación neta de 4,303 m² de Oficinas Corporativas en Jalisco.
(3) Desocupación programada de 634 m² en Oficinas Corporativas en Nuevo León y 499 m² en Oficinas Operativas en SLP.

Comercial	2T26(1)	2T25	Var.%/p.p.	1T26	Var.%/p.p.
Número de propiedades	23	6	283.3%	6	283.3%
ABR en m ²	443,867	19,350	2,193.9%	19,350	2,193.9%
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	4.1	4.0	2.5%	3.2	28.1%
Ocupación	92.6%	99.2%	(6.6 p.p.)	99.2%	(6.6 p.p.)
Edad Promedio (en años)	18.3	17.6	4.0%	18.3	-

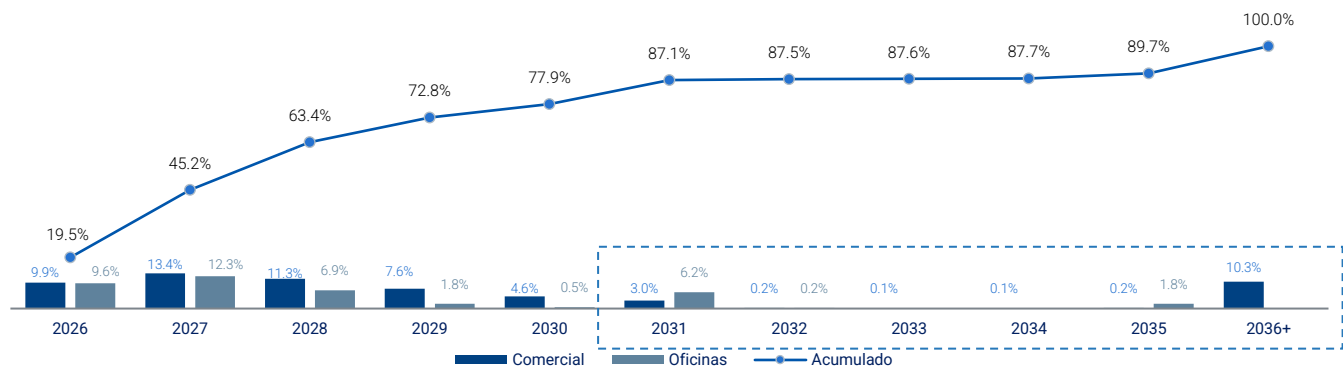
(1) Las cifras al 30 de junio de 2026 incluyen la consolidación de Fibra Macquarie.

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



Al 30 de junio de 2026, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta se mantuvo prácticamente en línea con el 1T26 para el sector de oficinas, al posicionarse en 2.3 años, mientras que para el sector comercial aumentó a 4.1 años, contando con 613 arrendatarios entre estas dos clases de activo.

Vencimiento de contratos de arrendamiento



Renta mensual / m² sector Oficinas y Comercial

	2T26		2T25		Var. %			1T26		Var. %	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.		US\$	Ps.	US\$	Ps.
Comercial ⁽¹⁾	-	\$194.1	-	\$162.7	-	19.3%		-	\$169.3	-	14.6%
Oficinas Corporativas	\$21.3	\$380.2	\$20.9	\$359.1	1.9%	5.9% ⁽³⁾		\$21.3	\$377.9	-	0.6%
Oficinas Operativas	\$16.7	\$355.8	\$16.4	\$287.7	1.8%	23.7% ⁽²⁾		\$16.7	\$301.6	-	18.0% ⁽²⁾
Total	\$19.2	\$212.2	\$18.8	\$306.3	2.1%	(30.7%)		\$19.2	\$313.8	-	(32.3%)

% de ingresos	2T26 ⁽¹⁾		2T25		Var. p.p.			1T26		Var. p.p.	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.		US\$	Ps.	US\$	Ps.
Comercial ⁽¹⁾	-	60.7%	-	5.6%	-	55.1		-	6.0%	-	54.7
Oficinas Corporativas	15.8%	12.9%	34.7%	34.1%	(18.9)	(21.2)		38.1%	30.3%	(22.3)	(17.4)
Oficinas Operativas	10.2%	0.4%	24.7%	0.9%	(14.5)	(0.5)		24.6%	1.0%	(14.4)	(0.6)
Total	26.0%	74.0%	59.4%	40.6%	(33.4)	33.4		62.7%	37.3%	(36.7%)	36.7%

(1) Las cifras al 30 de junio de 2026 incluyen la consolidación de Fibra Macquarie.

(2) Desocupación de 499 m² en Oficinas Operativas con precio al 1T26 de 181 pesos por m².

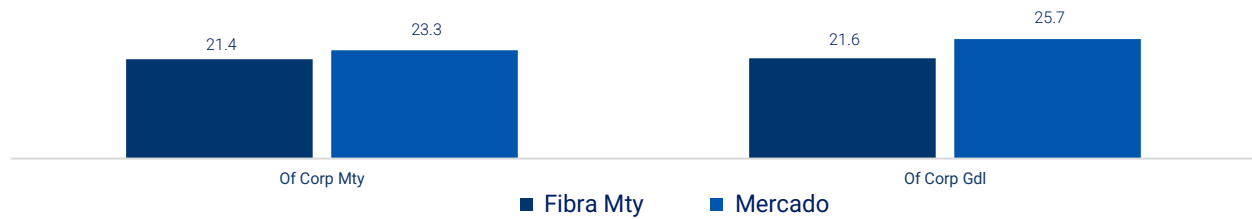
(3) Incremento por ajuste inflacionario.

Los inmuebles de oficinas y comerciales denominados en pesos han tenido un incremento en la renta en el último año, derivado de los ajustes por inflación. En contraste, las rentas en dólares, una vez considerando los ajustes inflacionarios, netos de la baja en la renta al momento de renovación, se ha mantenido prácticamente sin cambios.

En cuanto a ingresos anualizados del portafolio de oficinas y comercial, al cierre del 2T26, el 74.9% con el índice de INPC, el 21.0% de los contratos incrementa su renta con base en el índice de CPI, 2.2% de las rentas están limitadas a cierto porcentaje y 1.9% a una tasa fija.

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

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 2T26

Desarrollo

Expansiones del portafolio Fibra Mty

Al cierre del 2T26, las expansiones finalizadas por Fibra Mty ascienden a US\$ 68.1 millones a una tasa de rendimiento superior al 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\$ 46.8 millones con una rentabilidad esperada de 9%.

Durante el 2T26 se realizó la entrega sustancial de "Garibaldi 1-Área 1", por lo que dicha expansión ya se encuentra considerada en los indicadores del portafolio del presente reporte.

Adicionalmente, al 30 de junio de 2026, se encuentran en fase de negociación alrededor de US\$ 56.3 millones en expansiones, los cuales pudieran incrementar el ABR del portafolio en 57,000 m² adicionales.

A continuación, se presenta el avance en los proyectos de expansión al cierre del 2T26:

(cifras en millones de dólares)

Inmueble	Ubicación	Firma	ABR m ²	Inversión Estimada	Inversión al 2T26	Inversión Final*	ION Anual Estimado	Rentabilidad sobre costo*	Fecha entrega	Fecha inicio de renta
En Construcción			~29,579	46.8	25.7		4.2	9.0%		
Garibaldi 1-Área 1	N.L.	Jul-25	10,709	12.7	10.6		1.1	8.6%	3T26	2T26 ⁽¹⁾
Garibaldi 1-Área 2	N.L.	-	~7,670	7.5	6.8		0.6	8.6%	3T26	-
Aerotech 06	Qro.	Jun-26	~11,200	26.6	8.3		2.5	9.3%	4T27	4T27
Entregados			78,091	68.1	62.4	62.4	6.5	10.2%		
Total			~107,670	114.9	88.1	62.4	10.7	9.7%		

*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) Al cierre del 2T26, se entregó sustancialmente la expansión, reflejando el ABR en el mismo trimestre.

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\$ 255.4 millones (equivalentes a aproximadamente 350,000 m² de ABR) con una rentabilidad promedio del 11.0%. Se espera que la integración de la plataforma de MPA genere mayor rentabilidad a las actividades de desarrollo de Fibra Mty.

Durante el 2T26, Fibra Macquarie incluyó el inmueble "TIJ031" en el portafolio operativo. Al 30 de junio de 2026, aproximadamente 6,400 m² se encuentran en proceso de estabilización, incluyendo el inmueble TIJ031.

Por otro lado, al cierre del trimestre, los proyectos de desarrollo en proceso de construcción ascienden a un ABR de aproximadamente 22,200 m² 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 m².

A continuación, se presenta el avance en los distintos proyectos de desarrollo y expansión de Fibra Macquarie al cierre del 2T26:

(cifras en millones de dólares)⁽¹⁾

Inmueble	Ubicación	Firma	ABR m ²	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	255.4	11.0%		
Total			~369,750	270.2	11.0%		

(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.

Depuración del portafolio de propiedades

Fibra Mty continúa con su esfuerzo responsable para la depuración de su portafolio de propiedades. Al cierre del 2T26, cuenta con ofertas por aproximadamente Ps. 3,700 millones en potenciales desinversiones, principalmente de edificios de oficinas, de las cuales Ps. 2,683 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 venta de dos propiedades por un valor de Ps. 941.6 millones más IVA. Dichos edificios se ubican en Nuevo León y Jalisco, ambas operaciones contaban con un acuerdo firmado para la venta al cierre del 2T26. El precio de venta de ambas propiedades está en línea con el valor razonable de mercado determinado por el valuador externo al 30 de junio del 2026.

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

A la fecha del presente comunicado y tomando como base el portafolio al 31 de marzo de 2024, previo al inicio de las transacciones para su optimización, Fibra Mty ha logrado vender o firmar acuerdos de venta sujetos a ciertas condiciones, por un monto cercano al 46% del portafolio de oficinas y la totalidad del portafolio comercial 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	16%
Total Oficinas	7,137.2	46%
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

Métricas financieras del 2T26

Como resultado de la adquisición de Fibra MQ el 29 de mayo de 2026, las cifras del 2T26 del consolidado de Fibra Mty incorporan un mes de operación de Fibra MQ. Asimismo, las métricas de desempeño financiero incluyen la participación proporcional en sus negocios conjuntos y excluyen las participaciones no controladoras, tanto del 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.

Dicho esto, el AFFO consolidado del 2T26 se situó en Ps. 834.4 millones, un incremento de Ps. 204.7 millones o 32.5% en comparación con el mismo periodo del año anterior. El AFFO consolidado está integrado por Ps. 694.4 millones del 2T26 de Fibra Mty y Ps. 140.0 millones del mes de junio 26 de Fibra MQ.

Con el fin de facilitar la comparabilidad de los resultados, las tablas siguientes muestran por separado las variaciones de las métricas de Fibra Mty de forma individual (2T26 vs. 2T25), y la contribución de Fibra MQ correspondiente al mes de junio de 2026, incorporada al consolidado de Fibra Mty a partir de la adquisición del control el 29 de mayo de 2026.

Fibra Mty individual

Cifras en miles de pesos	2T26	2T25	Var Ps.	Var. %
Ingresos mismos inmuebles	758,192	793,541	(35,349)	(4.5%)
Ingresos de adquisiciones	96,402	34,464	61,938	179.7%
Ingresos de desinversiones	-	17,231	(17,231)	(100.0%)
Ingresos Fibra Mty	854,594	845,236	9,358	1.1%
Gastos de operación de mismos inmuebles	(79,607)	(72,766)	(6,841)	9.4%
Gastos de operación de adquisiciones	(2,996)	(689)	(2,307)	334.8%
Gastos de operación de desinversiones	-	(4,769)	4,769	(100.0%)
Gastos de operación Fibra Mty	(82,603)	(78,224)	(4,379)	5.6%
ION mismos inmuebles	678,585	720,775	(42,190)	(5.9%)
ION de adquisiciones	93,406	33,775	59,631	176.6%
ION de desinversiones	-	12,462	(12,462)	(100.0%)
ION Fibra Mty	771,991	767,012	4,979	0.6%
Gasto corporativo	(72,013)	(65,306)	(6,707)	10.3%
Honorarios por internalización de Fibra MQ	7,511	-	7,511	-
Excluye depreciaciones y amortizaciones	957	983	(26)	(2.6%)
UAFIDA ajustada	708,446	702,689	5,757	0.8%
Ingreso lineal no monetario	5,537	(3,634)	9,171	(252.4%)
Restitución de reserva para CAPEX ^(*)	-	(895)	895	(100.0%)
Ingreso financiero	153,537	92,159	61,378	66.6%
Gasto financiero, neto de amortizaciones y valuaciones	(146,780)	(155,009)	8,229	(5.3%)
Fluctuación cambiaria, neta	(5,581)	1,624	(7,221)	(444.6%)

Resultado de subsidiaria antes de FC no realizada	4,242	(5,336)	9,578	(179.5%)
Impuestos a la utilidad	(5,039)	(2,390)	(2,649)	110.8%
Desembolsos por derechos de uso ^(*) (1)	-	(1,681)	1,681	(100.0%)
Cobros por arrendamiento financiero ^(*) (1)	-	850	(850)	(100.0%)
Remediación de CxC y CxP por arrendamiento financiero ^(*) (2)	-	4,576	(4,576)	(100.0%)
Reembolsos de la subsidiaria ^(*) (3)	-	14,740	(14,740)	(100.0%)
Efecto por distribución lineal de ingresos por terminación de contrato ⁽⁴⁾	-	5,673	(5,673)	(100.0%)
FFO	714,362	653,366	60,996	9.3%
Reserva para CAPEX ⁽⁵⁾	(20,000)	(20,000)	-	0.0%
Restitución de reserva para CAPEX ^(*)	(477)	-	(477)	-
Cobros por arrendamiento financiero, netos ^(*) (1)	3,200	-	3,200	-
Reembolsos de la subsidiaria ^(*) (3)	8,750	-	8,750	-
Margen de utilidad de la subsidiaria ^(*) (3)	(7,419)	-	(7,419)	-
Comisiones por arrendamiento	(3,985)	(3,632)	(353)	9.7%
AFFO generado y distribuido	694,431	629,734	64,697	10.3%

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

- (1) Arrendamiento financiero de estacionamientos en inmuebles Danfoss y Prometeo, en Danfoss pagamos arrendamiento financiero de un terreno a un tercero y cobramos subarrendamiento financiero al inquilino por lo que el rendimiento del proyecto impacta al AFFO a través del ION y la recuperación de la inversión se concilia al AFFO. En Prometeo pagamos arrendamiento financiero de un estacionamiento a un tercero.
- (2) En relación con el arrendamiento financiero explicado en el punto anterior, se realizó en 2T25 una remediación de la cuenta por cobrar (CxC) y cuenta por pagar (CxP) derivada del aumento anual por inflación que afectó los pagos y cobros futuros del arrendamiento financiero del inmueble Danfoss. En 2026, la remediación ocurrirá en 3T26.
- (3) 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.
- (4) Las penalizaciones cobradas por terminación anticipada de contrato se distribuyen de manera lineal en los 12 meses del año en que ocurrieron.
- (5) Reserva creada para cubrir los compromisos de CAPEX de reposición y/o cualquier adición o mantenimiento mayor capitalizable del portafolio de Fibra Mty.

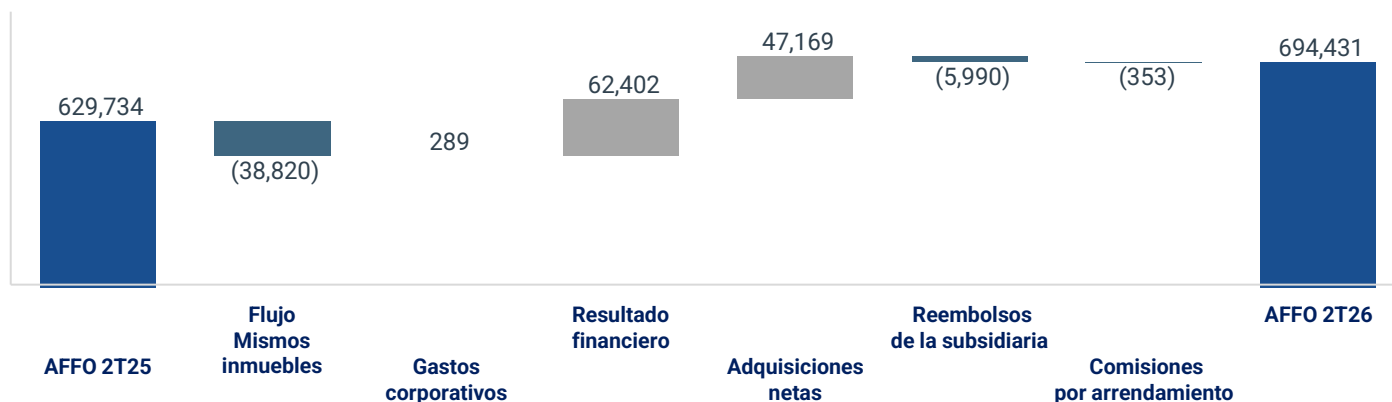
Fibra MQ mes de junio de 2026

Cifras en miles de pesos	Junio 2026 ⁽¹⁾
Ingreso neto de las propiedades	311,436
Participación no controladora generada en Fibra MQ	(1,510)
Participación no controladora generada por Fibra FMTY	(61,096)
Ingreso neto de co-inversión en propiedades	18,195
Amortización de mejoras de arrendatarios	8,401

Amortizaciones de comisiones por arrendamiento y costos internos	8,193
Gastos de mantenimiento	4,413
ION Fibra MQ	288,032
Honorarios de administración	(20,338)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	(6,427)
Gastos relacionados con transacciones	(2,669)
Otros ingresos	2,243
UAFIDA ajustada	260,841
Ingresos por intereses	5,036
Gastos por intereses	(83,534)
Costos de deuda normalizados	(4,796)
FFO	177,547
Inversiones de capital por mantenimiento normalizadas	(18,241)
Mejoras de arrendatarios	(6,618)
Mejoras a inquilinos por encima del estándar normalizadas	(1,609)
Inversiones de capital por mantenimiento extraordinarias	(132)
Comisiones por arrendamiento	(6,317)
Costos de la plataforma interna por arrendamiento	(4,318)
Costos de ingeniería de la plataforma interna	(1,742)
Efecto por consideración lineal de reglas de negocio	1,470
AFFO generado	140,040
AFFO retenido	(7,570)
AFFO distribuido	132,470

(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 presentadas corresponden a la proporción atribuible a Fibra Mty por la tenencia de 81.38% de los CBFIs de Fibra MQ.

Fibra Mty individual: Variaciones con afectación en flujo de efectivo 2T26 vs 2T25



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. (71.3) millones por menor TC de facturación promedio en 2T26 de Ps. 17.6060 en comparación a Ps. 19.7700 en 2T25, compensado parcialmente por ii) incrementos de renta por ajuste inflacionario, nuevos contratos de arrendamiento, renovaciones, los cuales netos de las desocupaciones fueron de Ps. 30.6 millones, iii) entre otros movimientos de Ps. 1.9 millones.

Gasto corporativo

Se mantuvo prácticamente en línea respecto al 2T25 al disminuir tan solo Ps. 0.3 millones.

Resultado Financiero

Efecto positivo en AFFO de Ps. 62.4 millones debido al incremento en producto financiero de Ps. 61.4 millones, principalmente explicado por la emisión de capital efectuada en marzo de 2026, parcialmente compensado por la reducción en la tasa de referencia de Banco de México; y otros impactos menores de Ps. 1 millón.

Adquisiciones, netas

El inmueble MeLi León y los portafolios Batach II y Michigan, adquiridos en el 2T25, 3T25 y 1T26, respectivamente, incrementaron el ION del 2T26 por Ps. 3.5 millones, Ps. 23.7 millones y Ps. 32.3 millones, respectivamente. Mientras que las desinversiones de Fortaleza y Catacha ocurridas en 3T y 4T de 2025 disminuyeron el ION por Ps. (12.4) 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. (5.9) millones fue debido a un decreto de dividendos mayor en el 2025.

Comisiones por arrendamiento

Se mantuvieron prácticamente en línea respecto al 2T25 al incrementar tan solo Ps. (0.4) millones.

Fibra Mty individual: Variaciones con afectación en flujo de efectivo 2T26 vs 1T26



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

Efecto positivo en AFFO de Ps. 2.5 millones principalmente por: i) ganancia cambiaria de Ps. 3.1 millones por mayor tipo de cambio de facturación promedio en 2T26 de Ps. 17.6091 en comparación a Ps. 17.5270, ii) incrementos en renta por ajuste inflacionario, neto de las desocupaciones de Ps. 9.4 millones, compensado por iii) incremento en deterioro de cartera de 1T26 a 2T26 por Ps. (10.6) millones y otros movimientos de Ps. 0.6 millones.

Gasto corporativo

Efecto positivo en AFFO por disminución del gasto corporativo en Ps. 6.9 millones ocasionado principalmente por pago de impuesto sobre nómina (ISN) de bonos anuales en 1T26.

Resultado Financiero

Efecto positivo en AFFO de Ps. 64.4 millones debido al efecto combinado de: i) incremento en producto financiero de Ps. 88.4 millones, principalmente explicado por la emisión de capital efectuada en marzo de 2026, parcialmente compensado por la reducción en la tasa de referencia de Banco de México; ii) incremento en el gasto financiero de Ps.(12.6) millones derivado principalmente del mayor saldo promedio de la deuda, como resultado de la disposición de US\$305 millones (US\$200 millones del crédito bilateral Banorte, US\$75 millones de la línea revolvete con BBVA y US\$30 millones del crédito con Scotiabank), los recursos se destinaron a la adquisición e internalización de Fibra MQ y expansiones; iii) efecto desfavorable en fluctuación cambiaria de Ps. (11.4) millones.

Adquisiciones netas

Efecto positivo por la adquisición del portafolio Michigan en marzo de 2026.

Comisiones por arrendamiento

Se mantuvieron prácticamente en línea respecto al 1T26 al incrementar tan solo Ps. 0.3 millones.

Estabilización por colocación

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

Distribución por CBFI

La distribución total de Fibra Mty correspondiente al 2T26, ascenderá a Ps. 1,094.4 millones, equivalente a 0.2278 por CBFI e incluye: i) el 100% del AFFO generado en Fibra Mty durante el 2T26 por Ps. 694.4 millones, ii) el 95% del AFFO generado por Fibra MQ en el mes de junio de 2026 por Ps. 132.5 millones, y iii) flujos de efectivo recibidos de Fibra MQ que fueron generados en periodos anteriores a la OPA por Ps. 267.5 millones.

	2T26	1T26	4T25	3T25	2T25
CBFIs en circulación (en miles)	4,804,828.304	3,083,867.335	2,438,674.664	2,437,674.664	2,432,245.350
Precio del CBFI (inicio del año)	15.35	15.35	10.80	10.80	10.80
Precio del CBFI (inicio del Trimestre)	15.24	15.35	13.98	13.11	11.77
Monto de la distribución (Ps. miles)	Ps. 1,094,383	Ps. 1,007,085 ⁽³⁾	Ps. 597,207	Ps. 615,112	Ps. 629,734
Distribución por CBFI trimestral ⁽¹⁾	Ps. 0.2278	Ps. 0.2888 ⁽⁴⁾	Ps. 0.2449	Ps. 0.2523	Ps. 0.2589
Distribución por CBFI mensual ⁽²⁾	Ps. 0.0759	Ps. 0.0722	Ps. 0.0816	Ps. 0.0841	Ps. 0.0863
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del año)	5.9%	7.5%	9.1%	9.3%	9.6%
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del Trimestre)	6.0%	7.5%	7.0%	7.7%	8.8%

(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.

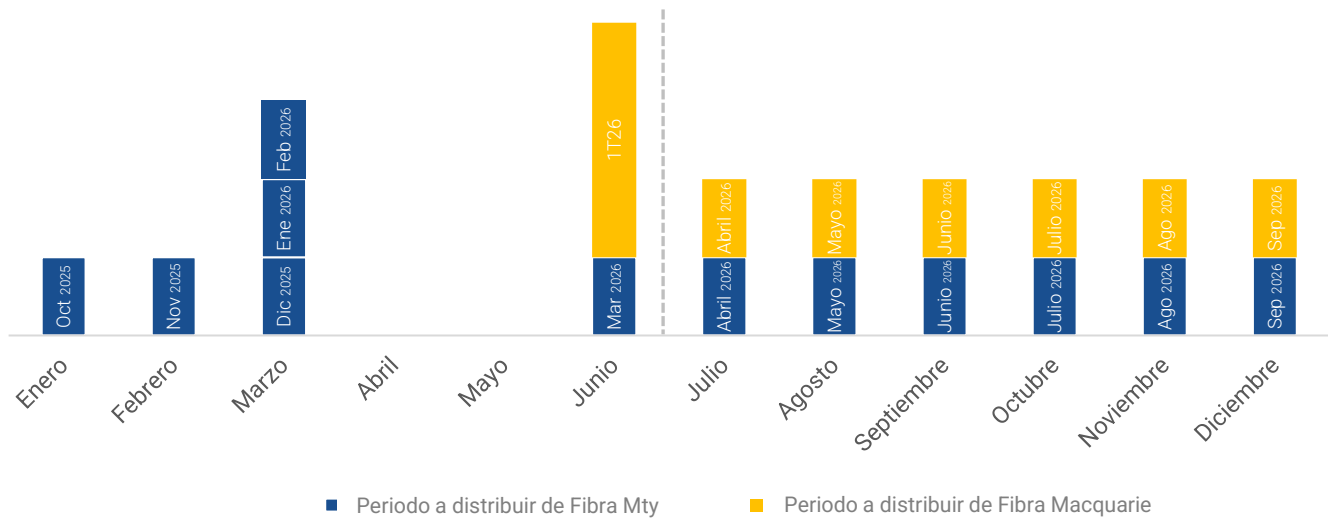
(4) Debido a la colocación de CBFIs efectuada en marzo de 2026 y a la adquisición de Fibra MQ el 29 de mayo del mismo año, las distribuciones de efectivo del primer bimestre fueron pagadas anticipadamente, de tal forma que los CBFIs en circulación al momento de las distribuciones de enero y febrero de 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, 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, los periodos a ser distribuidos por ambas Fibras serán iguales. 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*		
	2T26 ⁽¹⁾	4T25	Var. %/p.p.	2T26 ⁽¹⁾	4T25	Var. %/p.p.
Efectivo y equivalentes de efectivo	11,616,770	3,377,070	244.0%	663,614	188,108	252.8%
Inmuebles disponibles para la venta	2,682,839	1,892,743	41.7%	153,259	105,429	45.4%
Propiedades de Inversión	97,917,271	36,837,817	165.8%	5,593,579	2,051,926	172.6%
Otros activos	3,411,124	487,461	599.8%	194,862	27,152	617.7%
Total del Activo	115,628,004	42,595,091	171.5%	6,605,314	2,372,615	178.4%
Deuda	37,630,485	11,087,619	239.4%	2,149,662	617,598	248.1%
Otros pasivos	6,801,150	796,035	754.4%	388,520	44,340	776.2%
Total del Pasivo	44,431,635	11,883,654	273.9%	2,538,182	661,938	283.4%
Total del Patrimonio	71,196,369	30,711,437	131.8%	4,067,132	1,710,677	137.7%

*Se utilizó el tipo de cambio de cierre de \$17.5053 y de \$17.9528 por dólar al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 para propósitos de negocio, sin considerarse un tipo de cambio normativo.

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

Las variaciones a continuación se presentan en millones:

Efectivo y equivalentes de efectivo

Incremento neto de Ps. 8,240, principalmente por: i) la colocación de 637,933,951 CBFIs a un precio de Ps. 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\$320 equivalente a Ps. 5,572, iii) Adquisición de Fibra MQ, neta de efectivo recibido Ps. (2,711), iv) Adquisición de propiedades de inversión Ps. (2,235), v) Intereses pagados Ps. (534), vi) Adquisición de CBFIs de Fibra MQ en el mercado secundario Ps. (235), y vii) Otros impactos menores de Ps. 60.

Inmuebles disponibles para la venta

Incremento de Ps. 790 por negociación para venta de Atento, Neoris, Cuadrante y Huastecos Alfa y ZC Ps. 885, neto de efectos de valor razonable del periodo, inversiones de capital y comisiones por arrendamiento de Ps. (95).

Propiedades de inversión

Incremento de Ps. 61,080. El 99.5% del incremento es el portafolio de Fibra MQ valuado en Ps. 60,777 e integrado por 246 propiedades industriales y 8 propiedades comerciales. El 0.5% restante es un incremento neto de Ps. 303 en el portafolio de Fibra Mty compuesto por: i) Ps.1,829 por adquisición de portafolio Michigan, ii) construcciones e inversiones de capital, netas Ps. 294, iii) valor razonable del periodo Ps. (935), 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. 2,924 debido a: i) Inversiones en negocios conjuntos de Fibra MQ valuadas a método de participación Ps. 1,820, ii) Otros activos de Fibra MQ por Ps. 603 integrados principalmente por periodos de gracia, prediales, seguros de inmuebles, pagos anticipados, mejoras en locales arrendados, efectivo restringido, iii) Instrumentos Financieros Derivados Ps. 262 de los cuales el 68% corresponde a Fibra MQ, iv) cuentas por cobrar Ps. 143, v) IVA por recuperar por adquisición Michigan Ps. 101, y vi) otros impactos menores de Ps. (5).

Deuda

Incremento de Ps. 26,543. El 80% del incremento corresponde a la deuda de Fibra MQ de US\$1,225, equivalente a Ps. 21,218, neta de costos de Ps. (183). El 20% restante es incremento en deuda neta de Fibra Mty de US\$320, equivalente a Ps. 5,572 utilizada para pago de porción en efectivo de Fibra MQ por US\$100, disposición anticipada de US\$175 para el pago de los gastos de internalización de Fibra MQ, una porción del portafolio Michigan US\$23, y expansiones netas US\$22; y fluctuación cambiaria del periodo por Ps. (247).

Otros pasivos

Incremento de Ps. 6,005 debido a: i) la contraprestación por internalización de Fibra MQ pendientes de pago por Ps. 3,018, ii) CxP por adquisición en Fibra MQ de terreno en Tijuana Ps. 1,363, iii) Depósitos en garantía Ps. 546, de los cuales el 98% corresponde a Fibra MQ, iv) Proveedores Ps. 590 de los cuales 50% corresponde a Fibra MQ, este último principalmente por costos de OPA pendientes de pago, v) Instrumentos Financieros Derivados de Fibra Mty Ps. 222, vi) Anticipo para venta de propiedades Ps. 149, vii) pasivos diferidos de contratos de arrendamiento Ps. 121, de los cuales el 86% corresponde a Fibra MQ, y viii) otros impactos menores de Ps. (4).

Patrimonio

El incremento de Ps. 40,485 fue generado por:

- i) Ps. 24,494 para adquisición de Fibra MQ, emisión de 1,721,277,018 CBFIs a Ps. 14.23 por CBFI,
- ii) Ps. 8,323 para adquisición de inmuebles industriales, emisión de 637,933,951 CBFIs a Ps. 13.50,
- iii) Ps. 7,575 de participación no controladora por adquisición de 80.69% de MQ el 29may26,
- iv) Ps. 1,997 Utilidad integral consolidada del periodo de 6 meses terminado el 30jun26,
- v) Ps. 34 Plan ejecutivo basado en CBFIs de Fibra Mty,
- vi) Ps. (1,703) Distribuciones a tenedores de CBFIs,
- vii) Ps. (235) por adquisición de 5,458,008 CBFIs de Fibra MQ a un precio promedio de Ps. 43.03, en el mercado secundario.

Al 30 de junio de 2026, el valor en libros por CBFI que resulta de dividir el Patrimonio entre los CBFIs en circulación al cierre del 2T26 asciende a Ps. 13.27 (equivalente a US\$ 0.76 utilizando el tipo de cambio al cierre del 2T26 de Ps. 17.5053 por dólar).

Deuda y Efectivo

Al 30 de junio de 2026, el saldo del monto insoluto de la deuda de Fibra Mty ascendió a US\$ 940.0 millones (equivalentes a Ps. 16,455.0 millones al tipo de cambio del 30 de junio de 2026), lo que representa un incremento de US\$ 305 millones respecto a los US\$635.0 millones registrados al cierre de marzo de 2026. Este incremento se explica por las siguientes operaciones:

1. Durante el trimestre, se celebró un convenio modificatorio al crédito Bilateral Banorte para incrementar la línea en US\$200 millones. De este monto, US\$100 millones se destinaron a financiar parcialmente la contraprestación en efectivo pagada en la Oferta Pública de Adquisición de Fibra Macquarie. Los US\$100 millones restantes, junto con una disposición de US\$75 millones del crédito revolvente BBVA, se destinarán al pago relacionado con la internalización de la administración de Fibra Macquarie, una vez que se cumplan las condiciones precedentes aplicables.
2. Asimismo, durante el trimestre se dispusieron US\$30 millones del crédito Bilateral Scotiabank Corto Plazo para continuar financiando el programa de expansiones.

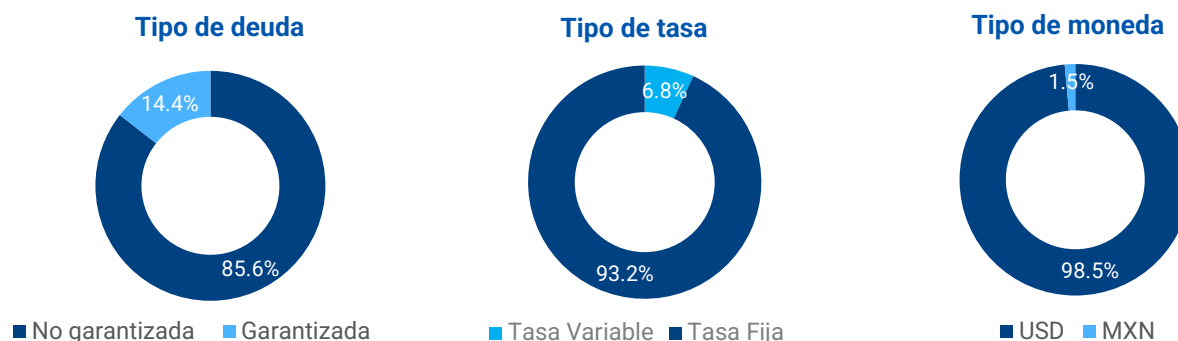
Por otro lado, durante el trimestre, tras la adquisición de Fibra Macquarie, Fibra Mty recibió mejoras en sus calificaciones crediticias por parte de S&P Global Ratings y Fitch Ratings. S&P elevó la calificación crediticia corporativa en escala global de BBB- a BBB, mientras que Fitch Ratings incrementó la calificación nacional de largo plazo de AA+ a AAA con perspectiva estable, y mantuvo la calificación global en BBB- con Observación Positiva. Estos incrementos no solo reafirman la calidad crediticia de Fibra Mty dentro del grado de inversión, sino que también reflejan el fortalecimiento de su portafolio posterior a la OPA, así como la solidez de su perfil financiero incluso después de haber incrementado su escala de manera relevante.

Principales Indicadores de la Deuda (Incluyendo Fibra MQ)

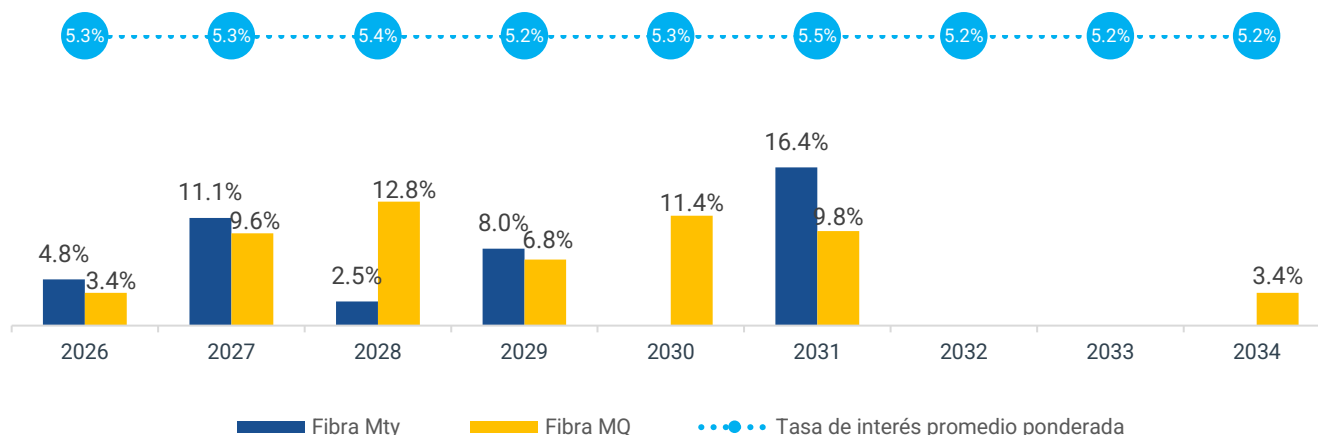
De manera consolidada al 30 de junio de 2026:

- El nivel de endeudamiento, con base en el saldo insoluto de la deuda consolidada por aproximadamente US\$ 2,165 millones, se posicionó en 32.8%, un incremento de 6.4 puntos porcentuales en comparación con el 26.4% al 31 de diciembre de 2025, y 17.2 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 10.0% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 25.3% respecto del total de sus activos.
- 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 5.3%. Asimismo, está denominada principalmente en dólares y mantiene un plazo promedio de 3.1 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.

Actualmente, Administrador Fibra Mty, en coordinación con MAM, se encuentra evaluando diversas alternativas de administración de pasivos para los vencimientos programados en 2026 y 2027 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.



Perfil de vencimientos de deuda(1)



(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 junio 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\$32.3 millones, como deuda con pago al vencimiento en 2028.

Indicadores clave de la Deuda al 30 de junio de 2026



(1) (Deuda bancaria y bursátil + costos de deuda + intereses por pagar – Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras) / UAFIDA de los últimos 12 meses, considera ION anualizado de los portafolios Batach, 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 junio 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 junio de 2026
Deuda total e intereses por pagar ⁽¹⁾	37,971,851
Activos totales	115,628,004
Nivel de endeudamiento*	32.8%

(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)	Período	Fibra Mty	Fibra MQ (Cifras reportadas al 2T26)	Total
Recursos:				
Activos líquidos	30/06/2026	10,310,634 ⁽¹⁾	1,406,720	11,717,354
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	Siguientes 4 Trimestres	824,616	-	824,616
Utilidad operativa estimada después de distribuciones	Siguientes 4 Trimestres	856,396 ⁽²⁾	2,093,267	2,949,663
Líneas de crédito disponibles	30/06/2026	9,470,367	9,197,875	18,668,242
Compromisos:				
Pago de intereses	Siguientes 4 Trimestres	776,396	1,177,309	1,953,705
Pago de principal	Siguientes 4 Trimestres	2,363,216	1,310,250	3,673,466
Gastos de capital recurrentes	Siguientes 4 Trimestres	315,211	329,410	644,621
Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional	Siguientes 4 Trimestres	4,252,791 ⁽³⁾	792,961	5,045,752

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda⁽⁴⁾	3.02
--	-------------

(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 primer pago de una adquisición industrial en negociación avanzada y la contraprestación por la internalización, la cual asciende a US\$172.4 millones, equivalentes a Ps. 3,017.9 millones considerando el tipo de al 30 de junio de 2026, y será pagada una vez que se cumplan las condiciones previstas en dicho acuerdo. Excluye la liquidación correspondiente al 4.8% de los CBFIs, debido a que aún no se cuenta con el precio por CBFI que será pagado en la OPA subsecuente, actualmente en proceso de autorización por las autoridades correspondientes.

(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 BBVA 2024, el crédito bilateral Banorte 2024, el crédito sindicado Banorte, los créditos Bilaterales con Scotiabank y el crédito Bilateral Santander para expansiones, la razón se ubica en 2.07 x.

Cumplimiento de obligaciones financieras del CEBURE FMTY20D

Al 30 de junio 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⁾	38.4%	≤ 50.0%
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales ⁽²⁾	4.8%	≤ 40.0%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda ⁽³⁾	4.9x	≥ 1.5x
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada ⁽⁴⁾	351.3%	≥ 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 cierre del 2T26, Fibra Mty:

1. Cuenta con líneas de crédito simples disponibles por hasta US\$ 496.0 millones (equivalentes a Ps. 8,682.6 millones al 30 de junio 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\$ 75.0 millones del crédito bilateral BBVA,
 - iv. US\$ 33.0 millones del crédito bilateral Scotiabank CP.
 - v. US\$ 25.0 millones del crédito bilateral Santander,
 - vi. US\$ 8.0 millones del crédito bilateral Scotiabank LP,
2. Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestas que ascienden a US\$ 45.0 millones (equivalentes a Ps. 787.7 millones al 30 de junio de 2026).
 3. Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta denominada en dólares y libre de garantías, de la cual el 86% se encuentra a tasa fija, ya sea por su naturaleza o mediante instrumentos de cobertura. El plazo promedio de la deuda asciende a 2.8 años, y el Fideicomiso mantiene la flexibilidad financiera necesaria para hacer frente a los vencimientos de los próximos dos años.
 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 cumplimiento.

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. 4,252.8 millones (Incluyendo IVA) para los próximos 12 meses, correspondientes a las inversiones estimadas en expansiones de propiedades del portafolio de Fibra Mty (Ps. 334.9 millones), el primer pago de una adquisición industrial en negociación avanzada (Ps. 417.1 millones) y la contraprestación por la internalización de la administración de Fibra Macquarie (Ps. 3,500.8 millones).

Al 30 de junio 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	2T26	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable 30Jun26	Tasa Fija Cobertura	Vencimiento	1T26	Var. % 2T26 vs 1T26
Simples								
CEBURE FMty20D ¹	215.0	US\$	4.13%	-	-	oct-27	215.0	-
Bilateral Scotiabank LP	55.0	US\$	SOFR 1M + 1.75%	5.40%	5.33% ⁴	jun-28	55.0	-
Bilateral Scotiabank CP II	30.0	US\$	SOFR 3M + 1.44%	5.17%	-	May-27 ⁵	-	100.0%
Bilateral BBVA ("2024")	175.0	US\$	SOFR 1M + 1.75% ²	5.40%	4.95% ⁶	sep-29	175.0	-
Bilateral Banorte ("2024")	360.0	US\$	SOFR 1M + 1.70% ³	5.35%	5.51% ⁷	ene-31	160.0	125.0%
Bilateral Santander	30.0	US\$	SOFR 1M + 1.44%	5.09%	-	jul-26 ⁸	30.0	-
Revolventes								
BBVA	75.0	US\$	SOFR 1M + 1.10%	4.75%	-	jul-26	-	100.0%
TOTAL	940.0⁹						635.0¹⁰	48.0%

(1) Incluye la reapertura del CEBURE FMty20D (sin considerar el premio) llevado a cabo el 13 de Julio del 2021 a una tasa de 3.73%.

(2) La sobretasa es variable entre 1.75% y 1.95% según el nivel de pasivos contra activos.

(3) La sobretasa es variable entre 1.70% y 1.90% según el nivel de pasivos contra activos.

(4) Considera una tasa fija de 5.38% para un nacional de US\$ 32.0 millones y una tasa fija de 5.25% para un nacional 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 4.93% para un nacional de US\$ 150 millones y una tasa fija de 5.10% para un nacional de US\$ 25 millones.

(7) Considera una tasa fija de 5.01% para un nacional de US\$ 70 millones, una tasa fija de 5.70% para un nacional de US\$ 90 millones y una tasa fija de 5.61% para un nacional de US\$ 200 millones.

(8) Cada disposición realizada bajo el crédito bilateral Santander tiene un vencimiento de hasta 12 meses a partir de la fecha de disposición o al 31 de diciembre de 2026, lo que suceda primero

(9) Equivalentes a Ps 16,454,982.0 miles a un TC de Ps. 17.5053 correspondiente al 30 de junio de 2026.

(10) Equivalentes a Ps 11,495,595.5 miles a un TC de Ps. 18.1033 correspondiente al 31 de marzo 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 junio 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\$ 711.4 millones (equivalentes a Ps. 12,453.1 millones a un TC de Ps. 17.5053)
3. El 97% de su deuda dispuesta esta denominada en dólares, el 75% se encuentra libre de garantías y el 99% 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 junio de 2026, Fibra Macquarie cuenta con una tasa promedio ponderada de 5.5%. 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	2T26	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable 30Jun26 ⁸	Tasa Fija Cobertura ⁹	Vencimiento
Créditos Simples Garantizados¹						
Metropolitan Life Insurance Company	210.0	US\$	5.38%	-	-	Oct-27
Metropolitan Life Insurance Company	75.0	US\$	5.23%	-	-	Jun-34
Créditos Simples Quirografarios						
Varias compañías de seguros	75.0	US\$	5.71%	-	-	Sep-26
Banorte	100.0	US\$	SOFR 3M + 1.90% ^{2,9}	5.63%	5.73%	Jun-28
Bancomext	150.0	US\$	SOFR 3M + 1.80% ²	5.53%	5.62%	Jun-28
Varios Bancos	150.0	US\$	SOFR 3M + 1.60% ^{2,9}	5.42%	5.06%	Ago-29
Varios Bancos	250.0	US\$	SOFR 3M + 1.50% ^{2,9}	5.34%	4.84%	Dic-30
IFC	50.0	US\$	SOFR 3M + 1.50% ^{2,9}	5.23%	5.13%	Mar-31
IFC	150.0	US\$	SOFR 3M + 1.85% ^{2,9}	5.58%	5.65%	Jun-31
Revolventes						
BBVA	15.0 ³	US\$	SOFR 3M + 1.05%	4.78%	-	Abr-31
Deuda asociada a propiedades en co-inversión⁴						
Varios Bancos ^{1,5}	32.2 ⁶	Ps.	TIIE 28 D + 2.10% ⁹	8.86%	11.12%	Dic-28
TOTAL	1,257.2⁷					

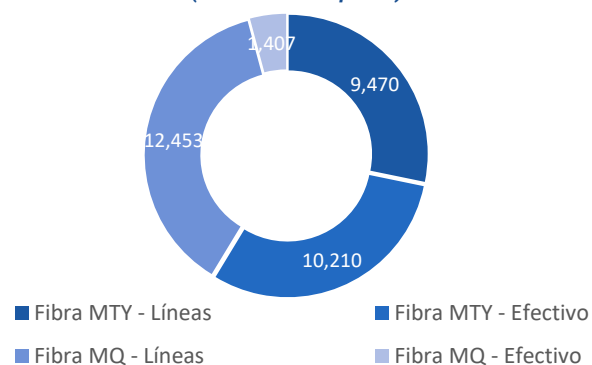
- (1) Los acreedores tienen recurso únicamente sobre las propiedades, flujos de efectivo y otras reservas constituidas bajo las líneas de crédito, excepto bajo ciertas circunstancias limitadas en las que los prestamistas tienen recurso contra los prestatarios y/o FIBRA Macquarie.
- (2) El margen incluye el ajuste ASG.
- (3) El 23 de julio de 2026, Fibra Macquarie dispuso US\$ 35 millones adicionales.
- (4) Las cantidades mencionadas representan la participación proporcional correspondiente a Fibra Macquarie.
- (5) 5 años de amortización de capital empezando en el 2024.
- (6) Equivalentes a Ps 564,198.5 miles a un tipo de cambio de Ps. 17.5053.
- (7) Equivalentes a Ps 22,008,191.0 miles a un tipo de cambio de Ps. 17.5053
- (8) Todas las tasas de interés incluyen los impuestos gravables correspondientes.
- (9) La sobretasa puede variar en función del nivel de endeudamiento, la calificación crediticia o el plazo remanente del financiamiento.

Efectivo

Fibra Mty cuenta con Ps. 11,616.8 millones en efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del 2T26, un incremento de 244.0%, equivalente a Ps. 8,239.7 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 presento un incremento, al posicionarse en 32.8% al cierre del 2T26, en comparación con 26.4% al cierre del 4T25. Así mismo, descontando el efectivo en caja, el apalancamiento neto se ubicó en 25.3% y 20.0% al cierre del 2T26 y 4T25, respectivamente.

Liquidez
(En Millones de pesos)



Tasa de Capitalización Implícita

Durante el 2T26, la cotización promedio del CBFI se ubicó en Ps. 14.80, lo cual representó un premio de aproximadamente 6.2%, en pesos, respecto al valor en libros promedio del 2T26 y 1T26, de Ps. 13.94. Asimismo, la cotización promedio tuvo un premio de aproximadamente 11.5% en comparación con el valor en libros al 30 de junio de 2026, de Ps.13.27.

Adicionalmente, la tasa de capitalización implícita, ajustada para incorporar el NOI de Fibra Macquarie, se ubicó en 7.6% con base en el valor promedio de las propiedades de inversión y en 7.3% utilizando el Valor Empresa promedio. Las integraciones de los cálculos se presentan a continuación:

Cálculo Valor en Libros Promedio		Cálculo Premio o Descuento		Cálculo Valor Empresa Promedio	
(+) Propiedades de Inversión, exc Reserva territorial, inc. Propiedades disponibles para la venta	68,712	Precio Promedio 2T26	14.80	Precio Promedio 2T26	14.80
(+) Reserva Territorial	605	Precio Valor en Libros Promedio	13.94	(x) CBFIs (millones de certificados)	3,944
(+) Otros Activos	14,090	Premio (Descuento)	6.2%	(=) Valor de Capitalización	58,371
(=) Activos	83,407			(+) Pasivos	28,428
(-) Pasivos	28,428			(-) Efectivo e inversiones financieras	10,076
(=) Valor en Libros	54,979			(=) Valor Empresa Promedio	76,723
(/) CBFIs (millones de certificados)	3,944				
(=) Valor en Libros Promedio por CBFI	13.94				

Cálculo ajustando NOI incluyendo a Fibra Macquarie:

Tasa de Capitalización Implícita a Valor en Libros		Tasa de Capitalización Implícita a Valor Empresa	
Ingreso Operativo Neto (ION) (2T26x4) Ajustado a Fibra Macquarie	5,227	Ingreso Operativo Neto (ION) (2T26x4) Ajustado a Fibra Macquarie	5,227
(+) Propiedades de Inversión, inc. Propiedades disponibles para la venta	68,712	(=) Valor Empresa	76,723
(-) Propiedades de Inversión por pagar	385	(-) Reserva Territorial	605
(=) Propiedades de Inversión, neto	68,327	(-) Otros Activos exc efectivo e inversiones financieras	4,014
Tasa Cap Rate Implícita	7.6%	(-) Propiedades de Inversión por pagar	385
		(=) Propiedades de Inversión, neto	71,719
		Tasa Cap Rate Implícita a Mercado	7.3%

(1) Se utilizó el tipo de cambio promedio de Ps. 17.4044 por dólar durante el 2T26.

(2) Se utilizó el promedio de los tipos de cambio de cierre del 2T26 y 1T26, siendo de Ps. 17.8043 por dólar.

Conferencia Telefónica

CONFERENCIA TELEFÓNICA 2T26 FIBRAMTY

Fecha: Lunes 3 de agosto de 2026

Hora: 9:00 a.m. (Hora de la Ciudad de México)
11:00 a.m. (Hora del Este, N.Y.)

Números de marcación:

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

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

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

Publicación de resultados 2T26:

Viernes 31 de julio de 2026
(después del cierre de mercado)

Dirigida por:

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

Código de acceso:

Fibra Monterrey

Grabación:

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

Para mayor información:

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

Cobertura de Analistas

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

Acerca de Fibra Mty

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

Advertencia Legal

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

Anexos

Información soporte del desempeño financiero

Estados consolidados condensados de utilidad integral

Cifras en miles de pesos	2T26	2T25	Var. %	1T26	Var. %
Ingresos totales	1,252,523	845,236	48.2%	812,252	54.2%
Gastos de operación	169,096	78,224	116.2%	63,427	166.6%
Gasto corporativo	213,830	65,306	227.4%	68,911	210.3%
Gastos de Internalización de Fibra MQ	3,037,912	-	-	-	-
Plan ejecutivo basado en CBFIs	33,549	20,023	67.6%	15,813	112.2%
Utilidad (pérdida) por valor razonable de propiedades de inversión	3,495,526	(2,913,899)	(220.0%)	100,737	3,370.0%
(Pérdida) utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	(191)	685	(127.9%)	(513)	(62.8%)
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	41,720	-	-	-	-
Otros ingresos	2,854	-	-	-	-
Ingresos financieros	159,518	92,159	73.1%	65,098	145.0%
Gastos financieros	267,821	171,972	55.7%	146,656	82.6%
Instrumentos de cobertura de tasas de interés	149,983	-	-	-	-
Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta	156,477	914,292	(82.9%)	(108,281)	(244.5%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,536,202	(1,397,052)	(210.0%)	574,486	167.4%
Impuestos a la utilidad	5,039	2,390	110.8%	1,709	194.9%
Utilidad neta consolidada	1,531,163	(1,399,442)	(209.4%)	572,777	167.3%
Valuación de instrumentos financieros derivados	(201,960)	(320,335)	(37.0%)	95,279	(312.0%)
Utilidad integral consolidada	1,329,203	(1,719,777)	(177.3%)	668,056	99.0%
Participación controladora	1,148,853	(1,719,777)	(166.8%)	668,056	72.0%
Participación no controladora	180,350	-	-	-	-

Conciliación del ION y UAFIDA Ajustada con utilidad integral.

Cifras en miles de pesos	2T26	2T25	Var. %	1T26	Var. %
Utilidad integral consolidada	1,329,203	(1,719,777)	(177.3%)	668,056	99.0%
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	201,960	320,335	(37.0%)	(95,279)	(312.0%)
Utilidad neta consolidada	1,531,163	(1,399,442)	(209.4%)	572,777	167.3%
Impuestos a la utilidad	5,039	2,390	110.8%	1,709	194.9%
Ingreso financiero	(159,518)	(92,159)	73.1%	(65,098)	145.0%
Gasto financiero	267,821	171,972	55.7%	146,656	82.6%

Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria, neta	(156,477)	(914,292)	(82.9%)	108,281	(244.5%)
Pérdida (utilidad) por disposición de activos de larga duración, neta	191	(685)	(127.9%)	513	(62.8%)
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	(41,720)	-	-	-	-
Utilidad por valor razonable de propiedades de inversión	(3,495,526)	2,913,899	(220.0%)	(100,737)	3,370.0%
Plan ejecutivo basado en CBFIs	33,549	20,023	67.6%	15,813	112.2%
Depreciaciones y amortizaciones	21,348	983	2,071.7%	974	2,091.8%
Contraprestación por internalización de Fibra MQ	3,037,912	-	-	-	-
Instrumentos de cobertura de tasas de interés	(149,983)	-	-	-	-
Gasto corporativo	115,916	-	-	-	-
Otros ingresos	(2,854)	-	-	-	-
Participación no controladora	(61,191)	-	-	-	-
Ingreso neto de co-inversión en propiedades	18,195	-	-	-	-
Gastos de mantenimiento	5,422	-	-	-	-
UAFIDA ajustada	969,287	702,689	37.9%	680,888	42.4%
Gasto corporativo	213,830	65,306	227.4%	68,911	210.3%
Gasto corporativo Fibra MQ	(114,626)	-	-	-	-
Depreciaciones y amortizaciones	(957)	(983)	(2.6%)	(974)	(1.7%)
Honorarios por internalización Fibra MQ	(7,511)	-	-	-	-
ION	1,060,023	767,012	38.2%	748,825	41.6%

Conciliación de variaciones contables a variaciones de flujo

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

Cifras en miles de pesos

ION mismos inmuebles contable	(42,190)	Gasto corporativo contable	(6,707)
Ingreso lineal no monetario	9,171	Utilidad de subsidiaria	(489)
Restitución de reserva para CAPEX	417	Depreciaciones y amortizaciones	(26)
Cobros por arrendamiento financiero, netos	4,031	Honorarios por internalización de Fibra MQ	7,511
Efecto por distribución lineal de ingresos por terminación de contrato	(5,673)		
Remediación de cxc y cxp por arrendamiento	(4,576)		
ION mismos inmuebles flujo	(38,820)	Gasto corporativo flujo	289
Resultado financiero contable	(501,004)	Adquisiciones ION contable, netas	59,631
Costos de deuda	(4,997)	Desinversiones	(12,462)
Gasto Financiero de pasivo por arrendamiento	(73)		-
Valuación por modificación de deuda	812		
Costo financiero préstamos inmuebles expansión	147		-

Fluctuación cambiaria sin impacto en distribuciones	560,543		-
Comisiones por no disposición de deuda de refinanciamiento	6,974		
Resultado financiero flujo	62,402	Adquisiciones ION flujo, netas	47,169

Variaciones sin afectación en flujo de efectivo

Plan ejecutivo basado en CBFIs

Por los seis meses terminados el 2T26, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 2,339,524 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de Ps. 14.34, a la fecha de la concesión, equivale a Ps. 33.5 millones. En adición, se reconocieron Ps.15.8 millones 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.

Por los seis meses terminados al cierre del 2T25, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 2,252,000 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de Ps. 10.67, a la fecha de la concesión, equivale a Ps. 24.0 millones. En adición se reconoció una disminución de (Ps. 7.2) millones en resultados por cancelación de exceso en provisión de ejercicio anterior, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado condensado intermedio de utilidad integral no auditado de Ps. 16.8 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 2T26 fue de 3,495.5 millones, la cual se explica por:

i) Una variación de (Ps. 149.8) millones en los avalúos de las propiedades de inversión integrada por la combinación de:

- Una disminución de (Ps.686.1) millones por la apreciación del peso frente al dólar al pasar de \$18.1033 el 31 de marzo de 2026 a \$17.5053 el 30 de junio de 2026.
- Otros impactos de Ps. 536.3 millones generados por operación estándar, condiciones de mercado, costos e impuestos de adquisiciones, principalmente.

ii) Y una disminución de (Ps. 49.6) millones correspondiente al portafolio de inmuebles disponibles para la venta. La disminución se explica por operación estándar (Ps. 15.2) millones en segmento oficinas por la actualización de presupuesto de gastos y condiciones contractuales, adicionalmente una disminución por (Ps.42.3) millones en activos dolarizados (Redwood, Neoris y Cuadrante), compensados parcialmente por un incremento de Ps. 15.8 millones debido a cambio en condiciones de mercado y otros impactos menores de (Ps. 7.9) millones.

iii) Un beneficio derivado de la adquisición Fibra MQ por Ps. 3,694.9 millones que se sustenta en el diferencial entre la contraprestación pagada y el valor de los activos adquiridos asignado a las propiedades de inversión.

Respecto al 2T25, en comparación con el saldo al cierre del 1T25, la pérdida por valor razonable fue (Ps. 2,913.9) millones, generada por el efecto combinado de:

i) Una variación de (Ps. 2,889.5) millones en el rubro de propiedades de inversión, integrada por la combinación de:

- Una disminución de (Ps. 2,757.9) millones por la apreciación del peso frente al dólar al pasar de Ps. 20.4003 por dólar al 31 de marzo de 2025 a Ps. 18.8483 por dólar al 30 de junio de 2025.

2. Un incremento de Ps. 143.9 millones, por la operación estándar de propiedades debido a: i) Ps. 67.3 millones debido principalmente a incrementos en plazos de arrendamiento y ocupación de espacios vacantes para naves industriales y ii) Ps. 76.6 millones principalmente por entradas de inquilinos de oficinas, de los cuales resalta la ocupación del inmueble de oficinas en Monterrey explicado en la sección de Desempeño Financiero.

3. Condiciones de mercado por (Ps. 97.1) millones debido principalmente a cambios en niveles de vacancia y tasas con el fin de representar las condiciones actuales del mercado de oficinas.

4. ISAI y costos de cierre por (Ps. 137.9) millones, principalmente por la adquisición de MeLi León y otros impactos menores por (Ps. 40.5) millones.

ii) Y una variación de (Ps. 24.4) millones correspondientes al inmueble Fortaleza, el cual, de acuerdo con IFRS 5, se clasifica y presenta como activo disponible para la venta en los estados consolidados de posición financiera. El inmueble "Prometeo" fue clasificado como disponible para la venta una vez aplicado el efecto de valor razonable al 30 de junio de 2025.

Utilidad neta consolidada

La utilidad neta consolidada al 2T26 se situó en Ps. 2,103.9 millones, un incremento de Ps. 2,277.0 millones en comparación al 2T25.

Si aislamos las variaciones del efecto por valor razonable de inmuebles, el resultado cambiario y el plan ejecutivo basado en CBFIs, la utilidad neta consolidada de Fibra Mty disminuyó Ps. (2,768.0) millones, o (216.8%), para situarse en una pérdida neta consolidada de Ps. (1,491.2) millones al cierre del 2T26.

La disminución fue principalmente por: i) acuerdo para la internalización de la administración de Fibra MQ por Ps. (3,038) millones, ii) incremento en el resultado operativo por Ps. 285.9 millones principalmente por la consolidación del mes de junio de Fibra MQ y otros impactos menores por Ps. (15.9) millones.

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 notional 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 notional 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 notional 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. 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 2T26 se situó en Ps. 46.2 millones, Ps. 30.4 millones menor a la valuación registrada en el 2T25. Esta variación se integra por una caída de Ps. 131.6 millones en el activo, así como un incremento de Ps. 162.0 millones en el pasivo.

De la variación total del periodo, i) Ps. (322.8) millones se debe principalmente al monto nocional cubierto en las coberturas forward de tipo de cambio, y ii) Ps. 292.4 millones corresponde al efecto neto positivo en la valuación de las coberturas de tasa de interés tipo swap, asociado principalmente a movimientos en la curva de las tasas.

La variación del 2T26 en comparación con el 4T25 en el estado de utilidad integral por Ps. (106.7) millones es explicado por el efecto de la apreciación del peso frente al dólar en la valuación de instrumentos financieros forward de tipo de cambio, la cual se deriva en mayor medida por la contratación de US\$ 455.8 millones para los recursos de la emisión de capital, compensado parcialmente por una valuación positiva en los swaps derivado del incremento en la curva de tasa de interés.

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	496.0			
Bilateral Banorte ("2024")	140.0	US\$	SOFR 1M + (1.70% - 1.90%)	Ene-31
Bilateral BBVA ("2024")	75.0 ¹	US\$	SOFR 1M + (1.75% - 1.95%)	sep-29
Bilateral Scotiabank LP	8.0	US\$	SOFR 1M +1.75%	jun-28 ²
Bilateral Santander	25.0	US\$	SOFR 1M +1.44%	dic-26
Bilateral Scotiabank CP II	33.0	US\$	SOFR 3M +1.44%	dic-27 ³
Sindicado Banorte	215.0 ⁴	US\$	SOFR 1M + (1.55%-1.65%) ⁴	Feb-31 ⁴
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	711.4			
Varios bancos	225.0	US\$	SOFR 1M + 1.50% ^{5,9}	Ago-29 ⁷
Varios bancos	250.0	US\$	SOFR 1M + 1.40% ^{5,9}	Dic-30
Varios bancos	51.4 ⁷	Ps.	TIIE 28D + 1.35% ^{5,9}	Dic-30
BBVA	185.0 ⁸	US\$	SOFR 3M + 1.05%	Abr-31
TOTAL	1,252.4			

- (1) El crédito Bilateral BBVA 2024 tiene la opción de extender el monto de la línea de crédito en US\$ 30.0 millones adicionales.
- (2) El crédito bilateral Scotiabank Largo Plazo tiene un vencimiento de 3 años a partir de la primera disposición, con la opción de extenderlo 2 años, dependiendo d la aprobación del banco y al cumplimiento de covenants.
- (3) El crédito bilateral Scotiabank Corto Plazo II tiene un vencimiento de 18 meses a partir de la primera disposición.
- (4) El crédito Sindicado Banorte tiene un plazo de 5 años contados a partir de la firma del contrato, con la opción de extender dicho plazo hasta en dos ocasiones por periodos de un año adicional cada uno para llegar a un plazo total de 7 años, sujeto a la aprobación de los bancos. El crédito incluye una opción para incrementar el monto en US\$ 50 millones, pudiendo llegar hasta US\$ 265 millones en total.
- (5) El margen incluye el ajuste ASG.
- (6) Línea de crédito revolvente a tres años que puede ser extendida un año adicional.
- (7) Equivalentes a Ps 899,625.0 miles a un tipo de cambio de Ps. 17.5053.
- (8) El 23 de julio de 2026, se dispusieron US\$ 35 millones adicionales.
- (9) 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 junio de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$11,616,770	\$3,377,070
Cuentas por cobrar, neto	192,482	49,856
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	3,560	3,472
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión	-	11,120
Impuestos por recuperar	214,725	113,434
Activos disponibles para la venta	2,682,839	1,892,743
Otros activos circulantes	392,230	39,652
Total del activo circulante	15,102,606	5,487,347
Propiedades de inversión	97,917,271	36,837,817
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	1,156	4,338
Inversión en negocios conjuntos	1,820,319	-
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero no circulantes	93,294	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	10,520	750
Instrumentos financieros derivados	280,699	18,582
Otros activos no circulantes	402,139	139,941
Total del activo no circulante	100,525,398	37,107,744
Total del activo	\$115,628,004	\$42,595,091
Pasivo y patrimonio		
Pasivo circulante:		
Préstamos bancarios corto plazo	\$3,673,379	\$682,206
Intereses por pagar	89,896	65,714
Cuentas por pagar	771,024	111,185
Cuenta por pagar de internalización de Fibra MQ	3,017,914	-
Beneficios a los empleados	48,713	31,525
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	695,913	-
Instrumentos financieros derivados	221,784	-
Anticipo por la venta de propiedades de inversión	200,833	51,734
Impuestos por pagar	14,911	65,520
Pasivo por arrendamiento	9,945	3,776
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	138,870	18,234
Depósitos de los arrendatarios	175,404	59,048
Total del pasivo circulante	9,058,586	1,088,942
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	33,957,106	10,405,413
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	596,612	-
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	81,675	75,621
Instrumentos financieros derivados	12,698	44,675
Depósitos de los arrendatarios	696,662	267,200
Impuestos a la utilidad diferidos	24,178	-
Beneficios a los empleados al retiro	4,118	1,803
Total del pasivo no circulante	35,373,049	10,794,712
Total del pasivo	44,431,635	11,883,654
Patrimonio:		
Patrimonio contribuido, neto	61,545,971	28,695,643
Resultados acumulados	2,351,407	2,041,887
Otros componentes de la utilidad integral	(132,774)	(26,093)
Participación no controladora	7,431,765	-
Total del patrimonio	71,196,369	30,711,437
Total del pasivo y patrimonio	\$115,628,004	\$42,595,091

Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Junio 2026	Junio 2025
Ingresos totales	\$2,064,775	\$1,689,314
Mantenimiento y operación de inmuebles	149,846	99,727
Honorarios de administración de inmuebles	37,520	16,722
Predial	32,731	19,596
Seguros	12,426	6,938
Servicios administrativos	111,011	84,691
Servicios fiduciarios y gastos generales	171,730	49,428
Gastos de internalización de Fibra MQ	3,037,912	-
Plan ejecutivo basado en CBFIs	49,362	16,801
Utilidad (pérdida) por valor razonable de propiedades de inversión	3,596,263	(2,393,878)
(Pérdida) utilidad por disposición de activos de larga duración	(704)	685
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	41,720	-
Otros ingresos	2,854	-
Ingresos financieros	224,616	214,524
Gastos financieros	414,477	341,014
Ganancia en valuación de instrumentos financieros derivados	149,983	-
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta	48,196	960,734
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$2,110,688	\$(163,538)
Impuestos a la utilidad	6,748	9,550
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$2,103,940	\$(173,088)
Participación controladora	1,923,590	(173,088)
Participación no controladora	180,350	-
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$2,103,940	\$(173,088)
Otros componentes de la utilidad integral:		
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:		
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(106,681)	(464,284)
Total de otros componentes de la utilidad integral	(106,681)	(464,284)
Utilidad (pérdida) integral consolidada	\$1,997,259	\$(637,372)
Participación controladora	1,816,909	(637,372)
Participación no controladora	180,350	-
Utilidad (pérdida) integral consolidada	\$1,997,259	\$(637,372)

Estados consolidados de cambios en el patrimonio no auditados

Por los seis meses terminados el 30 de junio 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	196,392	-	-	196,392	-	196,392
Recompra de CBFIs	(136,428)	-	-	(136,428)	-	(136,428)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(1,269,710)	-	(1,269,710)	-	(1,269,710)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	24,029	-	-	24,029	-	24,029
Pérdida integral consolidada:						
Pérdida neta consolidada	-	(173,088)	-	(173,088)	-	(173,088)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	(464,284)	(464,284)	-	(464,284)
Pérdida integral consolidada	-	(173,088)	(464,284)	(637,372)	-	(637,372)
Saldos al 30 de junio de 2025	\$28,555,687	\$2,923,341	\$76,600	\$31,555,628	-	\$31,555,628
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	-	(1,604,292)	-	(1,604,292)	(98,577)	(1,702,869)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	33,550	-	-	33,550	-	33,550
Participación no controladora por inversión en subsidiaria	-	-	-	-	7,575,097	7,575,097
Adquisición de participación no controladora	-	-	-	-	(234,883)	(234,883)
Capital (diluído) incrementado en la participación no controladora	-	(9,778)	-	(9,778)	9,778	-
Utilidad integral consolidada:						
Utilidad neta consolidada	-	1,923,590	-	1,923,590	180,350	2,103,940
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	(106,681)	(106,681)	-	(106,681)
Utilidad integral consolidada	-	1,923,590	(106,681)	1,816,909	180,350	1,997,259
Saldos al 30 de junio de 2026	\$61,545,971	\$2,351,407	\$(132,774)	\$63,764,604	\$7,431,765	\$71,196,369

Estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Junio 2026	Junio 2025
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$2,110,688	\$(163,538)
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de ingreso por arrendamiento	12,504	(1,663)
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento	(6,613)	(6,613)
Depreciación y amortización	13,805	3,578
Gasto por deterioro de activos financieros	14,953	8,199
Costo relacionado con beneficios a los empleados	22,165	23,249
Plan ejecutivo basado en CBFIs	49,362	16,801
Gastos de Internalización de Fibra MQ	3,037,912	-
(Utilidad) pérdida por valor razonable de propiedades	(3,596,263)	2,393,878
Pérdida (utilidad) por disposición de activos de larga duración, neta	704	(685)
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	(41,720)	-
Ingresos financieros	(224,616)	(214,524)
Gastos financieros	414,477	341,014
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta	(48,196)	(960,734)
Ganancia en valuación de instrumentos financieros derivados	(149,983)	-
Efecto de remediación de cuenta por cobrar y por pagar de arrendamiento financiero	279	4,576
	\$1,609,458	\$1,443,538
Cuentas por cobrar	(74,489)	(32,065)
Cuentas por cobrar de arrendamiento financiero	1,726	1,976
Impuestos por recuperar	(64,863)	(57,383)
Otros activos	(64,673)	(32,241)
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	26,937	14,948
Cuentas por pagar	112,329	15,008
Cuentas por pagar de arrendamiento financiero	(1,812)	(1,793)
Impuestos por pagar	(61,734)	(73,597)
Beneficios a los empleados	(34,461)	(31,892)
Depósitos de los arrendatarios	25,589	27,091
Efectivo generado en las actividades de operación	\$1,474,007	\$1,273,590
Impuestos a la utilidad pagados	(16,004)	(9,557)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	\$1,458,003	\$1,264,033
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses cobrados	224,974	189,513
Cobro de inversiones financieras	-	888,394
Adquisición de propiedades de inversión	(2,244,802)	(2,631,208)
Disposición de activos de larga duración	20,162	877
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(413)	(730)
Anticipo recibido por venta de propiedades de inversión	149,099	-
Otros activos	(806)	(2,686)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	10,832	-
Contribución de capital en inversiones en negocios conjuntos	(703)	-
Adquisición de subsidiaria, neta del efectivo adquirido	(2,710,731)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	\$(4,552,388)	\$(1,555,840)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios	5,714,829	1,059,778
Pago de préstamos bancarios	(142,832)	(567,204)
Intereses pagados	(552,255)	(334,356)
Costos pagados para obtención de deuda	(46,458)	(40,231)
Pago de pasivos por arrendamientos	(677)	(929)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(1,604,292)	(1,053,846)
Distribuciones pagadas a la participación no controladora	(91,744)	-
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	8,612,108	196,392
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	\$11,364,694	\$(876,824)
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	8,270,309	(1,168,631)
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	(30,609)	(30,514)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$11,616,770	\$4,136,032