FIBRAMTY

Redefine la **rentabilidad inmobiliaria en México**

REPORTE DE RESULTADOS

3T2026

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

Modelo de Inversión de

FIBRAMTY



FIBRA MTY ANUNCIA RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2026

Monterrey, Nuevo León, México – 30 de octubre de 2026 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/2157, (BMV: FMTY14), ("Fibra Mty" o "la Compañía"), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente, anunció hoy sus resultados del tercer trimestre de 2026 ("3T26"). Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, "IFRS" por su acrónimo en inglés), están expresadas en millones de pesos mexicanos (Ps.), salvo que se indique lo contrario, y podrían variar por redondeo.

Contenido

Información relevante para la interpretación del reporte del 3T26 6

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

Comentarios del Director General 10

Resumen de principales indicadores del Fideicomiso 11

Indicadores Financieros en miles de pesos 11

Indicadores Financieros por CBFI 11

Márgenes de Indicadores Financieros 11

Indicadores Financieros en miles de dólares* 12

Indicadores Financieros por CBFI en dólares* 12

Resumen Posición Financiera* 13

Indicadores Operativos 14

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

Resumen de Adquisiciones 16

Resumen de Desinversiones 16

Desempeño Operativo 17

Ingresos totales 17

Desempeño mismos inmuebles 18

ION contable mismos inmuebles 18

Ocupación mismos inmuebles 19

CAPEX 20

Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales 22

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

Renta mensual / m^2 del sector industrial 24

Reserva Territorial del sector Industrial 25

Indicadores del portafolio de propiedades de Oficinas y Comercial 26

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

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

Información relevante para la interpretación del reporte del 3T26

Adquisición de Fibra Macquarie

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

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

Participación no controladora derivada de la transacción

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

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

Acuerdo para la internalización de la administración de Fibra Macquarie

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

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

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

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

Lanzamiento de la segunda OPA por Fibra Macquarie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Comentarios del Director General

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

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

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

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

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

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

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

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

Jorge Avalos Carpinteyro

Director General

Resumen de principales indicadores del Fideicomiso

Indicadores Financieros en miles de pesos

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

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

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

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

Indicadores Financieros por CBFI

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

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

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

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

Márgenes de Indicadores Financieros

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

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

*Indicadores Financieros en miles de dólares**

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

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

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

*Indicadores Financieros por CBFI en dólares**

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

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

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

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

Resumen *Posición Financiera**

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

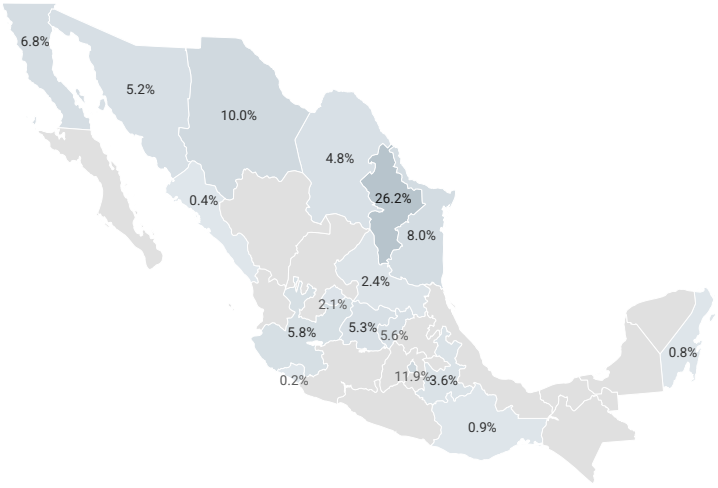
** Las explicaciones de las variaciones se encuentran detalladas en la sección de Desempeño Financiero.*
*** Para fines de análisis del negocio y únicamente para conveniencia del lector, las cifras presentadas en dólares se convirtieron utilizando tipos de cambio de $18.0710 y $17.9528 pesos por dólar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

Indicadores Operativos

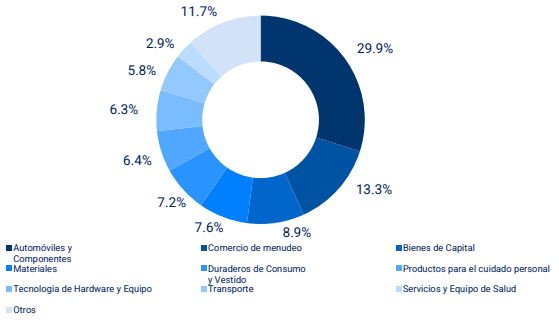
	3T26	3T25	Var.%/p.p.	2T26	Var.%/p.p.
Número de Propiedades	382	119	**221.0%**	383	**(0.3%)**
Industrial	344	96	**258.3%** (1,2,3,5)	343	**0.3%**(5)
Oficinas	15	17	**(11.8%)**(6)	17	**(11.8%)**(6)
Comercial	23	6	**283.3%**(1)	23	**-**
ABR en m^2	5,577,288	2,055,827	**171.3%** (1,2,3,4,5,6,7)	5,576,600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

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

Ingresos por ubicación



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



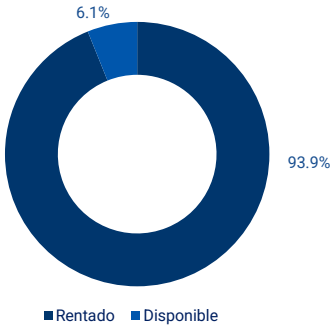
Apertura de otros sectores (11.7%)



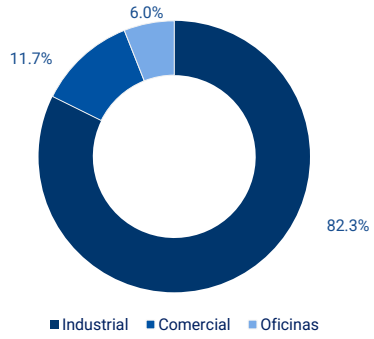
(1) Clasificación de los inquilinos utilizando el estándar global de clasificación industrial (GICS por sus siglas en inglés).

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

Ocupación (1)

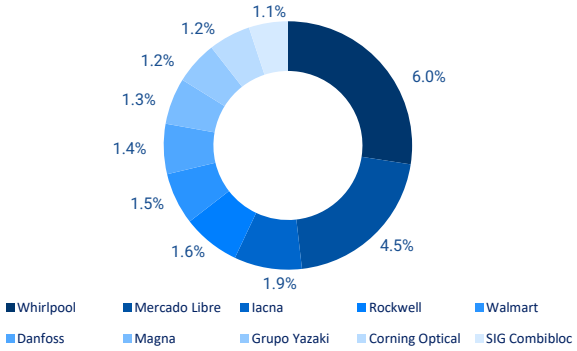


Por tipo de activo

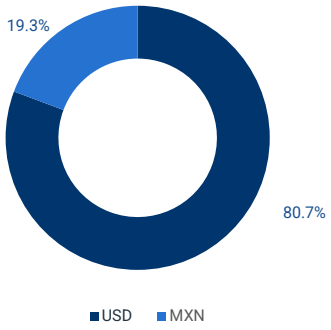


(1) Como % del ABR

Principales usuarios *(21.7%)*

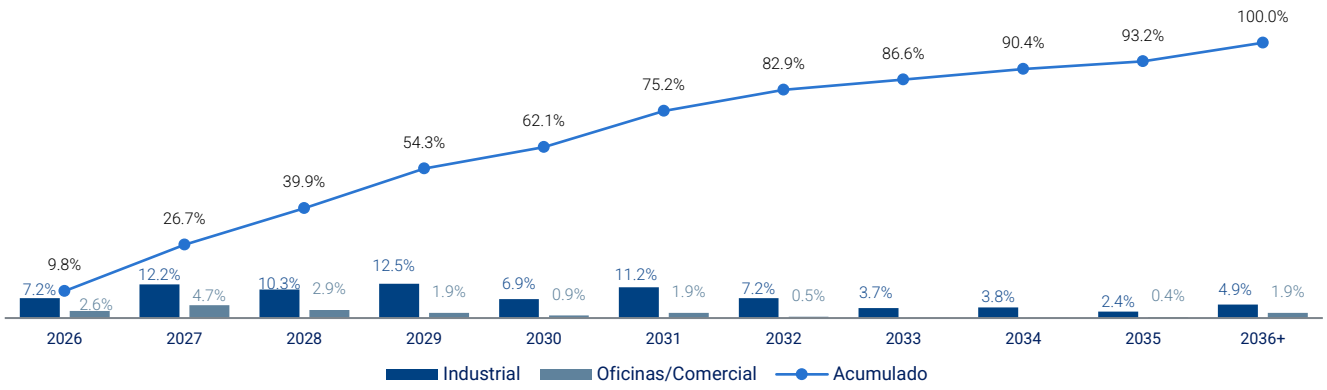


Moneda



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

Vencimiento de contratos de arrendamientos



Ajuste de Rentas al 30 de septiembre de 2026

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

Resumen de Adquisiciones

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

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

Resumen de Desinversiones

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

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

Desempeño Operativo

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

Ingresos totales

Expresados en miles de Ps.

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

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

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

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

***** Incluye el mercado de Tijuana.*

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

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

(3) Disminución por variación cambiaria

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

(5) Disminución por variación cambiaria.

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

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

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

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

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

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

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

Desempeño mismos inmuebles

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

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

ION contable mismos inmuebles

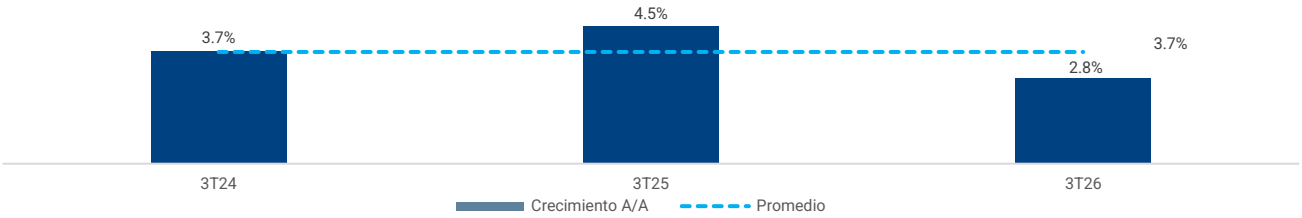
El ION mismos inmuebles disminuyó (Ps. 35.8) millones con respecto al monto reportado en el 3T25, lo anterior se debe principalmente al efecto cambiario desfavorable, el cual representó una disminución de (Ps. 52.5) millones, al pasar de un tipo de cambio de facturación de Ps. 18.7670 en el 3T25 a Ps.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

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

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

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

Crecimiento porcentual del ION en dólares mismos inmuebles*



La variación porcentual, considera la base de mismos inmuebles aplicable para cada periodo.

Ocupación mismos inmuebles

Ocupación por ABR	3T26	3T25	Var.p.p.	2T26	Var.p.p.
Industrial	97.2%	97.3%	***(0.1 p.p)*** [1]	97.2%	-
Oficinas	76.7%	78.8%	***(2.1 p.p)*** [2,3]	77.9%	***(1.2 p.p)*** [2]
Comercial	92.3%	99.4%	***(7.1 p.p)*** [4,5]	91.7%	***0.6 p.p*** [5]

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

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

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

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

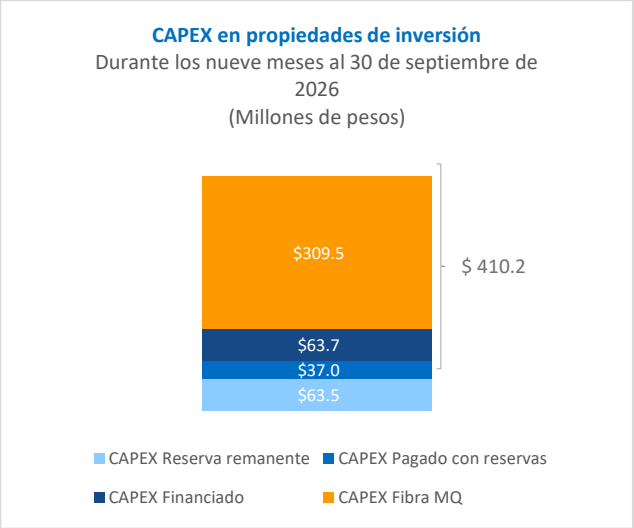
Ingresos Renovados dividido entre ingresos que vencían en los U12M, ajustados por desinversión.

CAPEX

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

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

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



Actividad de arrendamiento

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

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

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

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

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

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

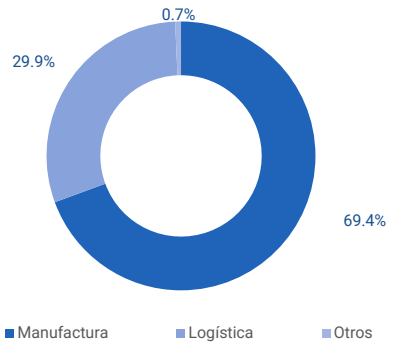
Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales

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

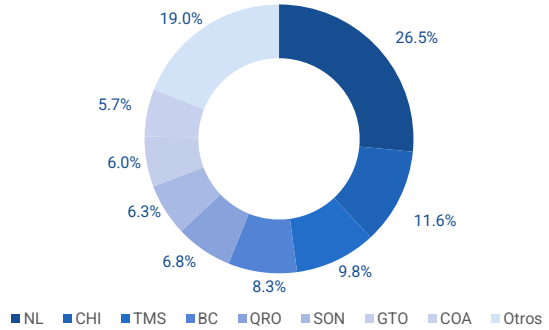
(1) Incluyen la consolidación de Fibra Macquarie con ocupación de 92.6%.
(2) Incorporación de 2 inmuebles durante el 1T26 el portafolio Michigan con un ABR de 88,197 m^2
(3) Desinversión del inmueble Catacha con un ABR de 5,431 m^2 durante el 4T25.
(4) Adquisición de la propiedad industrial Silao-Puerto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

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

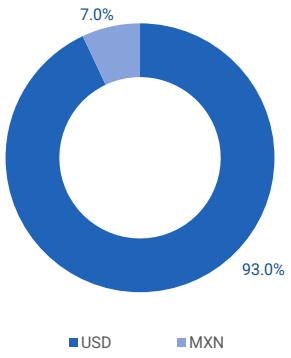
Uso



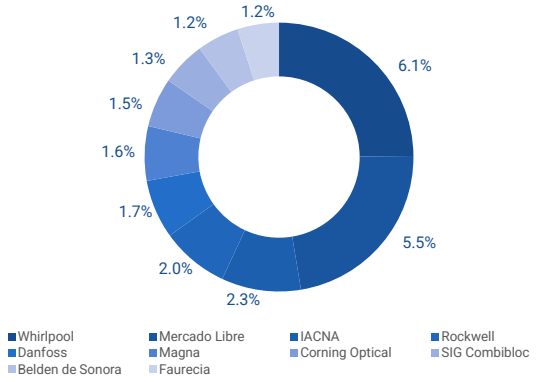
Ubicación



Moneda



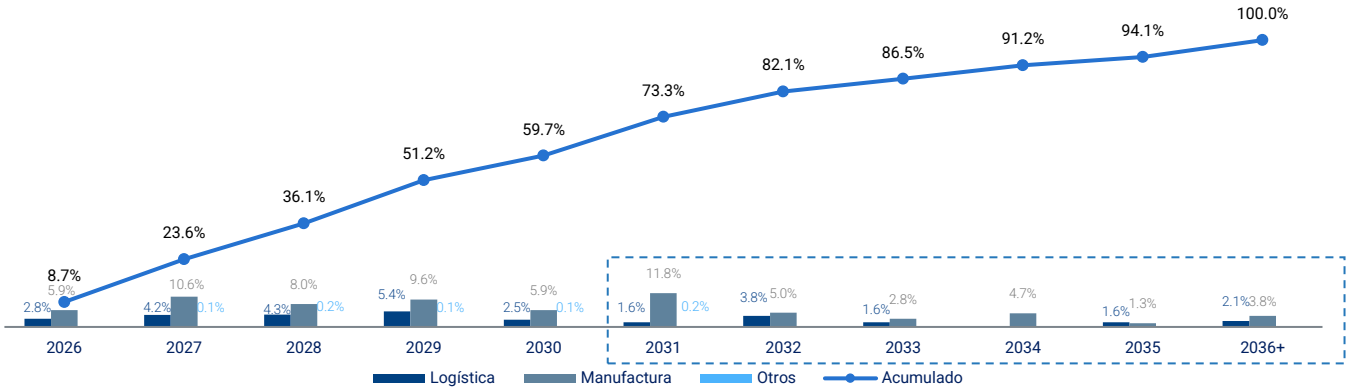
Principales Usuarios *(24.4%)*



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

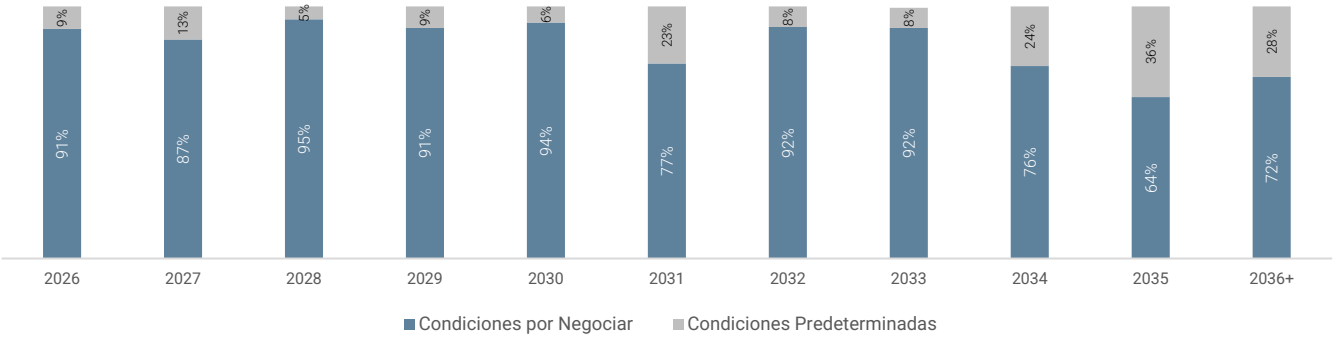
*Los arrendatarios que ocupan varios espacios en una o más propiedades se cuentan una sola vez.

Vencimiento de contratos de arrendamientos industriales



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

Condiciones de la renta al renovar



Renta mensual / m^2 del sector industrial

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

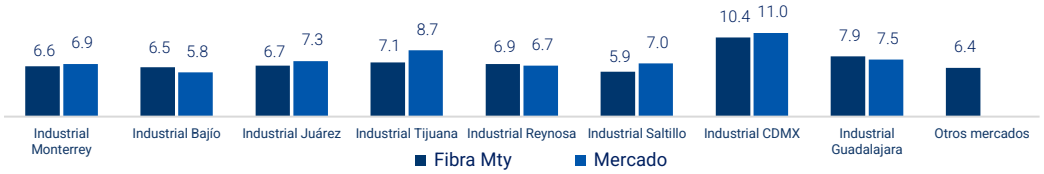
Como % de Ingreso	3T26[3]		3T25		Var. p.p.		2T26[3]		Var. p.p.	
	US$	Ps.	US$	Ps.	US$	Ps.	US$	Ps.	US$	Ps.
Monterrey	23.9%	2.6%	34.6%	5.9%	***(10.7)***	***(3.3)***	24.2%	2.7%	***(0.3)***	***(0.1)***
Bajío[1]	16.2%	2.0%	31.3%	2.6%	***(15.1)***	***(0.6)***	15.8%	2.1%	***0.4***	***(0.1)***
Juarez	9.2%	0.2%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

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

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

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

Rentas del sector industrial en Dólares al mes



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

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

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

Reserva Territorial del sector Industrial

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

Las reservas territoriales de Fibra Mty, con excepción a las de Nuevo León, Puebla y Querétaro, se encuentran colindantes a propiedades estabilizadas dentro del portafolio, por ende, agregan una ventaja competitiva al permitir dar soluciones a nuestros inquilinos actuales en un ambiente de alta demanda en el sector industrial.

Ubicación	Reserva Territorial (m^2)
Jalisco	2,100
Baja California	3,900
Sonora	18,209
Querétaro	20,600
Nuevo León	26,351
Guanajuato	128,949
Coahuila	218,716
Puebla	791,940
Total Fibra Mty	**1,210,765**

Vale la pena resaltar que, en línea con el modelo de negocio, se siguen evaluando diferentes alternativas para la generación de flujo de efectivo adicional en la reserva territorial de Fibra Mty, incluyendo sin limitar, expansiones para arrendatarios existentes y/o la desincorporación de terrenos para desarrollo en los términos permitidos por la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

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

Indicadores del portafolio de propiedades de Oficinas y Comercial

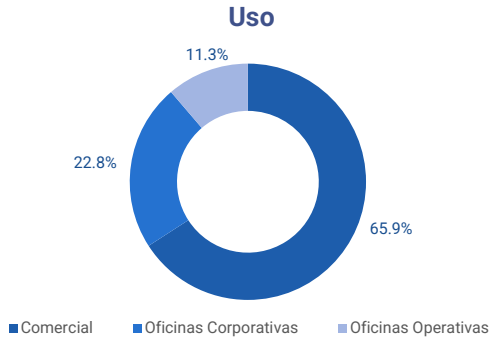
Oficinas	3T26	3T25	Var.%/p.p.	2T26	Var.%/p.p.
Número de propiedades	15	17	*(11.8%)*[1]	17	*(11.8%)*[1]
ABR en m^2	157,841	177,582	*(11.1%)*[1]	177,582	*(11.1%)*[1]
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	2.7	2.8	*(3.6%)*	2.3	*17.4%*
Ocupación	76.7%	81.1%	*(4.4 p.p.)* [2,3]	80.3%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

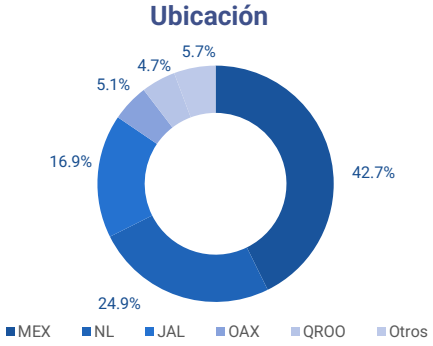
(1) Desinversión de 2 inmuebles de oficinas Prometeo y Redwood con un ABR de 8,135 m^2 y 11,606 m^2 durante 3T26.
(2) Desocupación de 1,878 m^2 de Oficinas Corporativas en Jalisco.
(3) Desocupación programada de 1,389 m^2 en Oficinas Corporativas en Nuevo León y 548 m^2 en Oficinas Operativas en SLP.

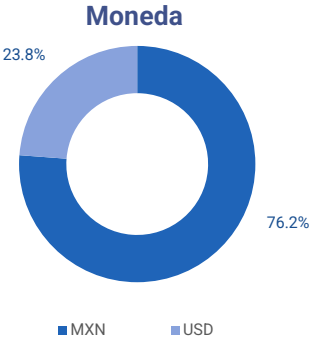
Comercial	3T26[1]	3T25	Var.%/p.p.	2T26[1]	Var.%/p.p.
Número de propiedades	23	6	*283.3%* [1]	23	-
ABR en m^2	436,296	19,350	*2,154.8%*[1,2]	443,867	*(1.7%)* [2]
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	3.9	3.7	*5.4%*	4.1	*(4.9%)*
Ocupación	92.5%	99.4%	*(6.9 p.p.)*	92.6%	*(0.1 p.p.)*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

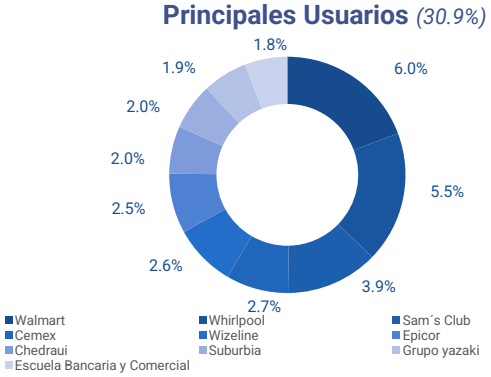
(1) Las cifras incluyen la consolidación de Fibra Macquarie.
(2) Ajuste de 7,571 m^2 que, al cierre del 3T26, no se encuentran disponibles para la renta debido a trabajos de remodelación.

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



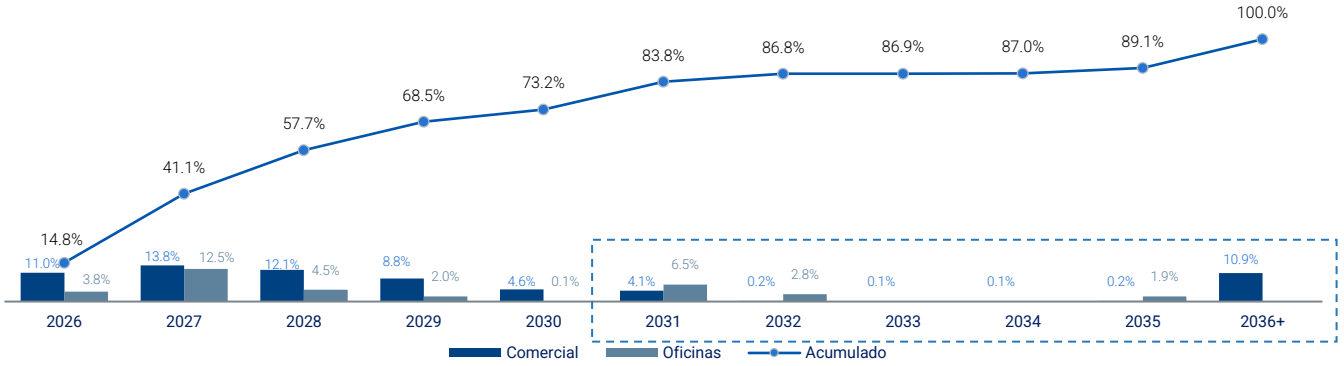






Al 30 de septiembre de 2026, el promedio ponderado del plazo forzoso de los contratos de oficinas aumentó contra el 2T26, al posicionarse en 2.7 años, mientras que para el sector comercial se mantuvo en línea con el 2T26 al posicionarse en 3.9 años, contando con 593 arrendatarios entre estas dos clases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

Vencimiento de contratos de arrendamiento



Renta mensual / m² sector Oficinas y Comercial

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

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

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

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

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

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

Rentas del sector Oficinas en Dólares al mes



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

Desarrollo

Expansiones del portafolio Fibra Mty

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

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

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

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

(cifras en millones de dólares)

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

**Indicador calculado sobre la inversión final en las expansiones entregadas y sobre la proyectada en las expansiones en construcción. El indicador puede variar por redondeo o en caso de no ejercer la totalidad del monto estimado de inversión por eficiencia en costos relacionados a las cuotas de administración, trámites, permisos, así como fluctuación cambiaria en los costos de construcción.*

(1) Incluye incremento de renta base derivado de la negociación de la expansión de "Aerotech 06-IV".

(2) Incluye costos adicionales relacionados a la construcción.

Desarrollos del portafolio Fibra Macquarie

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

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

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

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

(cifras en millones de dólares)

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

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

Adquisiciones y Desinversiones

Adquisiciones

Silao-Puerto Interior 02

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

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

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

Depuración del portafolio de propiedades

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

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

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

Es importante resaltar que la Administración evalúa continuamente su portafolio con el objetivo de generar plusvalía mediante el reposicionamiento, reconversión y/o depuración de este, considerando las condiciones del mercado y las características de la propiedad y contrato de arrendamiento. A la fecha del presente comunicado y tomando como base el portafolio al 31 de marzo de 2024, previo al inicio de las transacciones para su optimización, Fibra Mty ha logrado vender o firmar acuerdos de venta sujetos a ciertas condiciones, por un monto cercano al 50% del portafolio de oficinas y la totalidad del portafolio comercial de Fibra Mty, desglosado como sigue:

	Valor Razonable del Portafolio al 1T24(1) (Millones de Pesos)	Porcentaje del Portafolio vendido o con acuerdo de Venta
Oficinas Bajo Rendimiento	1,188.0	80%
Oficinas Productivas	2,407.7	73%
Oficinas Sobresalientes	3,541.5	25%
Total Oficinas	**7,137.2**	**50%**
Comercial Fibra Mty	358.0	100%
Total Comercial	**358.0**	**100%**

(1) *Incluye el Valor Razonable del inmueble Axtel, el cual estaba catalogado como activo disponible para la venta al 1T24.*

Desempeño Financiero

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

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

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

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

Fibra Mty sin incluir Fibra MQ

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

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

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

(1) Arrendamiento financiero de estacionamientos en inmuebles Danfoss y Prometeo, en Danfoss pagamos arrendamiento financiero de un terreno a un tercero y cobramos subarrendamiento financiero al inquilino por lo que el rendimiento del proyecto impacta al AFFO a través del ION y la recuperación de la inversión se concilia al AFFO. En Prometeo pagamos arrendamiento financiero de un estacionamiento a un tercero, el acuerdo de arrendamiento terminó en junio 2026 y el inmueble fue vendido el 3 de julio de 2026.

(2) Por cumplimiento fiscal, Administrador Fibra Mty, S.C. cobra a Fibra Mty F/2157 un margen de utilidad del 10% sobre sus gastos de operación. Posteriormente, una vez que paga el ISR correspondiente, se reembolsa a Fibra Mty para pagarse al público inversionista a través de las distribuciones de efectivo mensuales.

(3) Las penalizaciones cobradas por terminación anticipada de contrato se distribuyen de manera lineal en los 12 meses del año en que ocurrieron.

(4) Reserva creada para cubrir los compromisos de CAPEX de reposición y/o cualquier adición o mantenimiento mayor capitalizable del portafolio de Fibra Mty.

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

Fibra MQ 3T26

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

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

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



Para mayor detalle, revisar las variaciones de flujo conciliadas presentada en la sección "Anexos", subsección "Conciliación de variaciones contables a variaciones de flujo" del presente reporte.

Flujo mismos inmuebles

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

Gasto corporativo

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

Resultado Financiero

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

Adquisiciones, netas

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

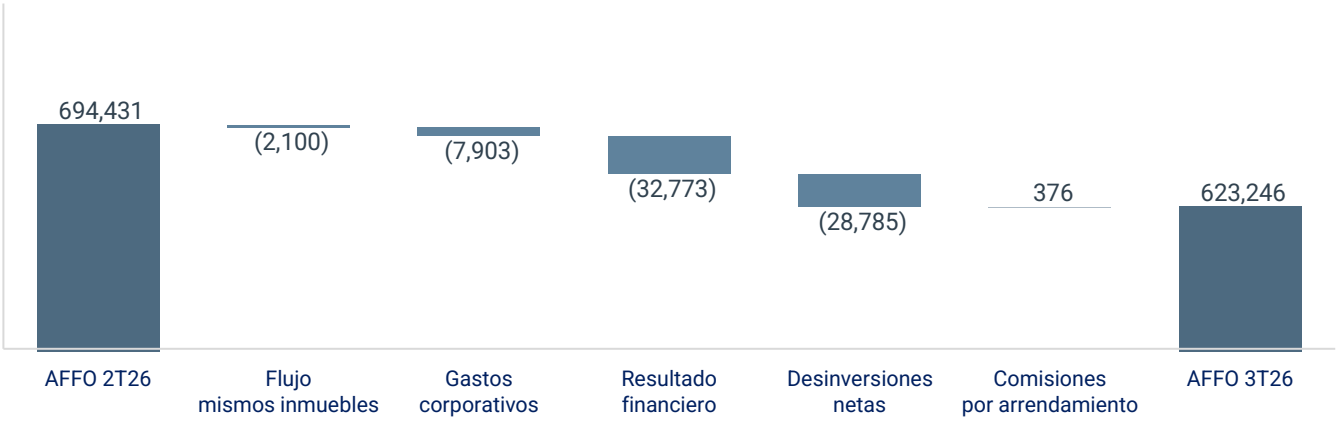
Reembolsos de la subsidiaria

Por cumplimiento fiscal, Administrador Fibra Mty, S.C. cobra a Fibra Mty F/2157 un margen de utilidad del 10% sobre sus gastos de operación, el cual, una vez que paga el ISR correspondiente, se reembolsa a Fibra Mty vía decreto de dividendos para pagarse al inversionista a través de las distribuciones de efectivo mensuales. El efecto negativo en el AFFO por Ps. (6.0) millones fue debido a un decreto de dividendos mayor en el 2025.

Comisiones por arrendamiento

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

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



Flujo mismos inmuebles

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

Gasto corporativo

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

Resultado Financiero

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

Desinversiones netas

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

Comisiones por arrendamiento

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

Distribución por CBFI

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

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

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

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

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

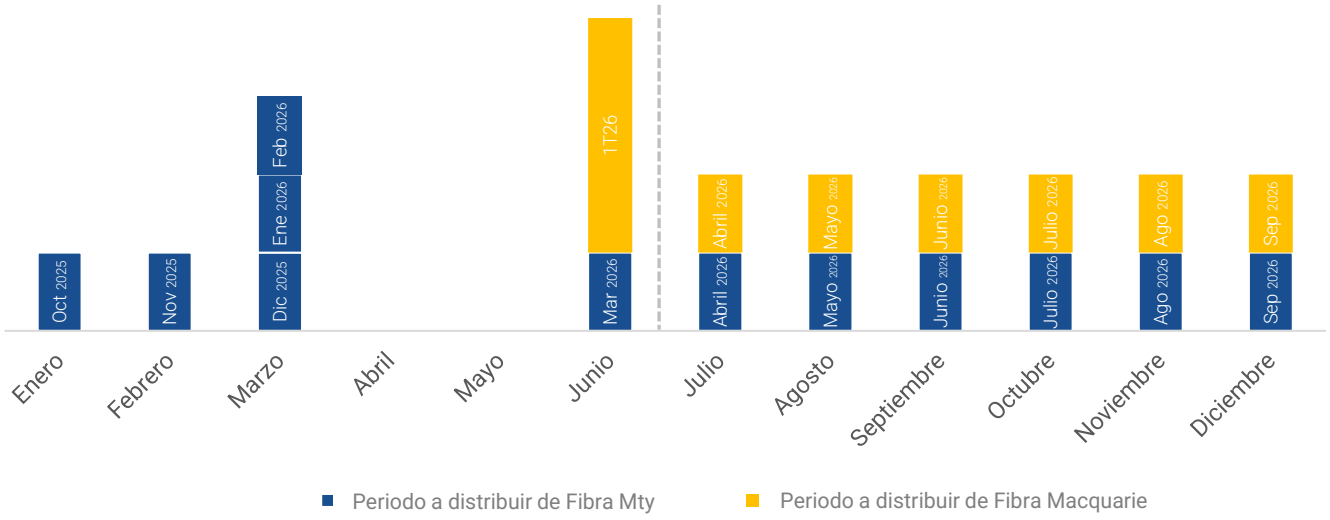
(4) Debido a la colocación de CBFIs efectuada en marzo de 2026 y a la adquisición de Fibra MQ el 29 de mayo del mismo año, las distribuciones de efectivo del primer bimestre fueron pagadas anticipadamente, de tal forma que los CBFIs en circulación al momento de las distribuciones de enero y febrero de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

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

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

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

Calendario de Distribuciones de Efectivo Fibra Mty 2026



Posición Financiera Consolidada

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

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

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

Las variaciones a continuación se presentan en millones:

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Inmuebles disponibles para la venta

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

Propiedades de inversión

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

Otros activos

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

Deuda

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

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

Otros pasivos

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

Patrimonio

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

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

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

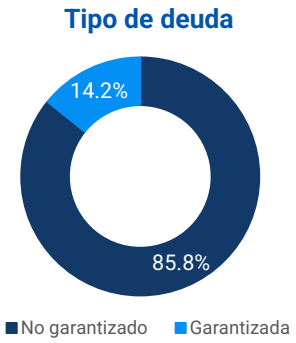
Deuda y Efectivo

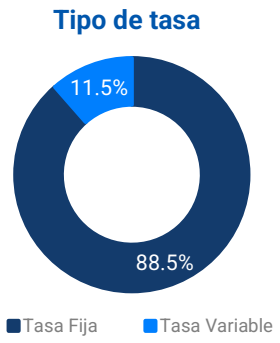
Principales Indicadores de la Deuda (Incluyendo Fibra MQ)

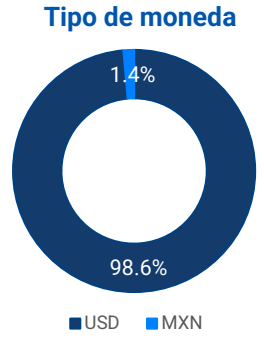
De manera consolidada al 30 de septiembre de 2026:

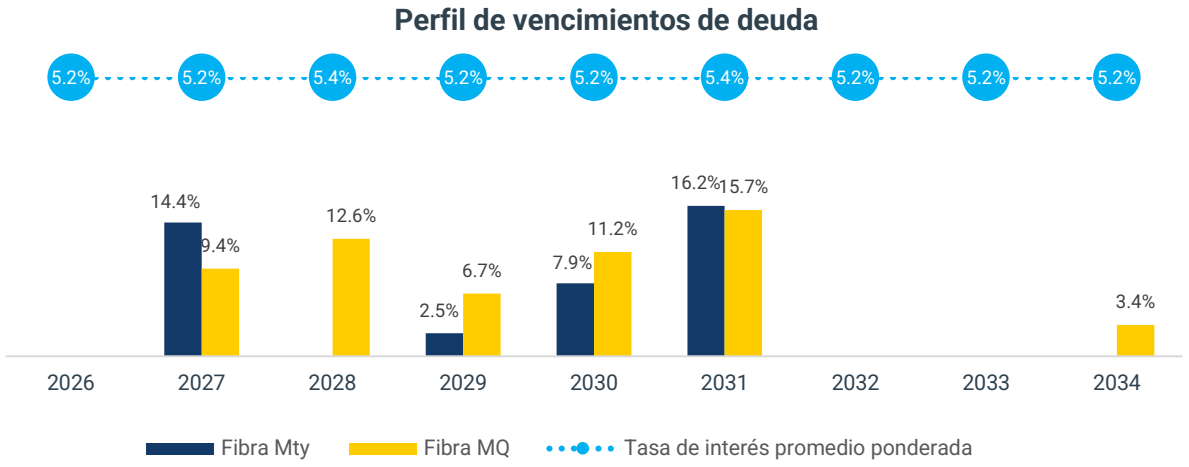
- El nivel de endeudamiento, con base en el saldo insoluto de la deuda consolidada por aproximadamente US$ 2,195.0 millones, se posicionó en 33.4%, un incremento de 7.0 puntos porcentuales en comparación con el 26.4% al 31 de diciembre de 2025, y 16.6 puntos porcentuales por debajo del endeudamiento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

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









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

Indicadores clave de la Deuda al 30 de septiembre de 2026

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

(1) (Deuda bancaria y bursátil + costos de deuda + intereses por pagar – Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras) / UAFIDA de los últimos 12 meses, considera ION anualizado de la propiedad Silao-Puerto Interior 02 y los portafolios Michigan y Fibra Macquarie.

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

Nivel de Endeudamiento e Índice de Cobertura de Servicio de Deuda

Las siguientes tablas muestran el nivel de endeudamiento e índice de cobertura con base en los resultados al 30 de septiembre de 2026, así como las expectativas proyectadas por Fibra Mty para los próximos cuatro trimestres, incluyendo la consolidación de Fibra Macquarie, de acuerdo con la metodología establecida en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras:

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

(1) Integrado por los saldos insolutos más intereses pendientes de pago.

**Definido por la Comisión Nacional Bancaria de Valores como Deuda Total e intereses por pagar entre Activos Totales.*

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

(1) *Efectivo y equivalentes de efectivo + cuentas por cobrar.*
(2) *Utilidad estimada antes de Gastos Financieros e Impuestos y después de distribuciones.*
(3) *Incluye los compromisos de desarrollo y expansión, el pago de una adquisición en acuerdo de compra y la contraprestación por la internalización, la cual asciende a US$172.4 millones, equivalentes a Ps. 3,115.4 millones considerando el tipo de cambio al 30 de septiembre de 2026, y será pagada una vez que se cumplan las condiciones previstas en dicho acuerdo.*
(4) (Activos líquidos + Impuesto al Valor Agregado por recuperar + Utilidad operativa estimada después de distribuciones+ líneas de crédito disponibles)/(Pago de intereses+ Pago de principal+ Gastos de capital recurrentes + Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional). - Considerando la disposición total del crédito bilateral Banorte 2024, el crédito sindicado Banorte y los créditos Bilaterales con Scotiabank, la razón se ubica en 2.5x.
(5) Considerando la liquidación de la segunda OPA, la razón se ubicaría en un rango de entre *2.0*x y *3.4*x, bajo los escenarios de liquidación del 100% de la contraprestación en efectivo y del 100% mediante intercambio de CBFIs, respectivamente.

Cumplimiento de obligaciones financieras del CEBURE FMTY20D

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

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

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

Indicadores de la Deuda de Fibra Mty

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

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

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

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

Al cierre del 3T26, Fibra Mty:

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

   Dichas líneas están compuestas por:

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

2. Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestas que ascienden a US$ 45.0 millones (equivalentes a Ps. 813.2 millones al 30 de septiembre de 2026).
3. Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta denominada en dólares y libre de garantías, de la cual el 88% se encuentra a tasa fija, ya sea por su naturaleza o mediante instrumentos de cobertura. El plazo promedio de la deuda asciende a 2.9 años, y el Fideicomiso mantiene la flexibilidad financiera necesaria para hacer frente a los vencimientos del próximo año.
4. Cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas para su deuda (*covenants* financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo. Fibra Mty mantiene un monitoreo constante, y de forma anticipada a su evolución, a fin de poder tomar acciones en avanzada que le permitan continuar en cumplimento.

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

Al 30 de septiembre de 2026, Fibra Mty cuenta con una tasa promedio ponderada de 5.0%. El Crédito Bilateral Banorte y el Bilateral BBVA actualmente dispuestos por Fibra Mty tienen una sobretasa variable la cual se incrementa cuando se alcanza un nivel de Pasivos vs Activos por encima del 40%, equivalente a un nivel de endeudamiento por encima del objetivo interno de Fibra Mty, misma razón por la cual estimamos que la sobretasa se mantenga en el rango inferior.

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

(1) Incluye la reapertura del CEBURE FMTY20D (sin considerar el premio) llevado a cabo el 13 de Julio del 2021 a una tasa de 3.73%.
(2) La sobretasa es variable entre 1.65% y 1.85% según el nivel de pasivos contra activos.
(3) La sobretasa es variable entre 1.70% y 1.90% según el nivel de pasivos contra activos.
(4) Considera una tasa fija de 5.18% para un nocional de US$ 32.0 millones y una tasa fija de 5.05% para un nocional de US$ 23.0 millones.
(5) Cada disposición realizada bajo el crédito bilateral Scotiabank tiene un vencimiento de hasta 11 meses a partir de la fecha de disposición o al 8 de diciembre de 2027, lo que suceda primero.
(6) Considera una tasa fija de 4.83% para un nocional de US$ 150 millones y una tasa fija de 5.00% para un nocional de US$ 25 millones.
(7) Considera una tasa fija de 5.01% para un nocional de US$ 70 millones, una tasa fija de 5.70% para un nocional de US$ 90 millones y una tasa fija de 5.61% para un nocional de US$ 200 millones.
(8) Equivalentes a Ps 16,444,610.0 miles a un TC de Ps. 18.0710 correspondiente al 30 de septiembre de 2026.
(9) Equivalentes a Ps 16,454,982.0 miles a un TC de Ps. 17.5053 correspondiente al 30 de junio de 2026.

Indicadores de la Deuda de Fibra Macquarie

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

Al 30 de septiembre de 2026, Fibra Macquarie:

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

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

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

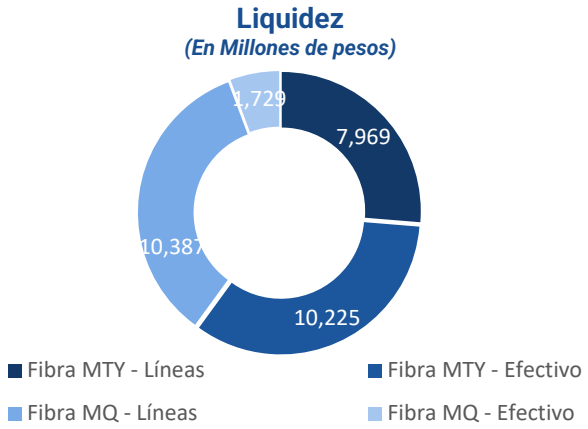
Millones de dólares	3T26	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable 30Sep26	Tasa Fija Cobertura	Vencimiento	2T26	Var. % 3T26 vs 2T26
Créditos Simples Garantizados[1]								
Metropolitan Life Insurance Company	210.0	US$	5.38%	-	-	oct-27	210.0	-
Metropolitan Life Insurance Company	75.0	US$	5.23%	-	-	jun-34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

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

Efectivo

Fibra Mty cuenta con Ps. 11,954.1 millones en efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del 3T26, un incremento de 254.0%, equivalente a Ps. 8,577.0 millones respecto al del cierre del 4T25. El incremento se explica ampliamente en el Estado de Flujos de Efectivo anexo a este reporte.

Por otra parte, el nivel de endeudamiento presentó un incremento, al posicionarse en 33.4% al cierre del 3T26, en comparación con 26.4% al cierre del 4T25. Asimismo, descontando el efectivo en caja, el apalancamiento neto se ubicó en 25.9% y 20.0% al cierre del 3T26 y 4T25, respectivamente.



Tasa de Capitalización Implícita

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

Adicionalmente, la tasa de capitalización implícita, ajustada para incorporar el NOI de Fibra Macquarie, se ubicó en 7.1% con base en el valor promedio de las propiedades de inversión y en 6.8% utilizando el Valor Empresa promedio. Las integraciones de los cálculos se presentan a continuación:

Cálculo Valor en Libros Promedio	
(+) Propiedades de Inversión, *exc Reserva territorial, inc. Propiedades disponibles para la venta e inversión en negocios conjuntos*	*102,719*
(+) Reserva Territorial	*635*
(+) Otros Activos	*13,615*
(=) Activos	*116,969*
(-) Pasivos	*45,063*
(-) Participación no controladora	*7,433*
(=) Valor en Libros	**64,473**
(/) CBFIs (millones de certificados)	*4,805*
(=) Valor en Libros Promedio por CBFI	**13.42**

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

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

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

Cálculo ajustando NOI incluyendo a Fibra Macquarie:

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

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

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

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

Conferencia Telefónica



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

Acerca de Fibra Mty

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

Advertencia Legal

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

Anexos

Información soporte del desempeño financiero

Estados consolidados condensados de utilidad integral

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

Conciliación del ION y UAFIDA Ajustada con utilidad integral.

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

Conciliación de variaciones contables a variaciones de flujo

Con la intención de facilitar el análisis del lector y comprender el comportamiento de los principales indicadores financieros de Fibra Mty sin Fibra MQ, a continuación, se presentan las conciliaciones de las variaciones contables a variaciones de flujo del 3T26 vs 3T25.

Cifras en miles de pesos

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

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

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

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

Variaciones sin afectación en flujo de efectivo

Plan ejecutivo basado en CBFIs

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

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

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

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

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

Valor razonable de propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión de Fibra Mty se determina con la asistencia de una firma de valuación independiente calificada, la cual no está relacionada con Fibra Mty.

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

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

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

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

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

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

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

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

Utilidad (pérdida) neta consolidada

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

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

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

Instrumentos financieros derivados

Fibra Mty, en su calidad de emisora listada en la Bolsa Mexicana de Valores, realiza emisiones de capital denominadas en pesos mexicanos; no obstante, en línea con su modelo de negocio, una proporción relevante de dichos recursos se destina a inversiones en propiedades denominadas en dólares. En este contexto, una depreciación del peso frente al dólar podría generar insuficiencia en los recursos recaudados para cumplir con los objetivos de inversión.

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

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

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

Instrumentos Derivados de tipo Swap de tasa de interés:

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

Instrumentos Derivados de tipo Forward de tipo de cambio:

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

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

De la variación total del periodo, i) Ps. (30.6) millones se debe al efecto neto negativo en la valuación de las coberturas de tipo de cambio, derivado de la apreciación del peso frente al dólar respecto al cierre del 3T25, y ii) Ps. 979.5 millones corresponde al efecto neto positivo en la valuación de las coberturas de tasa de interés tipo swap, asociado principalmente a movimientos en la curva de las tasas.

La variación de Ps. 368.6 millones registrada en el estado de utilidad integral al 3T26, en comparación con el 4T25, se explica principalmente por los efectos de valuación a valor razonable de los instrumentos financieros derivados tipo swaps de tasa de interés, como resultado de los movimientos en las curvas de tasas de interés de mercado durante el periodo. Este efecto fue parcialmente compensado por la valuación negativa de los instrumentos forward de tipo de cambio contratados para los recursos de la emisión de capital.

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

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

Líneas de Crédito disponibles no dispuestas

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

(1) El crédito bilateral Scotiabank Largo Plazo tiene un vencimiento de 3 años a partir de la primera disposición, con la opción de extenderlo 2 años, dependiendo de la aprobación del banco y al cumplimiento de covenants.

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

(3) El crédito Sindicado Banorte tiene un plazo de 5 años contados a partir de la firma del contrato, con la opción de extender dicho plazo hasta en dos ocasiones por periodos de un año adicional cada uno para llegar a un plazo total de 7 años, sujeto a la aprobación de los bancos. El crédito incluye una opción para incrementar el monto en US$ 50 millones, pudiendo llegar hasta US$ 265 millones en total.

(4) El margen incluye el ajuste ASG.

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

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

Estados Financieros

Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($)

	Al 30 de septiembre de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	$11,954,096	$3,377,070
Cuentas por cobrar, neto	199,993	49,856
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	3,781	3,472
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión	-	11,120
Impuestos por recuperar	116,205	113,434
Activos disponibles para la venta	1,766,777	1,892,743
Otros activos circulantes	298,500	39,652
Instrumentos financieros derivados	63	-
Total del activo circulante	**14,339,415**	**5,487,347**
Propiedades de inversión	100,594,626	36,837,817
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	487	4,338
Inversión en negocios conjuntos	1,926,581	-
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero no circulantes	95,263	94,462
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión	-	11,120
Impuestos a la utilidad diferidos	-	734
Activo por derecho de uso, neto	9,387	750
Instrumentos financieros derivados	946,420	18,582
Otros activos no circulantes	397,309	139,941
Total del activo no circulante	**103,970,073**	**37,107,744**
Total del activo	**$118,309,488**	**$42,595,091**
Pasivo y patrimonio		
Pasivo circulante:		
Préstamos bancarios corto plazo	$1,897,455	$682,206
Intereses por pagar	112,739	65,714
Cuentas por pagar	538,832	111,185
Cuenta por pagar de internalización de Fibra MQ	3,115,440	-
Beneficios a los empleados	69,306	31,525
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	710,704	-
Instrumentos financieros derivados	32,577	-
Anticipo por la venta de propiedades de inversión	106,038	51,734
Impuestos por pagar	28,642	65,520
Pasivo por arrendamiento	10,337	3,776
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	128,227	18,234
Depósitos de los arrendatarios	476,089	59,048
Total del pasivo circulante	**7,226,386**	**1,088,942**
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	37,244,300	10,405,413
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	671,361	-
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	79,363	75,621
Instrumentos financieros derivados	0	44,675
Depósitos de los arrendatarios	442,257	267,200
Impuestos a la utilidad diferidos	25,608	-
Beneficios a los empleados al retiro	4,236	1,803
Total del pasivo no circulante	**38,467,125**	**10,794,712**
Total del pasivo	**45,693,511**	**11,883,654**
Patrimonio:		
Patrimonio contribuido	61,643,583	28,695,643
Resultados acumulados	3,196,159	2,041,887
Otros componentes de la utilidad integral	342,557	(26,093)
Participación no controladora	7,433,678	-
Total del patrimonio	**72,615,977**	**30,711,437**
Total del pasivo y patrimonio	**$118,309,488**	**$42,595,091**

Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados

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

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

Estados consolidados de cambios en el patrimonio no auditados

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

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

Estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados

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

	septiembre 2026	septiembre 2025
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	**$4,245,507**	**$(660,028)**
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de ingreso por arrendamiento	23,622	(5,019)
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento	(6,613)	(9,919)
Depreciación y amortización	48,823	5,308
Gasto por deterioro de activos financieros	41,913	9,609
Costo relacionado con beneficios a los empleados	33,934	33,871
Plan ejecutivo basado en CBFIs	146,975	52,846
Gastos de Internalización de Fibra MQ	3,037,912	-
(Utilidad) pérdida por valor razonable de propiedades	(5,378,690)	3,801,377
Pérdida (utilidad) por disposición de activos de larga duración, neta	28,127	(4,837)
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	(102,082)	-
Ingresos financieros	(412,603)	(289,634)
Gastos financieros	947,387	510,949
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria, neta	1,070,247	(1,290,048)
Ganancia en valuación de instrumentos financieros derivados	(542,341)	-
Efecto de remedición de cuenta por cobrar y por pagar de arrendamiento financiero	412	4,576
	$3,182,530	**$2,159,051**
Cuentas por cobrar	(107,081)	(36,446)
Cuentas por cobrar de arrendamiento financiero	2,622	3,388
Impuestos por recuperar	42,139	167,099
Otros activos	51,388	(16,654)
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	16,294	14,736
Cuentas por pagar	156,369	14,231
Cuentas por pagar de arrendamiento financiero	(3,816)	(2,443)
Impuestos por pagar	(44,241)	(69,559)
Beneficios a los empleados	(25,519)	(32,174)
Depósitos de los arrendatarios	62,675	24,646
Efectivo generado en las actividades de operación	**$3,333,360**	**$2,225,875**
Impuestos a la utilidad pagados	(17,943)	(10,659)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	**$3,315,417**	**$2,215,216**
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses cobrados	432,772	264,891
Cobro de inversiones financieras	-	888,394
Adquisición de propiedades de inversión	(3,354,527)	(4,272,373)
Disposición de activos de larga duración	930,134	330,073
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(487)	-
Anticipo recibido por venta de propiedades de inversión	54,304	-
Otros activos	528	(6,658)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	43,767	-
Contribución de capital en inversiones en negocios conjuntos	(79,539)	-
Adquisición de subsidiaria, neta del efectivo adquirido	(2,710,731)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	**$(4,683,779)**	**$(2,795,673)**
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	9,043,869	1,616,392
Pago de préstamos bancarios	(2,953,516)	(754,846)
Intereses pagados	(1,140,728)	(444,847)
Liquidación de instrumentos financieros derivados	-	34,181
Costos pagados para obtención de deuda	(57,545)	(44,252)
Pago de pasivos por arrendamientos	(810)	(1,364)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(2,698,674)	(1,899,443)
Distribuciones pagadas a la participación no controladora	(280,479)	-
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	8,612,108	271,950
Adquisición de participación no controladora	(234,883)	-
Recursos pagados por recompra de CBFIs	-	(136,428)
Costos pagados por emisión de patrimonio	(289,102)	-
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de financiamiento	**$10,000,240**	**$(1,358,657)**
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	8,631,878	(1,939,114)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	3,377,070	5,335,177
Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	(54,852)	(38,584)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	**$11,954,096**	**$3,357,479**