Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2
[110000] Información general sobre estados financieros 130
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 136
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 138
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos....139
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto....142
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual....145
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior....149
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera....153
[700002] Datos informativos del estado de resultados 154
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses....155
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable....156
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras 161
[800500] Notas - Lista de notas 163
[800600] Notas - Lista de políticas contables 204
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34....231
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos 269
[815101] Anexo AA 272
Notas al pie 274

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

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

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

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

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, y el Fideicomiso 2157 no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México, por lo que el Fideicomiso como entidad individual, no reconoce impuestos a la utilidad causados ni impuestos a la utilidad diferidos en sus estados financieros consolidados. 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 de manera sustentable las oportunidades que ofrece el mercado inmobiliario.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Estrategia de crecimiento 2022-2026

Nuestra estrategia de crecimiento del negocio se estructura en torno a los siguientes objetivos:

- Fortalecer nuestro portafolio de propiedades de inversión mediante la adquisición de activos de alta calidad en mercados primarios que contribuyan a la generación de flujo de efectivo, así como la desinversión de activos que puedan afectar negativamente dicha generación.

  Nuestro objetivo durante el periodo de cinco años comprendido entre 2022 y 2026 era completar inversiones por un monto total de Ps. 15,000 millones, excluyendo la adquisición del portafolio Zeus. Al 30 de septiembre de 2026 hemos invertido Ps. 59,545.1 millones, incluyendo Ps. 48,086 millones mediante la Oferta Pública de Adquisición (“OPA”) de Fibra MQ y Ps. 11,459.1 millones en transacciones de compraventa de inmuebles y expansiones, un monto equivalente a 4.0 veces el objetivo. Derivado de la estabilización de la Compañía como resultado de la OPA, la Administración continúa evaluando la actualización del monto de adquisiciones hacia adelante, siendo el objetivo de corto plazo la aplicación de los recursos disponibles en efectivo.

- mantener un equilibrio adecuado entre las clases de activos que permita mitigar los efectos de cambios en las tasas de capitalización y fortalecer la resiliencia a lo largo de los distintos ciclos de mercado;

- continuar observando una estructura de capital balanceada que nos permita llevar a cabo la búsqueda de oportunidades de inversión de manera disciplinada; y

- mantener una bursatilidad adecuada de nuestros CBFIs y mantener un rendimiento competitivo en las Distribuciones de efectivo en relación con las tasas de referencia y nuestros competidores.

Los esfuerzos en adquisiciones y expansiones estarán enfocados en inmuebles industriales ubicados en los principales mercados de México con preferencia en el norte del país. El objetivo es contar con un portafolio industrial con exposición a los sectores con mayor relevancia en la actividad económica del país, y con una participación preponderante en manufactura ligera, especialmente de exportación, y el remanente, en edificios de logística y distribución, principalmente cadena de suministro.

Fibra Mty continuará con su estrategia primordial para la adquisición de activos estabilizados y sus inversiones en desarrollo seguirán estando enfocadas principalmente a aquellos proyectos de construcción y arrendamiento a la medida (*built-to-suit*) que contemplen un acuerdo vinculante de arrendamiento previo al desarrollo o que representen un riesgo comercial razonable, y se realizarán de la mano de un desarrollador especializado, tal y como lo hemos hecho en el pasado.

Como parte de la estrategia para alcanzar los objetivos, y gracias a la confianza del público inversionista, por el periodo comprendido del 1 de enero de 2022 hasta el 30 de septiembre de 2026, Fibra Mty ha logrado lo siguiente:

Inversiones:

Las inversiones adicionales a la adquisición del portafolio Zeus ascienden a Ps. 59,545.1 millones, equivalente a 4.0 veces del objetivo de Ps. 15,000 millones. Dichas inversiones se integran de la siguiente manera:

2026

Al 30 de septiembre de 2026, Fibra Mty realizó inversiones para la construcción de expansiones por un total de Ps. 279.5 millones, sin considerar el IVA y otros costos y gastos relacionados a los inmuebles. Asimismo, durante el periodo, el Fideicomiso realizó una OPA por Fibra MQ equivalente a Ps. 48,086 millones (equivalentes a Ps. 56,056 millones en propiedades de inversión de los cuales tenía una participación de 80.69% a la fecha adquisición) y adquisiciones por un monto total de Ps. 2,276.4 millones correspondiente al portafolio Michigan, el Terreno Derramadero y a la propiedad Silao-Puerto Interior 02.

Dichas transacciones están explicadas en la sección [813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 en el apartado “Descripción de sucesos y transacciones significativas”.

2025

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso realizó adquisiciones por un monto total de Ps. 3,664.9 millones. Asimismo, se realizaron inversiones para la construcción de expansiones por un total de Ps. 350.4 millones, sin considerar el IVA y otros costos y gastos relacionados a los inmuebles.

2024

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, se realizaron adquisiciones de naves industriales y de terrenos para expansiones por Ps. 3,885.0 millones, así como inversiones para la construcción de expansiones por Ps. 578.3 millones, sin considerar el IVA y otros costos y gastos relacionados a los Inmuebles.

2023

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, se concluyeron adquisiciones de terrenos para expansiones por Ps. 27.7 millones, así como inversiones para la construcción de expansiones por Ps. 289.5 millones, sin considerar el IVA y otros costos y gastos relacionados a los Inmuebles.

2022

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 se realizaron inversiones adicionales en el portafolio Filios por un total de Ps. 107.4 millones, sin considerar el IVA y otros costos y gastos relacionados a los inmuebles.

Desinversiones:

2026

Durante el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2026 se han realizado desinversiones a precio de venta de Ps. 941.6 millones, más IVA. El monto de desinversiones comprende i) la propiedad de oficinas “Prometeo” por un monto equivalente a Ps. 395 millones y ii) la propiedad de oficinas “Redwood” por un monto de US$ 31.3 millones (equivalentes a Ps. 546.6 millones al tipo de cambio de la fecha de la transacción.

2025

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 se realizaron desinversiones a precio de venta de Ps. 430 millones, más IVA. El monto de desinversiones comprende: i) la propiedad de oficinas “Fortaleza” por un monto equivalente a Ps. 360 millones y ii) el inmueble industrial “Catacha” por un monto equivalente a Ps. 70 millones.

2024

Durante el 2024 se realizaron desinversiones a precio de venta de US$ 15.0 millones, equivalentes a Ps. 302.1 millones (considerando el tipo de cambio a la fecha de la transacción), más IVA.

2022 – 2023

Durante 2022 y 2023, el Fideicomiso no realizó desinversiones de propiedades.

Capacidad de crecimiento y fuentes de financiamiento para cumplir con el calendario de inversiones

Considerando el efectivo disponible para inversiones, principalmente proveniente de la emisión de capital realizada en marzo de 2026, y la capacidad de endeudamiento al cierre del 3T26, Fibra Mty tiene la posibilidad de invertir una cantidad cercana a US$ 640 millones (equivalentes a Ps. 11,565.4 millones al 30 de septiembre de 2026) en el sector industrial sin sobrepasar su nivel de endeudamiento objetivo del 35%.

Considerando lo anterior y en relación con las fuentes de financiamiento para cumplir con nuestra estrategia de crecimiento, ratificamos nuestro compromiso con la prudencia en el manejo de nuestro balance. De esta forma, nuestros objetivos son:

•Mantener un nivel de endeudamiento en un rango entre 25%-35%,
•Obtener financiamiento mayormente en dólares con plazos de vencimiento iniciales iguales o mayores a 5 años,
•Realizar emisiones de capital en un rango razonable de precios en comparación con nuestro valor en libros que al 30 de septiembre de 2026 ascendía a Ps. 13.57 por CBFI. (equivalente a US$ 0.75 utilizando el tipo de cambio al cierre del 3T26 de Ps. 18.0710 por dólar)

En este sentido, al 30 de septiembre de 2026 tenemos un nivel de endeudamiento de 33.4%. 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. Para más información, dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2026, presentado en [105000] Comentarios y Análisis de la Administración, apartado “Resultados de las operaciones y perspectivas” en la sección “Desempeño Financiero” subsección “Deuda y Efectivo”.

Adicionalmente, y en seguimiento a la estrategia de depuración del portafolio, Fibra Mty pudiera utilizar los recursos de la desinversión de activos para realizar nuevas inversiones y/o usos corporativos en general. Para más información, dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2026 presentado en [105000]

Comentarios y Análisis de la Administración, apartado “Resultados de las operaciones y perspectivas”, sección “Desempeño Operativo” subsección “Depuración del portafolio de propiedades”.

Por último, Fibra Mty ha probado su capacidad para emitir certificados adicionales y/o llevar a cabo transacciones de compraventa de inmuebles con CBFIs dado el reconocimiento de los inversionistas al desempeño de la fibra, soportado en los siguientes atributos:

•Gobierno Corporativo, Fibra Mty cuenta con una estructura de administración interna, un Comité Técnico mayoritariamente independiente, ausencia de grupo de control y esquemas de compensación ligados a métricas de creación de valor por CBFI, promoviendo la alineación de intereses entre la administración y los inversionistas.

•Portafolio de Calidad, Fibra Mty cuenta con un portafolio estabilizado y diversificado, compuesto principalmente por activos industriales estratégicamente ubicados en los principales corredores económicos de México, con alta ocupación, contratos de arrendamiento de largo plazo mayormente en dólares indexados a la inflación y una base de arrendatarios con sólidos perfiles crediticios.

•Rentabilidad vs Comparables, la Compañía ha ofrecido un rendimiento promedio por distribuciones en efectivo competitivo, superando de forma recurrente a índices comparables e instrumentos de renta fija seleccionados, incluyendo CETEs, Bonos M a 10 años, Bonos ligados a la inflación, reflejando un perfil sólido de generación de ingresos para los tenedores de CBFIs.

• Estructura de capital balanceada, la Compañía ha financiado el crecimiento de forma flexible mediante emisiones de capital o esquemas de liquidación en CBFIs cuando las condiciones de mercado son favorables. Estas acciones buscan preservar niveles prudentes de endeudamiento, fortalecer la liquidez, ampliar la base de inversionistas y, en el tiempo, contribuir a un menor costo de capital y mayor capacidad de financiamiento para futuras oportunidades de crecimiento.

•Estrategia de Crecimiento Ordenada, el Fideicomiso cuenta con un historial de crecimiento ordenado y disciplinado, centrado en la adquisición de inmuebles estabilizados, proyectos Build-to-Suit y expansiones respaldadas por contratos de arrendamiento, principalmente en el sector industrial en los mercados principales de México, manteniendo un perfil de riesgo prudente y una estructura de vencimientos de largo plazo.

Como parte de su estrategia ordenada de crecimiento y debido a la naturaleza de emisor recurrente de Fibra Mty, el Fideicomiso evalúa constantemente la posibilidad de realizar emisiones de capital y/o deuda, las cuales pudieran incluir una oferta primaria para inversionistas fuera de México.

Lineamientos de Inversión

Lineamientos de inversión para el mercado de propiedades industriales. Fibra Mty ha identificado oportunidades y realizado inversiones en inmuebles que cuenten con una atractiva relación riesgo-rendimiento, principalmente:

(i) Adquisiciones con flujos estabilizados, incluyendo la compra y arrendamiento simultaneo (*sale and leaseback*)

(ii) proyectos diseñados y construidos a la medida (*build-to-suit*) y/o expansiones

Dichas inversiones preferentemente han contado con:

(i) arrendamientos denominados en dólares y ligados a la inflación
(ii) plazos de vencimiento de largo plazo
(ii) con estructuras NNN o Triple Neto (donde el usuario es el responsable de los gastos relativos a la operación, seguros e impuestos de la propiedad),
(iii) instalaciones destinadas a grandes empresas nacionales o multinacionales con alta calidad crediticia.

Actualmente el Fideicomiso está evaluando activamente inversiones de este tipo en los principales mercados industriales de México. El principal enfoque se encuentra en propiedades industriales con una participación preponderante en manufactura ligera, especialmente de exportación, y el remanente, en edificios de logística y distribución, principalmente cadena de suministro.

Lineamientos de inversión para propiedades con potencial de reposicionamiento o incluso redesarrollo. Asimismo, Fibra Mty ha invertido y continuará invirtiendo en propiedades con alto potencial de reposicionamiento para su uso actual, e incluso redesarrollo en relación con un mejor y mayor uso al que pudiera tener actualmente. Es decir, propiedades con capacidad de reposicionamiento a corto o mediano plazos, o redesarrollo a mediano o largo plazo, con posibilidad de integración de proyectos y propiedades cuyo valor del terreno podrá incrementarse con un proyecto corporativo y/o comercial.

Lineamientos de inversión en mercados de entidades federativas con crecimiento superior. El Fideicomiso ha estado particularmente enfocado en aquellos mercados que se encuentran en las entidades federativas que han presentado un crecimiento económico superior a la media nacional durante los últimos diez años que, con excepción de las penínsulas de Baja California y Yucatán, caracterizadas por su actividad turística, se encuentran especialmente ubicadas en el Norte, Centro, Occidente y Bajío.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Las cifras de la presente sección se encuentran expresadas en miles de pesos mexicanos, a menos que se indique otra denominación.

Administración del capital

El Fideicomiso administra su capital (fuentes de financiamiento) para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus fideicomitentes a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 diciembre de 2025, el capital del Fideicomiso consiste principalmente en el patrimonio y la deuda bancaria y bursátil como se muestra en el estado consolidado de posición financiera, los cuales representan las principales fuentes de financiamiento para las inversiones de Fibra MTY.

Los objetivos de la administración de capital son mantener fondos de operación y mezclas adecuadas de fuentes de financiamiento, suficientes y disponibles, que permitan alcanzar los siguientes fines:

- Un nivel óptimo de distribuciones a los Fideicomitentes con base en el nivel de riesgo asumido;
- La realización de inversiones de capital que permitan mantener la calidad de los inmuebles en operación;
- Proveer los recursos necesarios para la adquisición de nuevos inmuebles y para cubrir los costos del servicio de deuda.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, considerando el nivel de endeudamiento previamente aprobado por la Asamblea General de Tenedores, y en forma consistente con la Circular Única de Emisoras, la política de Fibra MTY es mantener un nivel de endeudamiento que no exceda al 50% del valor contable de sus activos y un índice de cobertura de servicio de deuda igual o mayor a 1.0, en este sentido, la administración del Fideicomiso evalúa la razón financiera de nivel de endeudamiento, definida por la CNBV como deuda total entre activos totales; y la razón de cobertura de servicio de deuda (Debt Service Coverage Ratio o “DSCR” por sus siglas en inglés) calculada para fines de cumplimiento con las disposiciones de la CNBV, aplicando la siguiente fórmula:

(Activos líquidos + IVA por recuperar + Utilidad operativa estimada después de distribuciones + líneas de crédito disponibles) dividido entre (Pago de intereses + pago de principal + gastos de capital recurrentes + gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional). Los saldos que se utilizan al calcular esta fórmula son aquellos mantenidos al cierre del periodo de reporte correspondiente; por su parte, las partidas de resultados y de desembolsos comprometidos consideran una expectativa de los siguientes cuatro trimestres contados a partir de la fecha de reporte.

La administración evalúa constantemente sus necesidades de apalancamiento y/o de emisión de CBFIs a través de proyecciones financieras, las cuales incluyen portafolios en operación y por adquirirse, y son sometidas a la aprobación del Comité Técnico, previa autorización del Comité de Endeudamiento.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 33.4% y 26.4%, respectivamente.

Valor razonable de los instrumentos financieros

Los montos de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, otros activos financieros, cuentas por pagar, cuentas por pagar por internalización de Fibra MQ, cuenta por pagar por adquisición de propiedades de inversión, intereses por pagar y depósitos de los arrendatarios se aproximan a su valor razonable debido a que tienen vencimientos a corto plazo o debido a que los efectos de descuento a valor presente no son significativos.

Por su parte, la deuda a corto y largo plazo que mantiene Fibra MTY se registra a su costo amortizado y consiste en deuda que genera intereses a tasas fijas y variables que están relacionadas a indicadores de mercado. Para obtener y revelar el valor razonable de la deuda a corto y largo plazo se utilizan diversas fuentes y metodologías como son: precios de cotización del mercado o las cotizaciones de los operadores para instrumentos similares; y otras técnicas de valuación para los casos de aquellos pasivos que no tienen cotización en el mercado y no es factible encontrar cotizaciones de operadores de instrumentos similares.

A continuación, se presentan los valores razonables de la deuda a corto y largo plazo, y sus valores en libros que se muestran en el estado consolidado de posición financiera:

30 de septiembre de 2026		31 de diciembre de 2025	
Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable

Préstamo bancario Bilateral Banorte 2024 (2)	$ 6,489,232	$ 6,490,400	$ 2,853,421	$ 2,870,481
Préstamo bancario varias instituciones US$250 millones (2)	4,460,324	4,276,170	-	-
Préstamo bursátil CEBUREs (1)	3,906,670	3,790,914	3,895,577	3,778,817
Préstamo bancario MetLife US$210 millones (2)	3,746,673	3,694,882	-	-
Préstamo bancario Bilateral BBVA 2024 (2)	3,162,425	3,155,590	3,141,740	3,140,106
Préstamo bancario varias instituciones US$150 millones (2)	2,676,195	2,610,847	-	-
Préstamo bancario IFC US$150 millones (2)	2,676,195	2,588,122	-	-
Préstamo bancario BANCOMEX (2)	2,676,195	2,652,473	-	-
Préstamo bancario BBVA (2)	2,676,195	2,628,856	-	-
Préstamo bancario Banorte (2)	1,784,130	1,771,340	-	-
Préstamo bancario BBVA Revolvente (2)	1,355,325	1,331,312	-	-
Préstamo bancario MetLife US$75 millones (2)	1,338,098	1,210,582	-	-
Préstamo bancario Bilateral Scotiabank 2025 (2)	993,905	992,824	574,490	574,295
Préstamo bancario IFC US$50 millones (2)	892,065	853,741	-	-
Préstamo bancario Bilateral 2024 expansiones (2)	542,130	541,900	143,622	143,624
Préstamo bancario Bilateral 2025 expansiones (2)	-	-	538,584	538,685
	$ 39,375,757	$ 38,589,953	$ 11,147,434	$ 11,046,008

(1) El valor razonable del préstamo bursátil a largo plazo se calculó en base al Nivel 1 de la jerarquía de valor razonable.

(2) El valor razonable de los préstamos bancarios a corto y largo plazo se calculó en base al Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, no existieron transferencias entre los Niveles 1 y 2 de la jerarquía de valor razonable.

Riesgo cambiario

La mayoría de los contratos de arrendamiento están pactados en dólares norteamericanos. Sin embargo, el ambiente económico en el cual opera el Fideicomiso se rige mayoritariamente en función al peso mexicano, el cual representa su moneda funcional y lo cual tiene un efecto en los flujos futuros que pudiera cobrar si los tipos de cambio variaran de forma significativa en los periodos subsecuentes. Si esta circunstancia prevaleciera y todas las otras variables fueran constantes, una apreciación/depreciación del peso frente al dólar generaría una disminución/incremento en los ingresos en la misma proporción de la variación del tipo de cambio.

Coberturas de tipo de cambio

Clasificadas y documentadas como coberturas contables:

Con motivo de la emisión internacional realizada en marzo de 2026, Fibra MTY llevó a cabo nueve transacciones cambiarias mediante instrumentos financieros derivados tipo forward por un monto nocional total de US$455.8 millones, las cuales fueron designadas y documentadas como coberturas de flujo de efectivo, en cumplimiento con los requisitos establecidos en la normatividad aplicable.

Dichas coberturas tienen como objetivo preservar el poder adquisitivo en dólares estadounidenses de los recursos obtenidos en pesos, los cuales serán destinados a la adquisición de propiedades de inversión, mitigando así la exposición al riesgo cambiario derivado de fluctuaciones en el tipo de cambio peso-dólar.
Del monto total, US$200 millones fueron pactados con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Scotiabank Inverlat ("Scotiabank"), US$205.8 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ("BBVA") y US$50 millones con Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero ("MONEX"). Las fechas de liquidación iniciales están programadas para el 12 de Marzo de 2027 por $8,371,438 miles.

Al 30 de septiembre de 2026 y 2025, los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio vigentes, y sus principales características de valuación y designación como instrumentos de cobertura, se presentan a continuación:

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tipo de cambio Inicial	Tipo de cambio al Vencimiento	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2025	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Reconocido en Resultados	Valor razonable al 30 de septiembre de 2026
USD	$20,000,000	BBVA	17.6500	18.2965	18-mar-26	12-mar-27	$ -	$ -	$ (45)	$ -	$ (45)
USD	30,000,000	BBVA	17.6500	18.2920	17-mar-26	12-mar-27	-	-	63	-	63
USD	50,000,000	Scotiabank	17.6500	18.2965	17-mar-26	12-mar-27	-	-	(75)	-	(75)
USD	50,000,000	Scotiabank	17.7000	18.3465	17-mar-26	12-mar-27	-	-	(2,499)	-	(2,499)
USD	50,000,000	Monex	17.7500	18.3930	17-mar-26	12-mar-27	-	-	(4,754)	-	(4,754)
USD	30,000,000	BBVA	17.7750	18.4068	13-mar-26	12-mar-27	-	-	(3,274)	-	(3,274)
USD	70,000,000	BBVA	17.7950	18.4205	12-mar-26	12-mar-27	-	-	(8,568)	-	(8,568)
USD	100,000,000	Scotiabank	17.7900	18.4220	13-mar-26	12-mar-27	-	-	(12,317)	-	(12,317)
USD	55,757,201	BBVA	17.7500	18.3135	7-abr-26	12-mar-27	-	-	(1,045)	-	(1,045)
	$455,757,201						$ -	$ -	$ (32,514)	$ -	$ (32,514)

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tipo de cambio Inicial	Tipo de cambio al Vencimiento	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura[1]	Valor razonable al 31 de diciembre de 2024	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Reconocido en Resultados	Valor razonable al 30 de septiembre de 2025
USD	$72,500,000	Scotiabank[1]	16.7000	18.2245	15-mar-24	29-dic-25	$ 244,548	$ -	$ (225,843)	$ -	$ 18,705
USD	72,500,000	BBVA[1][2]	16.7100	17.9985	15-mar-24	15-jul-25	242,333	45,617	(242,333)	-	-
USD	14,776,059	BBVA	19.3771	19.8280	14-may-25	26-nov-25	-	-	(20,559)	-	(20,559)
USD	17,591,515	Scotiabank	19.2370	19.3275	02-jun-25	30-jul-25	-	(11,436)	11,436	-	-
	$177,367,574						$ 486,881	$ 34,181	$ (477,299)	$ -	$ (1,854)

(1) *El 6 de marzo de 2025, el Fideicomiso extendió el plazo de sus dos coberturas que vencían el 20 de marzo de 2025 para vencer el 30 de junio de 2025. El 19 de junio de 2025 Fibra MTY, realizó una segunda extensión del vencimiento de estas coberturas del 30 de junio de 2025 al 15 de julio 2025 y 29 de diciembre 2025, con el objetivo de igualar el periodo de la cobertura con las fechas estimadas de próximas adquisiciones de conformidad con su proyección de adquisiciones. Sin embargo, en línea con su objetivo de negocio de utilizar los recursos para la compra de propiedades de inversión, estos instrumentos podrían realizarse con anticipación, en la medida en la que se concrete una transacción.*

(2) *El 15 de julio de 2025, con los recursos obtenidos por el vencimiento de este instrumento, Fibra MTY realizó el pago de la adquisición de Portafolio Batach (2 inmuebles).*

Conforme a los nocionales descritos y a la forma en que se pactaron los flujos de los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio, la razón de cobertura promedio fue de 100%. Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, no se reconocieron inefectividades en resultados.

Riesgo de tasa de interés

Fibra MTY puede obtener financiamiento bajo diferentes condiciones, lo que puede exponerla a un riesgo de variabilidad en las tasas de interés. Con el objetivo de mitigar dicho riesgo, Fibra MTY contrata swaps de tasa de interés (IRS) y designa como partida cubierta los pagos de intereses.

Coberturas de tasa de interés

El Fideicomiso tiene la política de mantener por lo menos el 80% de su deuda permanente a tasa fija con el propósito de dar certidumbre a los pagos de interés y mantenerse alineada a su estrategia de flujos garantizados.

Al 30 de septiembre de 2026, el Fideicomiso contaba con 2 créditos de corto plazo a tasa variable y con varios créditos de largo plazo, *ver sección "813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34", subsección "Descripción de sucesos y transacciones significativas" apartado de "Préstamos bancarios y bursátiles"*. El crédito correspondiente al préstamo bursátil CEBURE se pactó a tasa de interés fija. Para los créditos de largo plazo restantes, el Fideicomiso ha contratado instrumentos derivados tipo swap de tasa de interés con el objetivo de mitigar la exposición a variaciones en tasas de interés.

Al 30 de septiembre de 2026 los saldos de instrumentos financieros derivados son como sigue:

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tasa Fija	Instrumento cubierto	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Valor razonable al 30 de septiembre de 2026
USD	$ 150,000,000	BBVA	3.175%	CME SOFR a plazo 1M	18-abr-22	15-ago-29	$ 8,528	$ 95,722	$ 112,367
USD	70,000,000	Scotiabank	3.308%	CME SOFR a plazo 1M	27-mar-23	10-ene-31	3,543	67,612	69,494
USD	90,000,000	BBVA	4.000%	CME SOFR a plazo 1M	29-may-24	15-ene-30	(5,499)	73,775	34,717
USD	25,000,000	BBVA	3.348%	CME SOFR a plazo 1M	16-dic-24	15-ago-29	918	16,513	16,568
USD	32,000,000	Scotiabank	3.633%	CME SOFR a plazo 1M	16-jun-25	18-jun-29	503	21,667	16,051
USD	23,000,000	Scotiabank	3.500%	CME SOFR a plazo 1M	16-abr-26	18-jun-29	-	12,980	12,980
USD	200,000,000	Scotiabank	3.905%	CME SOFR a plazo 1M	15-jun-26	10-ene-31	(812)	112,895	112,895
USD*	850,000,000	Varias	3.00%-3.84%	CME SOFR a plazo 3M	23-jun-23	27-jun-31	-	-	571,348
	$ 1,440,000,000						$7,181	$401,164	$946,420

*Instrumentos financieros derivados mantenidos con fines de negociación contratados por Fibra MQ.

Al 30 de septiembre de 2025, las condiciones de los instrumentos financieros derivados de tasa de interés y las consideraciones de su valuación como instrumento de cobertura se mencionan a continuación:

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tasa Fija	Tasa total (incluye sobretasa al 30 de septiembre de 2025)	Instrumento cubierto	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2024	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Valor razonable al 30 de septiembre de 2025
USD	$ 150,000,000	BBVA	3.035%	4.785%	CME SOFR a plazo 1M	18-abr-22	15-ago-29	$ 42,078	$ 29,292	$ (29,417)	$ 12,661
USD	70,000,000	Scotiabank	3.227%	5.027%	CME SOFR a plazo 1M	27-mar-23	15-mar-28	35,038	11,326	(31,239)	3,799
USD	90,000,000	BBVA	4.402%	6.202%	CME SOFR a plazo 1M	29-may-24	15-mar-28	(22,872)	(1,085)	(19,576)	(42,448)
USD	25,000,000	BBVA	4.115%	5.865%	CME SOFR a plazo 1M	16-dic-24	15-abr-26	(241)	-	(535)	(776)
USD	32,000,000	Scotiabank	3.633%	5.383%	CME SOFR a plazo 1M	16-jun-25	18-jun-29	-	1,199	(6,323)	(6,323)
	$ 367,000,000							$ 54,003	$ 40,732	$ (87,090)	$ (33,087)

Al 30 de septiembre de 2026 y 2025, las coberturas de tasa de interés designadas como coberturas contables fueron efectivas, dado que las características de los derivados y de las disposiciones de los créditos están alineadas, por lo que se confirma que existe una relación económica. Además, tanto el perfil crediticio del Fideicomiso, como el de las contrapartes, son buenos y no se esperaban que cambien en el mediano plazo, por lo que el componente de riesgo de crédito no se considera que domine la relación de cobertura. El método que se utilizó para evaluar la efectividad es a través de una evaluación cualitativa comparando los términos críticos entre los instrumentos de cobertura y los instrumentos cubiertos.

Conforme a los nocionales descritos y a la forma en que se intercambiaron los flujos de los instrumentos financieros derivados durante su vigencia, la razón de cobertura promedio para la relación de tasa de interés fue de 100%. Si es necesario, se realizará un reequilibrio para mantener esta relación para la estrategia. En esta relación de cobertura, la fuente de la inefectividad es principalmente por el riesgo de crédito; por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, no se reconoció inefectividad en resultados.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

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	0.0%

(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".







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

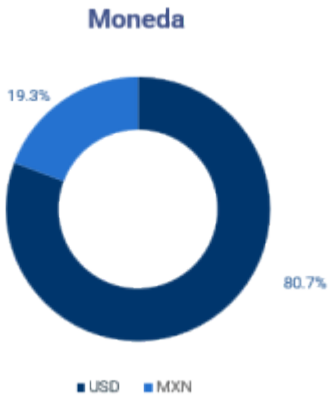
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio (como % del ingreso)



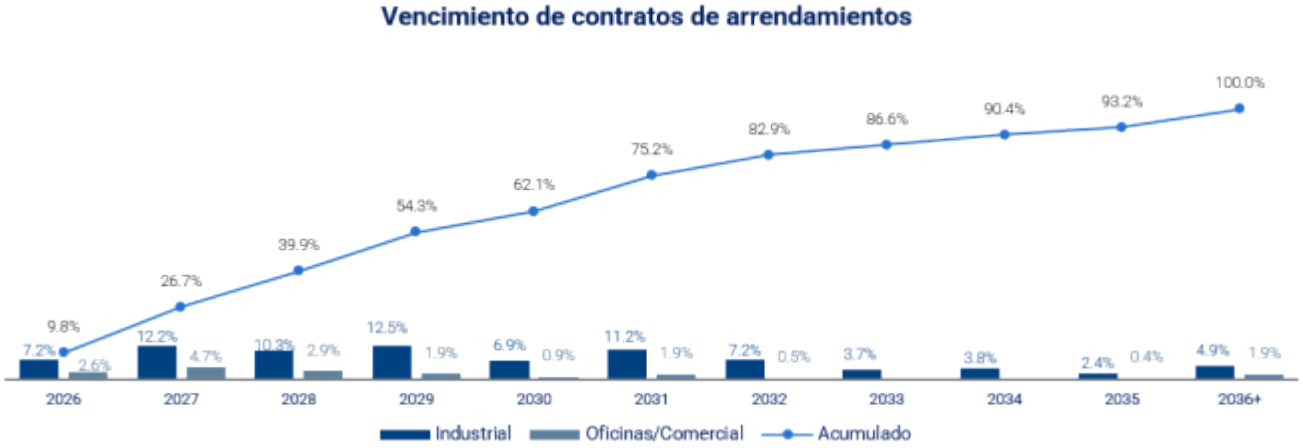


(1) Como % del ABR





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.



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 (m²)	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%)*** [illegible]
	Monterrey	45,633	39,448	51,409	***(23.3%)*** (8)	52,182	***(24.4%)*** [illegible]
	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%)*** [illegible]
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 m² y el inmueble Silao-Puerto Interior 02 en 3T26 en Guanajuato, con un ABR de 28,000 m²
(2) Incorporación de una expansión en portafolio Industrial Garibaldi 1 de Monterrey por 10,709 m² en el 2T26.
(3) Disminución por variación cambiaria.
(4) Ocupación de 11,391 m² en el portafolio de Aerotech.
(5) Disminución por variación cambiaria.
(6) Desocupación programada por 3,150 m² 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 m² 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

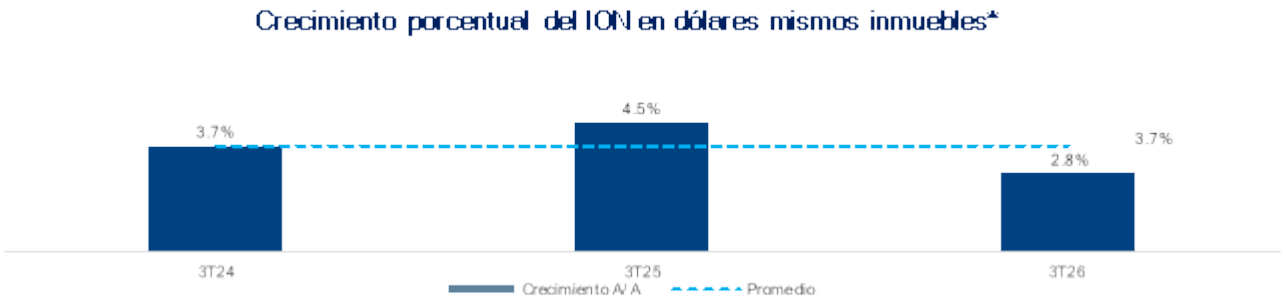
ION contable mismos inmuebles

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.*



**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 m² en San Luis Potosí y desocupación programada en Jalisco por 3,150 m², mitigadas por la ocupación de 11,391 m² en Querétaro.*
(2) *Desocupación 1,878 m² en Oficinas Corporativas Guadalajara.*
(3) *Principalmente por desocupación neta en Oficinas Corporativas Monterrey por 1,067 m².*
(4) *Desocupación de inmueble comercial en Chihuahua por 1,440 m²*
(5) *Ocupación de 109 m² 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 corresponde 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 m² 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 m²)	Plazo promedio ponderado al ingreso (años)	ABR (en m²)	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

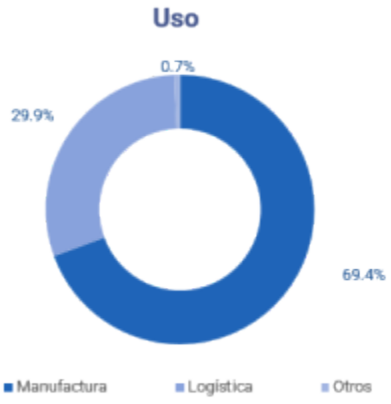
		Jalisco	31,734	USD	53
Renovación	No industrial	Nuevo León	8,122	USD	64
Fibra MQ					
Ocupación	Industrial	Chihuahua	24,789	USD	36
Renovación	Industrial	Chihuahua	25,112	USD	22

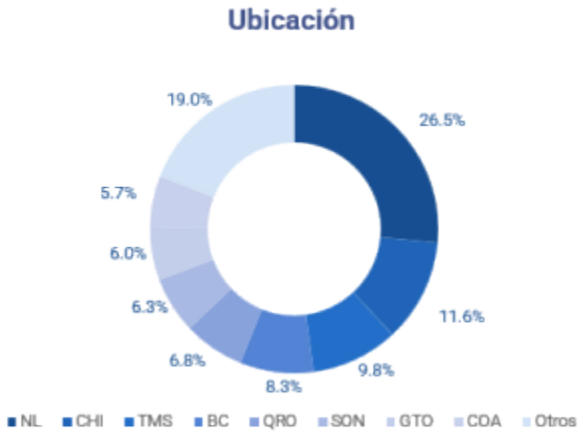
Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales

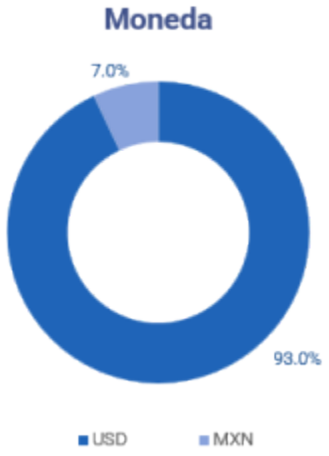
Industriales	3T26(1)	3T25	Var.%/p.p.	2T26(1)	Var.%/p.p.
Número de propiedades	344	96	*258.3%(2,3,4)*	343	*0.3%(4)*
ABR en m²	4,983,151	1,858,895	*168.1%(2,3,4,5)*	4,955,151	*0.6%(4)*
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	3.9	5.5	*(29.1%)*	4.0	*(2.5%)*
Ocupación	94.5%	97.4%	*(2.9 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 m².*
3. *Desinversión del inmueble Catacha con un ABR de 5,431 m² durante el 4T25.*
4. *Adquisición de la propiedad industrial Silao-Puerto Interior 02 durante el 3T26 con un ABR de 28,000 m².*
5. *Expansión por 10,709 m2 durante el 2T26 en Garibaldi 1.*

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



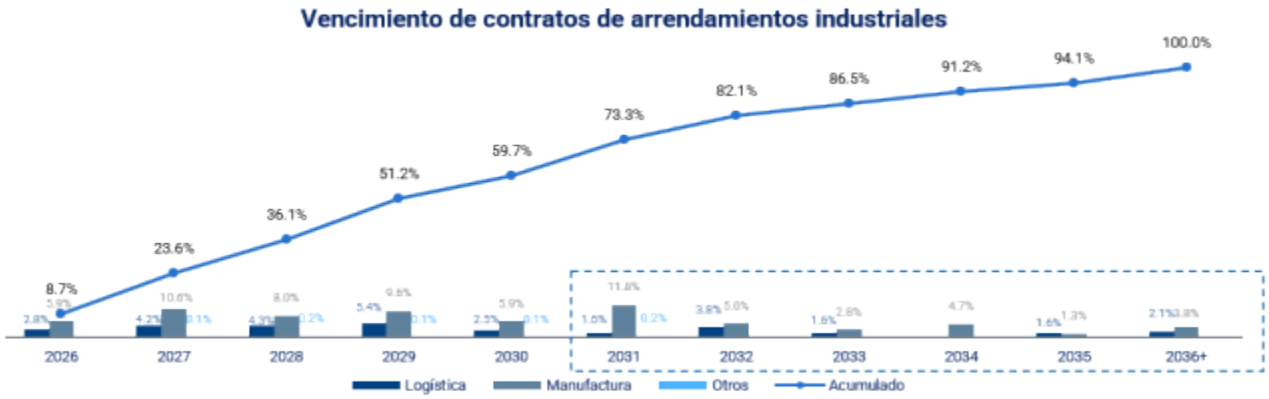






Al 30 de septiembre de 2026, el promedio ponderado del plazo forzoso de los contratos se mantuvo prácticamente en línea en comparación con el 2T26, al posicionarse en 3.9 años. Al cierre del 3T26 se cuenta con 273* arrendatarios. En línea con su estrategia de fortalecer la visibilidad de los flujos de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



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.



Renta mensual / m² 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%*

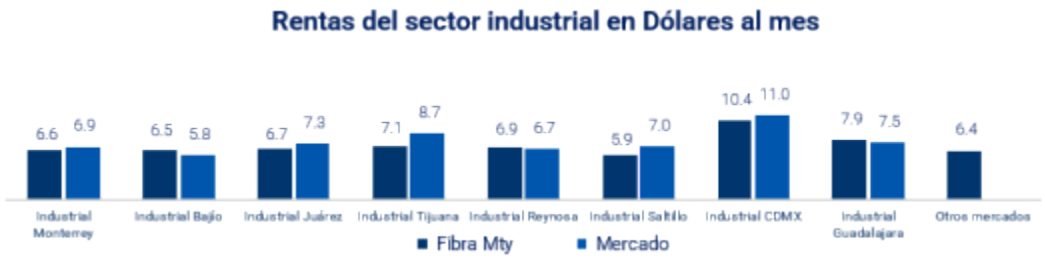
Como % de Ingreso	3T26[3]	3T25	Var. p.p.	2T26[3]	Var. p.p.

	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.



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 m² de reserva territorial en Coahuila . Al 30 de septiembre, la reserva territorial de Fibra Mty asciende a 1,210,765 m². 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 (m²)
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 m² de ABR en proceso de estabilización y aproximadamente 22,200 m² de ABR en proceso de construcción. Asimismo, dicho banco de tierra cuenta con un ABR potencial adicional de aproximadamente 765,200 m².

Indicadores del portafolio de propiedades de Oficinas y Comercial

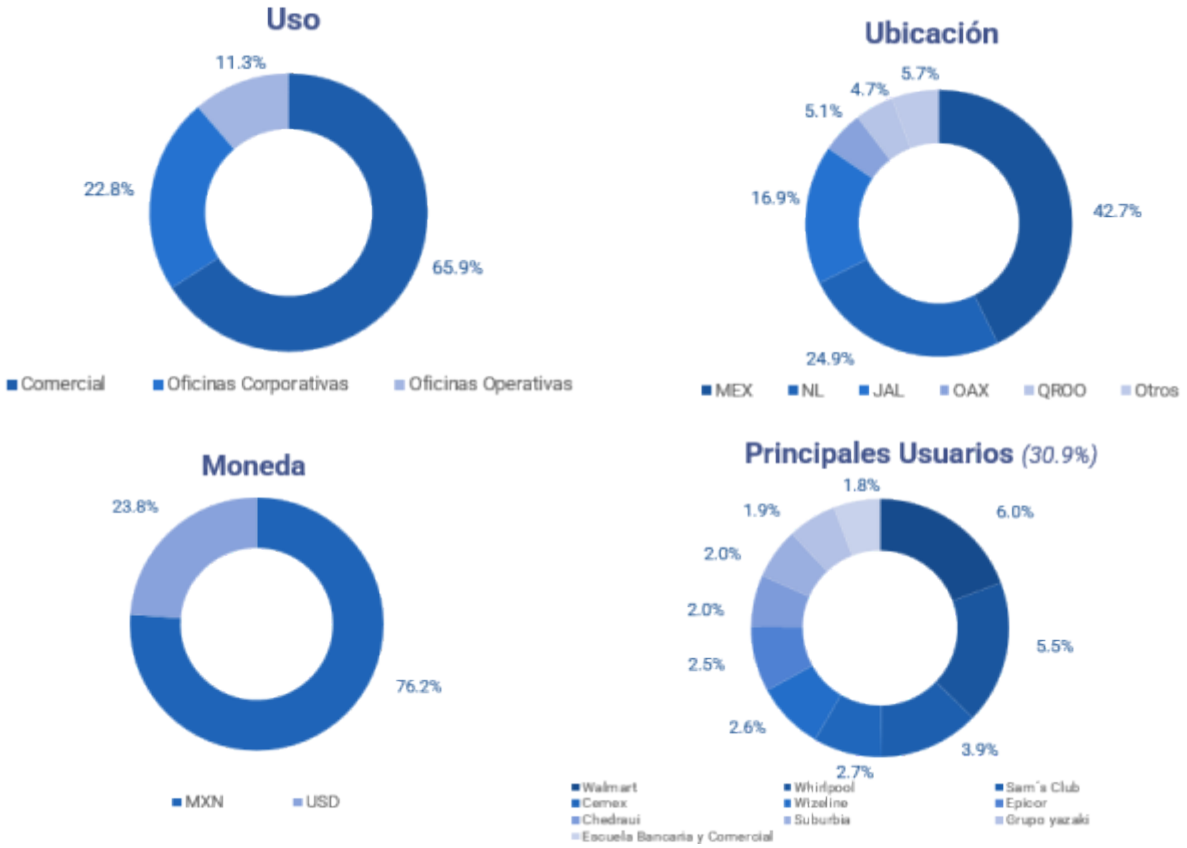
Oficinas	3T26	3T25	Var.%/p.p.	2T26	Var.%/p.p.
Número de propiedades	15	17	*(11.8%)*(1)	17	*(11.8%)*(1)
ABR en m²	157,841	177,582	*(11.1%)*(1)	177,582	*(11.1%)*(1)
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	2.7	2.8	*(3.6%)*	2.3	*17.4%*
Ocupación	76.7%	81.1%	*(4.4 p.p.)* (2,3)	80.3%	*(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 m² y 11,606 m² durante 3T26.
(2) Desocupación de 1,878 m² de Oficinas Corporativas en Jalisco.
(3) Desocupación programada de 1,389 m² en Oficinas Corporativas en Nuevo León y 548 m² en Oficinas Operativas en SLP.

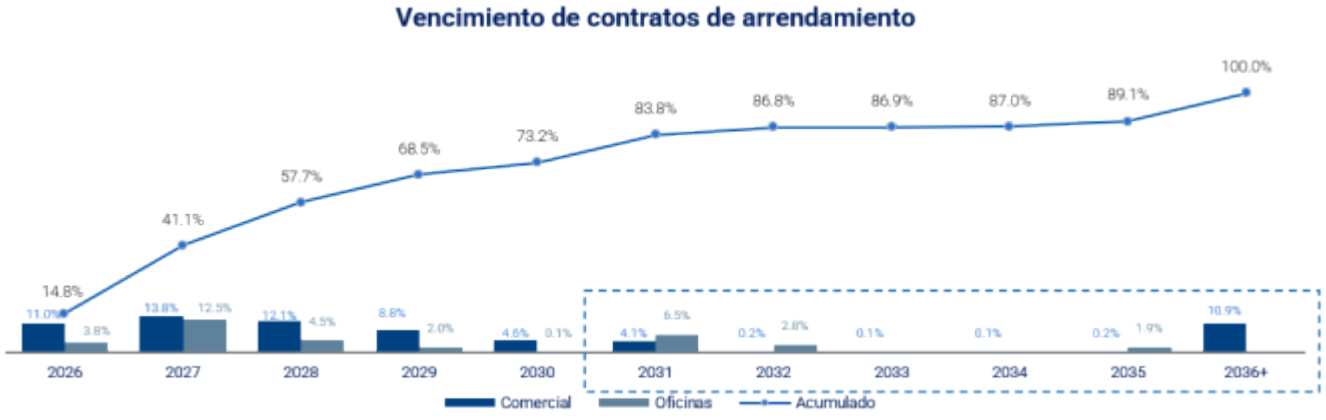
Comercial	3T26(1)	3T25	Var.%/p.p.	2T26(1)	Var.%/p.p.
Número de propiedades	23	6	*283.3%* (1)	23	-
ABR en m²	436,296	19,350	*2154.8%*(1,2)	443,867	*(1.7%)*(2)
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	3.9	3.7	*5.4%*	4.1	*(4.9%)*
Ocupación	92.5%	99.4%	*(6.9 p.p.)*	92.6%	*(0.1 p.p.)*
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 m² 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.



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%*

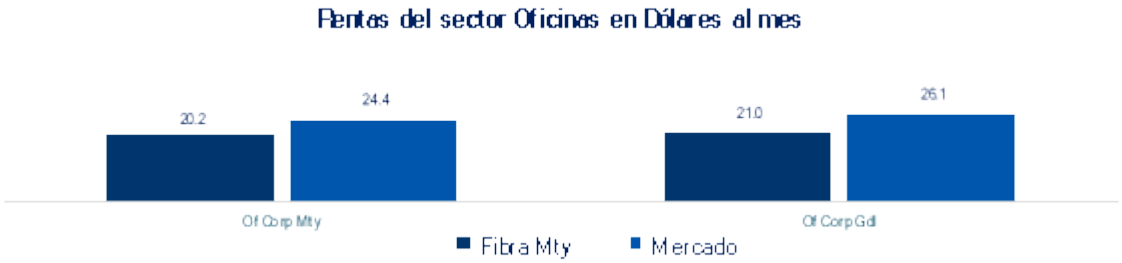
% de ingresos	3T26		3T25		Var. p.p.		2T26		Var. p.p.	
	US$	Ps.	US$	Ps.	*US$*	*Ps.*	US$	Ps.	*US$*	*Ps.*
Comercial[1]	-	65.9%	-	5.8%	*-*	*60.1*	-	*60.7%*	*-*	*5.2*
Oficinas Corporativas	13.0%	9.9%	38.0%	30.4%	*(25.0)*[2]	*(20.5)*[2]	*15.8%*	*12.9%*	*(2.8)*	*(3.0)*
Oficinas Operativas	10.8%	0.4%	24.8%	1.0%	*(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.



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 m² 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 m²	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 m² 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 m² 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 m² equivalentes a una inversión estimada de US$ 14.8 millones.

Por último, Fibra Macquarie tiene un banco de tierra con un ABR potencial adicional de aproximadamente 765,200 m². 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 m² 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.

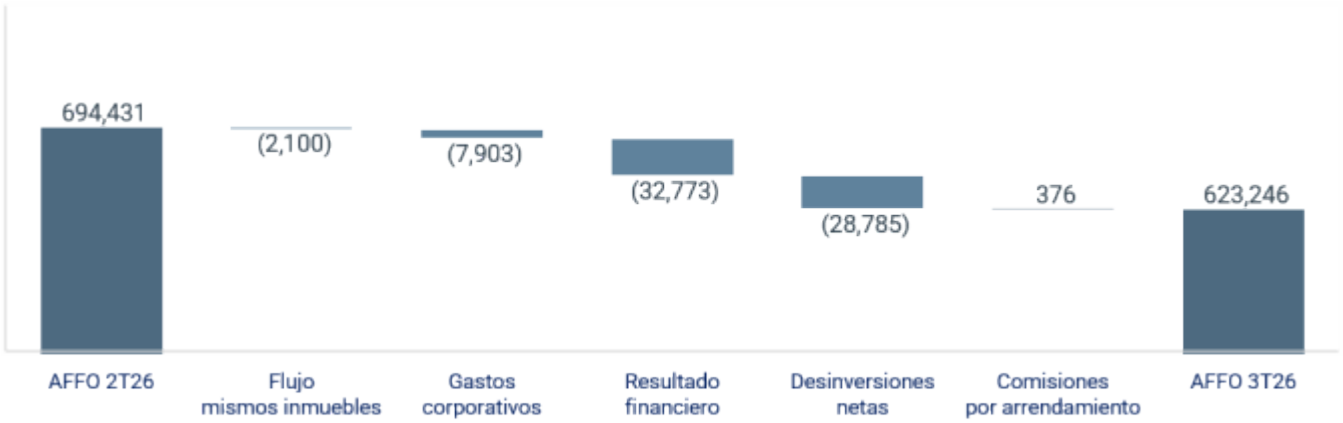
Reembolsos de la subsidiaria

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

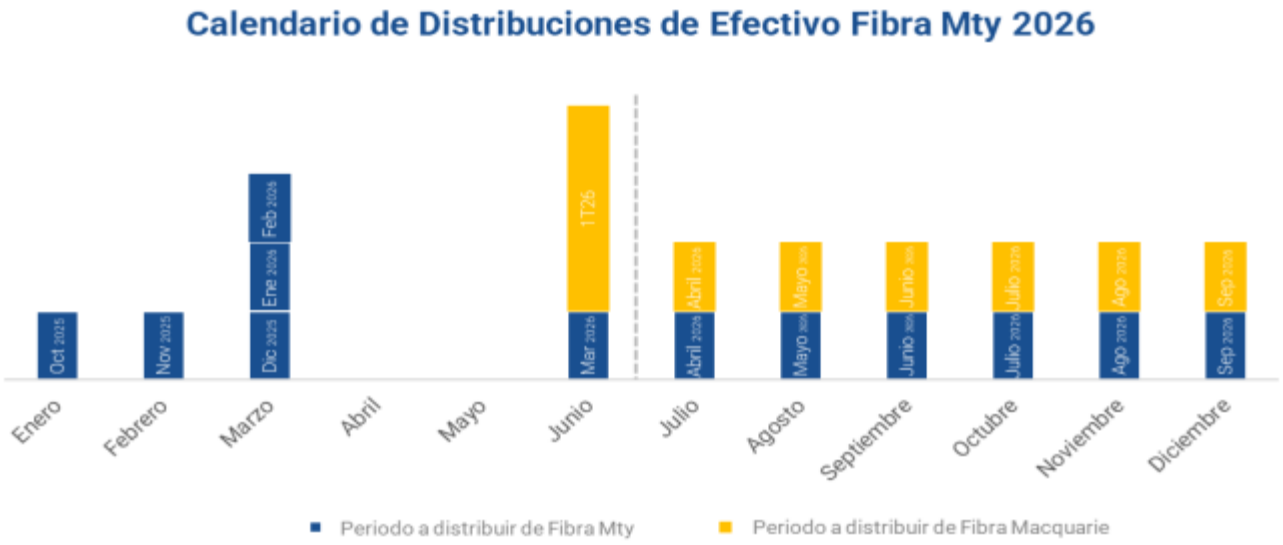
Distribución por CBFI mensual [2]	Ps. 0.0708	Ps. 0.0759	Ps. 0.0722	Ps. 0.0816	Ps. 0.0841
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del año)	5.5%	5.9%	7.5%	9.1%	9.3%
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del Trimestre)	5.8%	6.0%	7.5%	7.0%	7.7%

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:



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

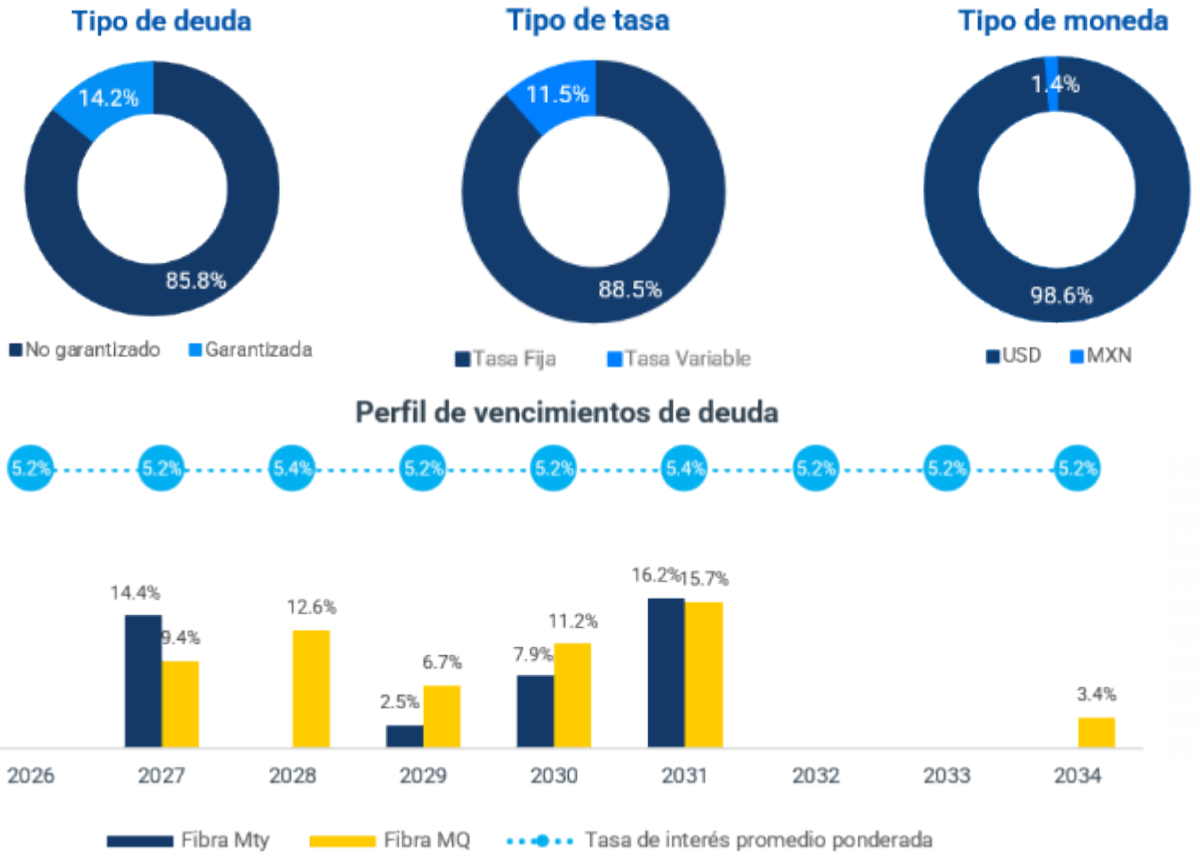
Principales Indicadores de la Deuda (Incluyendo Fibra MQ)

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.



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:

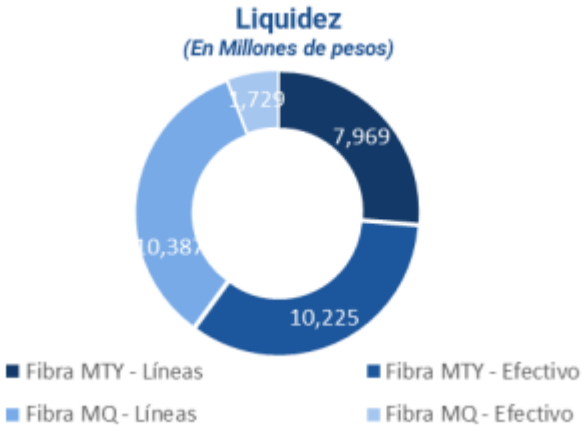
1. Tiene todas sus líneas de crédito simples totalmente dispuestas.
2. Tiene acceso a líneas de crédito revolvente no dispuestas que ascienden a US$ 574.8 millones (equivalentes a Ps. 10,386.9 millones a un TC de Ps. 18.0710)
3. El 98% de su deuda dispuesta está denominada en dólares, el 76% se encuentra 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**

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.*

2) EL FIDEICOMISO

La información detallada correspondiente a Fibra Macquarie puede consultarse en su reporte trimestral, disponible a través de los portales de la Bolsa Mexicana de Valores y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

a) Historia y desarrollo del fideicomiso

Historia y desarrollo del fideicomiso

Denominación social y nombre comercial de la emisora
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").

Fecha, lugar de constitución y duración de la emisora

Fibra Mty se constituyó el 25 de julio de 2014, en San Pedro Garza García, Nuevo León, México. El contrato de Fibra Mty permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que los fines del Fideicomiso hayan sido satisfechos en su totalidad; en el entendido, que el Contrato de Fideicomiso terminará (i) cuando se hayan realizado Desinversiones totales de todas las inversiones que integran el Patrimonio del Fideicomiso y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. No obstante lo anterior, el plazo del Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo de 50 años contemplado en el Artículo 394 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Dirección y teléfonos de sus principales oficinas

Dirección y Teléfono del Administrador
El Administrador de Fibra Mty tiene su domicilio en Boulevard Antonio L. Rodríguez 1884 Piso PB, Col. Santa María en Monterrey, Nuevo León, México, C.P. 64650. Teléfono: (81) 41-60-14-00.

Dirección y Teléfono del Fiduciario
Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, tiene su domicilio en Torre Esmeralda I, Blvd. Manuel Ávila Camacho No.40, Piso 9, Lomas de Chapultepec, 11000, México D.F. Teléfono: +52 (55) 53-50-33-33.

Descripción de la evolución que ha tenido la emisora y su subsidiaria

Fibra Mty, es un fideicomiso de inversión en bienes raíces ("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 del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta establecen que Fibra Mty debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

Fibra Mty fue concebida con el objetivo de crear un instrumento de inversión en México con una estructura completamente transparente y alineada a los intereses de los inversionistas. Para ello, Fibra Mty continúa con una estructura de administración interna, cuyo principal objetivo es mantener una alineación de los intereses de los tenedores de CBFIs con los del Administrador. La característica central de una estructura administrada y asesorada internamente es que los Tenedores y la administración obtienen beneficios por la consecución de los mismos objetivos. Por lo tanto, en un esquema de FIBRA manejada internamente, no existe una comisión predeterminada para nuestro Administrador en función al tamaño de los activos, adquisiciones, capitalización de mercado, o aspectos similares; únicamente existe un gasto de la operación del negocio requerido para administrar la FIBRA. Por lo anterior, el valor agregado por economías de escala permanece dentro de la FIBRA con el consecuente beneficio para sus inversionistas.

Para el desarrollo de su operación Fibra Mty ha celebrado un contrato de Administración y asesoría con Administrador Fibra Mty, S. C. (entidad subsidiaria y controlada por el Fideicomiso, la "Administradora"). Lo anterior implica que las funciones de adquisiciones, operaciones, finanzas, contables, fiscales y legales operan en función a un presupuesto fijo, en lugar de hacerlo sobre comisiones pagadas por la adquisición de propiedades. Fibra MTY es operado a través de un Comité Técnico, el cual, es responsable de supervisar la implementación y el desarrollo de la estrategia del Fideicomiso, aprobada por la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

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 3 de agosto de 2026, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición de la propiedad por un precio total acordado de aproximadamente US$24.1 millones, más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición. En la fecha de cierre, el Fideicomiso pagó US$21.1 millones (equivalentes a $366,433 al tipo de cambio de la transacción) con recursos disponibles en efectivo. Los US$3.0 millones restantes serán pagaderos dos años después de la celebración del contrato de arrendamiento, sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas en el acuerdo, y se reconocen como parte de las cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión.

Por otra parte, 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.

Para más información, dirigirse a la sección “d) Contratos y Acuerdos Relevantes” subsecciones “iii) Convenios de Adquisición de Inmuebles” y “iv) Convenios de desinversión de inmuebles”.

Descripción esquemática y numérica de las principales inversiones realizadas

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2026 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Portafolio de Propiedades y Distribución Geográfica”

b) Descripción del negocio

i) Sectores Inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado a invertir (Industrial, habitacional, hotelero, oficinas, mixto, etc.)

Nuestra principal estrategia está basada en la adquisición, administración y desarrollo de Inmuebles Corporativos para arrendamiento.

Nuestro Portafolio se compone de 382 Inmuebles Corporativos. La superficie Bruta Rentable del portafolio se ubica en 5,577,288 metros cuadrados, y cuenta con un nivel de ocupación del 93.9% en términos de ABR. El Portafolio está compuesto por: (a) 344 inmuebles industriales con un ABR de 4,983,151 m^2; (b) 15 inmuebles para oficinas con un ABR de 157,841 m^2; y (c) 23 inmuebles comerciales con un ABR de 436,296 m^2. 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.

ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Al 30 de septiembre de 2026, el Fideicomiso, a través de su subsidiaria Administrador Fibra Mty, S.C., tiene la titularidad de las marcas que se listan a continuación:

Signo Distintivo	No. de Registro	Tipo de Marca	Clase	Vigencia
Fibra Monterrey	1555040	Nominativa	35	24/03/2035
Fibra Monterrey	1555041	Nominativa	36	24/03/2035

Fibra Mty y Diseño	1559454	Mixta	35	24/03/2035
Fibra Mty y Diseño	1559455	Mixta	36	24/03/2035
Fibra Mty y Diseño	1561837	Mixta	35	08/04/2035
Fibra Mty y Diseño	1561838	Mixta	36	08/04/2035
FIBRA MTY y Diseño	2198223	Mixta	35	26/01/2031
FIBRA MTY y Diseño	2215722	Mixta	36	05/03/2031
Diseño de Isotipo	2529505	Innominada	35	05/04/2033
Diseño de Isotipo	2539127	Innominada	36	25/04/2033
INOFFICE y Diseño	2625612	Mixta	9	15/11/2033
Diseño Isotipo	2627221	Innominada	9	17/11/2033

Licencias y/u Otros Contratos Relevantes.

Fibra Mty opera el software SAP S/4 HANA 2022 para la gestión de recursos empresariales (ERP por sus siglas en inglés), de conformidad con el Contrato de Licencia del Software SAP que tiene celebrado con Link Technologies, S.A. de C.V. Consideramos que la operación del software ERP SAP S/4 HANA 2022 es importante para el desarrollo de Fibra Mty ya que nos ha permitido lograr eficiencias operativas y administrativas.

iii) Principales clientes

Calculados sobre los contratos vigentes al 30 de septiembre de 2026 y 2025 los 10 clientes más relevantes en términos de ingresos de Fibra Mty fueron los siguientes:

Al 30 de septiembre 2026



Al 30 de septiembre 2025



iv) Legislación aplicable y Régimen Fiscal

El Fideicomiso se regula particularmente por lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y recibe el tratamiento fiscal previsto en dichos numerales, y en lo general por las leyes de México.

v) Recursos humanos

Las funciones de administración y operación de Fibra Mty son llevadas a cabo por Administrador Fibra Mty, S.C. que es una entidad 99.9% propiedad de Fibra Mty. Al 30 de septiembre de 2026 Administrador Fibra Mty, S.C. cuenta con 62 empleados.

El Director General, el Director de Operaciones y Adquisiciones y el Director de Administración y Finanzas de nuestro negocio son los responsables, entre otras cosas, de establecer nuestros objetivos estratégicos y proponer dichos objetivos al Comité Técnico para su aprobación, administrando nuestras relaciones con inversionistas y asegurando el cumplimiento de nuestras obligaciones. Estos directores ejecutivos son empleados de tiempo completo de, y compensados por, Administrador Fibra Mty, S.C.

La siguiente tabla muestra los nombres, edades y posiciones del equipo directivo de nuestro Administrador a esta fecha:

Nombre	Edad	Posición
Jorge Avalos Carpinteyro	58	Director General
Javier Llaca García	61	Director de Operaciones y Adquisiciones
Jaime Martínez Trigueros	62	Director de Administración y Finanzas
Eduardo Elizondo Santos	50	Director Jurídico
Verónica Barajas Treviño	46	Directora de Contraloría
André de Sousa Ramalho	47	Director de Operaciones
César Guillermo Rubalcava Plascencia	33	Director de Relación con Inversionistas
Simone Malferrari	31	Director de Inversiones

Jorge Avalos Carpinteyro cuenta con más de 30 años de experiencia en el ámbito financiero y empresarial en México.

El Sr. Avalos es cofundador y director General de Fibra Mty. Adicionalmente, el Sr. Avalos es accionista y presidente del consejo de Escala Administración Profesional de Proyectos, empresa fundada en 1990 y líder en la administración profesional de proyectos para el sector de bienes raíces en México. Es accionista y cofundador de Forandra Capital, fondo de inversiones alternativas dedicado a coinvertir en fondos activistas en Estados Unidos. Asimismo, es presidente de la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias (AMEFIBRA) y ha sido consejero de varias empresas públicas y privadas.

El Sr. Avalos cuenta con una licenciatura en Contaduría del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), una maestría en Administración de Empresas por parte de la Universidad de Dallas, un diplomado de Alta Dirección (D2) por parte del Instituto Panamericano de Alta Dirección (IPADE), un diplomado en el programa ejecutivo de Singularity University y un diplomado de negocios de la Universidad de Harvard.

Javier Llaca García cuenta con más de 30 años de experiencia en el mercado inmobiliario, el Sr. Llaca trabajó durante 14 años en Jones Lang Lasalle (ahora JLL) en donde ocupó diversos cargos hasta alcanzar el de vicepresidente ejecutivo, habiendo colaborado antes en CB Commercial (ahora CBRE) durante más de 8 años. Posteriormente, en 2013 junto con dos socios, fundó y es director de operaciones y adquisiciones de Fibra Mty. Es miembro del consejo de Escala Administración Profesional de Proyectos (www.escala.com.mx).

El Sr. Llaca cuenta con gran conocimiento de los sectores de oficinas, comercial, industrial y usos mixtos, incluyendo la planeación, estructuración, desarrollo, comercialización y operación de estos, actualmente forma parte del Consejo de Directores del American Chamber of Commerce y de Invest Mty, un organismo de desarrollo económico creado para el fomento de la inversión extranjera directa en el estado de Nuevo León. Fue presidente del Urban Land Institute México de 2016 a 2018.

El Sr. Llaca cuenta con estudios de Ingeniería en Electrónica y Comunicaciones por parte del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), y con un diplomado en finanzas corporativas por parte del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

Jaime Martínez Trigueros cuenta con una trayectoria de más 30 años en los mercados financieros bursátiles. El Sr. Martínez fue Director de la Operadora de Fondos, Director de Planeación y Director de Banca Privada en Vector Casa de Bolsa. Posteriormente, en 2013 junto con dos socios, fundó y es director de administración y finanzas de Fibra Mty. Es miembro del consejo consultivo de Escala Administración Profesional de Proyectos (www.escala.com.mx).

El Sr. Martínez cuenta con un amplio conocimiento de administración de activos, relación con inversionistas, desarrollo de productos de inversión y gestión ante autoridades en temas regulatorios y de estructuración.

El Sr. Martínez cuenta con estudios de Economía en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y un diplomado de Alta Dirección (D1) por parte de la Instituto Panamericano de Alta Dirección (IPADE).

Eduardo Elizondo Santos es director responsable del departamento Legal y de Sustentabilidad. Cuenta con más de 27 años de experiencia como abogado corporativo y transaccional. Fue socio en la firma de abogados Garza Durán Elizondo, S.C. asesorando a diversas empresas públicas y privadas, y abogado interno en Axtel, S.A.B. de C.V. y Grupo Financiero Banorte, S.A.B. de C.V. Es Licenciado en Derecho por la Universidad de Monterrey, cuenta con una Maestría en Derecho Comercial Internacional (LLM) por la Universidad de Southampton, Inglaterra y un diplomado de Alta Dirección (D1) por parte de la Instituto Panamericano de Alta Dirección (IPADE) y un Programa de Aceleración, Chief Sustainability Officer, impartido por el Instituto BIVA y Social Value.

Verónica Barajas Treviño cuenta con más de 20 años de experiencia en la preparación y reporte de información financiera para empresas públicas. Fue jefa de información financiera externa en Fomento Económico Mexicano, S.A.B. de C.V. (FEMSA) y encargada de auditoría en PricewaterhouseCoopers. Cuenta con estudios en Contaduría Pública y Auditoría por la Universidad Autónoma de Nuevo León (UANL) y un diplomado en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte del Instituto de Contadores Públicos de Nuevo León (ICPNL).

André de Sousa Ramalho cuenta con más de 20 años de experiencia en los sectores de construcción, desarrollo y gestión de activos inmobiliarios. Fue parte de la dirección de expansión internacional del grupo EISA para la Península Ibérica, director de Proyectos en ESCALA y Director de Construcción en One Development Group donde estuvo a cargo de los proyectos de Arboleda comercial, Residencial, y la Nube entre otros. El Sr. André es graduado en Electromecánica por la escuela Técnica Marques de Castillo, Licenciado en Arquitectura por la Escuela de Arquitectura y Artes de la Fundación Minerva (FAAUL) y cuenta con una maestría en Administración de Empresas por la Universidad de Carolina del Norte, Charlotte, US.

Cesar Guillermo Rubalcava Plascencia cuenta con más de 10 años de experiencia en funciones de relación con inversionistas incluyendo levantamiento de recursos del mercado de capitales y deuda. Adicionalmente, tiene experiencia en instrumentos financieros derivados y créditos bancarios. Es egresado de la Licenciatura de Administración Financiera por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), contando, además, con las certificaciones de análisis financiero y análisis de inversiones alternativas otorgados por el instituto CFA y CAIA, respectivamente.

Simone Malferrari cuenta con más de 6 años de experiencia en inversiones y asesoría inmobiliaria. Fundó una firma especializada en asesoría inmobiliaria dirigida a personas de alto patrimonio (*High-net-worth individuals*), *Family Offices* y fondos de capital privado en Nueva York. Anteriormente se desempeñó como asociado en Sotheby's International Realty y Compass Inc.

Es Licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad de Navarra, cuenta con una maestría en Bienes Raíces por la Universidad de Fordham, así como una certificación en Inteligencia Artificial y Tecnología aplicada al Sector Inmobiliario por Wharton.

Funciones de los Directores de nuestro Negocio

La función principal del Director General de nuestro negocio consiste en la implementación de la estrategia diseñada por el Comité Técnico y la supervisión de la misma. Entre las responsabilidades del Director General se encuentran: (i) la supervisión de la operación de Fibra Mty, (ii) la supervisión de la elaboración de presupuestos, (iii) el seguimiento a las distintas fuentes de financiamiento, (iv) la supervisión de los procesos legales, (v) la supervisión de las relaciones con autoridades e inversionistas, (vi) la supervisión de la preparación de los informes dirigidos a los inversionistas, (vii) la negociación de inversiones y desinversiones, y (viii) la coordinación de las distintas actividades del Administrador con autoridades gubernamentales y terceros.

El Director General es aprobado por nuestro Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones y es empleado de tiempo completo y remunerado por nuestro Administrador. La remoción y sustitución del Director General requeriría la aprobación previa de nuestro Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones.

Entre las responsabilidades del Director de Operaciones y Adquisiciones se encuentran las siguientes: (i) supervisar la operación diaria de la compañía; (ii) asegurarse que las operaciones del negocio sean eficientes y que el manejo de los recursos, distribución de bienes y servicios a los clientes sea adecuado; (iii) supervisar el control de medidas de desempeño para la operación; (iv) supervisar las funciones externas dentro del grupo; (v) coordinar, negociar y comunicarse con los inversionistas correspondientes para garantizar que los proyectos pueden ser implementados a tiempo sin impactos adversos en el negocio; (vi) proporcionar recomendaciones al Director General de la planificación, dirección, estructura y futuros objetivos de Fibra Mty; (vii) asistir al Director General en la planeación de un plan estratégico a largo plazo, evaluación de riesgo del negocio y cambios de segmento producto/negocio; (viii) representar al Administrador en las relaciones con los prestadores externos de servicios clave, reguladores y terceros, según sea necesario; (ix) planear, coordinar, y ejecutar el proceso del presupuesto anual; (x) negociar y coordinar la adquisición y disposición de propiedades; (xi) revisar y aprobar todos los nuevos arrendamientos o prórrogas antes de su ejecución por Fibra Mty.

El Director de Operaciones y Adquisiciones del Administrador le reporta al Director General. El Director de Operaciones y Adquisiciones es aprobado por nuestro Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones y es empleado de tiempo completo y remunerado por nuestro Administrador. La remoción y sustitución del Director de Operaciones y Adquisiciones requeriría la aprobación previa de nuestro Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones.

Entre las responsabilidades del Director de Administración y Finanzas de nuestro negocio se encuentran las siguientes: (i) el preparar el presupuesto de planeación financiera; (ii) supervisar el flujo de efectivo, las prioridades de inversión, las estrategias fiscales y establecimiento de políticas; (iii) servir como enlace entre el Comité Técnico y el Comité de Auditoría; (iv) comunicar y presentar asuntos financieros relevantes al equipo ejecutivo y el comité de auditoría; (v) contribuir al desarrollo de estrategias, objetivos y metas, así como en la gestión global de la organización; (vi) llevar a cabo una gestión prudente del financiamiento y estructura de deuda así como optimizar la estructura de capital para mejorar rendimientos a los titulares de CBFIs; (vii) elaborar y revisar de las políticas básicas en cuanto a planes de financiamiento y distribución, así como la implementación de las mismas; (viii) supervisar las reuniones y conferencias con inversionistas; (ix) representar a la organización externamente cuando sea necesario, particularmente en el sector bancario; (x) planear, coordinar y ejecutar el proceso del presupuesto anual; y (xi) coordinar los servicios contables, administrativos y operacionales, tales como gestión de tesorería, nómina, cuentas por pagar y compras.

El Director de Administración y Finanzas del Administrador le reporta al Director General. El Director de Administración y Finanzas es aprobado por nuestro Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones y es empleado de tiempo completo y remunerado por nuestro Administrador. La remoción y sustitución del Director de Administración y Finanzas requeriría la aprobación previa de nuestro Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones.

vi) Información de mercado

Mercado Industrial

Panorama general industrial

El mercado industrial mexicano atraviesa una etapa de normalización tras el ciclo de expansión acelerada de los últimos años. Al cierre del tercer trimestre del 2026, los reportes de mercado reflejan una moderación en la demanda y un ritmo más gradual de absorción de la nueva oferta. No obstante, los fundamentales del sector industrial se mantienen sólidos, respaldados por la integración de México en las cadenas de manufactura y logística de Norteamérica, su actividad exportadora, la inversión productiva y la competitividad de su fuerza laboral. Hacia el cierre de 2026, si bien persiste un entorno de cautela ante la incertidumbre geopolítica y comercial, particularmente por la revisión del T-MEC, la reconfiguración de las cadenas de suministro continúa siendo el principal factor estructural que impulsa la demanda industrial en el mediano plazo.

El desempeño ha sido heterogéneo por región. En los mercados fronterizos del norte, la absorción se ha desacelerado respecto a años anteriores, aunque algunos de ellos comienzan a mostrar señales de recuperación. En contraste, los mercados con mayor exposición al consumo interno y a la logística doméstica han mostrado un perfil más defensivo, con rentas relativamente resilientes y fundamentales de demanda más estables. En materia de inversión, el entorno actual favorece la selectividad, con una clara preferencia por activos clase A estabilizados, ubicaciones estratégicas y contratos de arrendamiento con plazos relativamente largos. Por su parte, los inversionistas exigen mayores primas de riesgo para inmuebles vacantes o en estabilización, reforzando la importancia de la calidad de los activos.

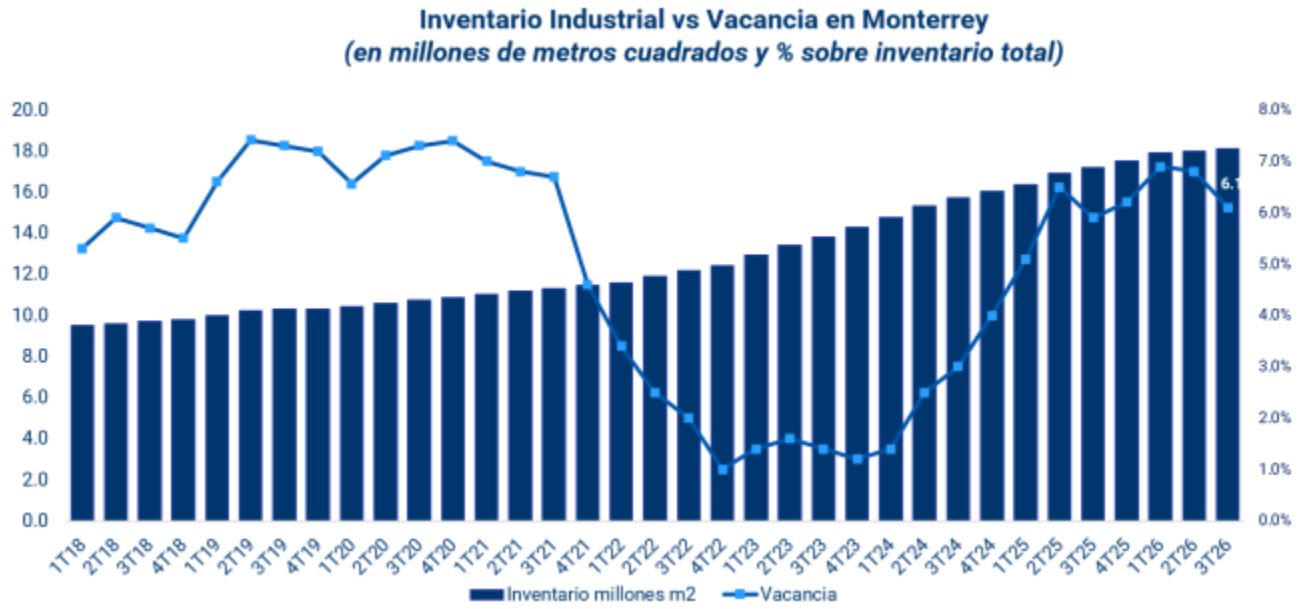
Monterrey [1]

Durante el 3T26, el mercado industrial de Monterrey continuó su proceso de estabilización, con una recuperación de la absorción neta trimestral y una reducción en la disponibilidad de espacio. Este desempeño se dio en un entorno de actividad comercial estable, pese a la incertidumbre asociada a factores comerciales, particularmente a la revisión del T-MEC. No obstante, la demanda neta acumulada del 2026 continúa por debajo de los niveles del mismo periodo del año anterior.

Al cierre del tercer trimestre de 2026, se registró una absorción neta de 228 mil m^2, acumulando 552 mil m^2 en lo que va del año, favoreciendo la dinámica de la ocupación. Este nivel representa una contracción de alrededor de 30% con respecto al mismo periodo del año anterior (787 mil m^2 al 3T25). Por su parte, la demanda bruta registró 284 mil m^2 en el trimestre, manteniéndose en niveles similares a los del trimestre pasado. Dicha actividad se concentró en Apodaca (41%), Escobedo (29%) y Ciénega de Flores (21%). Con ello, el acumulado en lo que va del año ascendió a 710 mil m^2, 2.7% por encima de lo registrado en el mismo periodo del año anterior.

Como resultado de la dinámica de oferta y demanda, la tasa de vacancia cerró el 3T26 en 6.1%, equivalente a poco más de 1.1 millones de m^2 vacantes. Si bien este nivel de vacancia representa un incremento de 20 bps respecto al 3T25 (5.9%), también refleja una contracción de 70 bps frente al 2T26 (6.8%). Apodaca concentró la mayor parte de esta reducción, con la ocupación de 78 mil m^2, seguido por Santa Catarina y Ciénega de Flores. En contraste, Escobedo fue el único submercado que registró un incremento significativo en su espacio vacante, de aproximadamente 12 mil m^2.

El precio promedio de salida cerró el trimestre en US$6.91 por m^2 al mes, lo que representa una disminución frente al 3T25 (US$7.03 por m^2), y al 2T26 (US$6.98 por m^2), derivado de la corrección de rentas ante un incremento sostenido en la oferta disponible. A nivel de submercado, Guadalupe (US$7.35 por m^2) y Apodaca (US$7.28 por m^2) registraron los niveles de renta más altos, mientras que Salinas Victoria presentó los niveles más bajos (US$5.96 por m^2).
Finalmente, durante el tercer trimestre del 2026 se incorporaron 138 mil m^2 al inventario, distribuidos entre Ciénega de Flores, Escobedo, Apodaca y Guadalupe. Con ello, el inventario total alcanzó 18.1 millones de m^2, lo que representa un crecimiento anual del 5.1%. En cuanto a la actividad de construcción, el mercado cerró el 3T26 con 666 mil m^2 en desarrollo, lo que representa un incremento significativo de alrededor de 28% respecto al 2T26 (521 mil m^2), aunque se mantiene ligeramente por debajo del 3T25 (697 mil m^2). En este sentido, se registraron 220 mil m^2 en nuevos inicios de construcción, principalmente en Ciénega de Flores (85 mil m^2, aproximadamente 39% del total) y Apodaca (63 mil m^2).



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T26

En la gráfica que se presenta a continuación se muestra el indicador *"Años de inventario"* con el fin de reforzar el análisis de la relación entre la oferta y la demanda. El indicador se construye de la siguiente manera: i) se estima la oferta, sumando los metros cuadrados de inventario disponible y la construcción en proceso del periodo; ii) se determina la demanda anual móvil, medida a través de la absorción neta acumulada de los últimos cuatro trimestres; y iii) se divide la oferta proyectada entre la demanda anual móvil, para estimar cuántos años le tomaría al mercado absorber el espacio disponible al ritmo actual de ocupación.

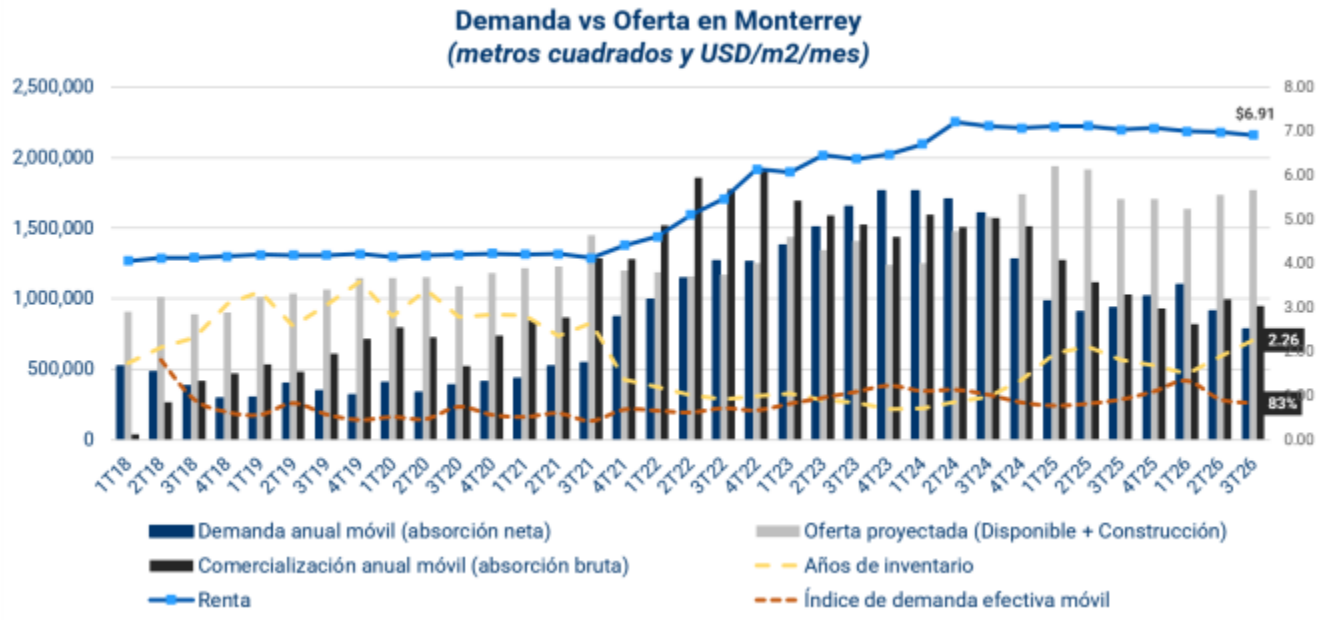
El indicador de Años de Inventario (2.3 años) muestra un incremento respecto al trimestre anterior (1.9 años). Este movimiento responde principalmente a la reducción de la demanda anual móvil, de alrededor del 17% comparación al 3T25. Por su parte, la oferta proyectada se mantuvo prácticamente estable, debido a que la reducción del espacio vacante durante el 3T26 fue compensada en gran medida por el incremento en la actividad de construcción. En términos generales, el indicador se mantiene dentro de un rango saludable, sugiriendo que, al ritmo de absorción vigente, el mercado podría absorber su oferta disponible y en construcción en poco más de dos años. Como referencia, previo a la pandemia, el indicador promediaba alrededor de 2.9 años, lo que refleja un mercado actual más balanceado en términos de oferta y demanda.

Adicionalmente, a lo largo de los diferentes mercados, se incorpora el indicador de *"Índice de Demanda Efectiva Móvil"* (IDE = Demanda Neta Anual Móvil / Comercialización Anual Móvil), que permite evaluar la consistencia y solidez estructural de la demanda industrial. El indicador se construye de la siguiente manera: i) se determina la demanda neta anual móvil, medida a través de la absorción neta acumulada de los últimos doce meses; ii) se determina la comercialización anual móvil, medida a través de la absorción bruta de los últimos doce meses, que considera el total de transacciones del periodo; y iii) se divide la demanda neta anual móvil entre la comercialización anual móvil, para estimar qué proporción de las transacciones del periodo se traduce en demanda efectiva.

Un IDE cercano o superior a 100% refleja un mercado profundo, estable y con fundamentos institucionales, donde la mayor parte de la actividad comercial se convierte en ocupación efectiva, impulsada por proyectos *build-to-suit* ("BTS") y pre-arrendamientos. Niveles entre 80% y 100% sugieren un mercado sano y equilibrado, mientras que valores entre 60% y 80% representan una demanda moderada, en proceso de ajuste o consolidación. Por debajo del 60%, el indicador advierte una baja efectividad de la demanda, lo que puede reflejar una mayor proporción de renovaciones o rotaciones sin crecimiento neto, así como ajustes en la planeación o en el ritmo de expansión de los usuarios.

Este enfoque móvil permite evaluar de manera más consistente la evolución y sostenibilidad de la demanda industrial y su actividad comercial, y ofrecer una perspectiva más clara sobre su solidez a lo largo del tiempo[2].

En este sentido, el Índice de Demanda Efectiva Móvil para Monterrey cerró en 83%, dentro del rango de un mercado sano y equilibrado, aunque por debajo del nivel del trimestre anterior (92%), en línea con la moderación de la absorción neta anual móvil.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T2

Saltillo [3]

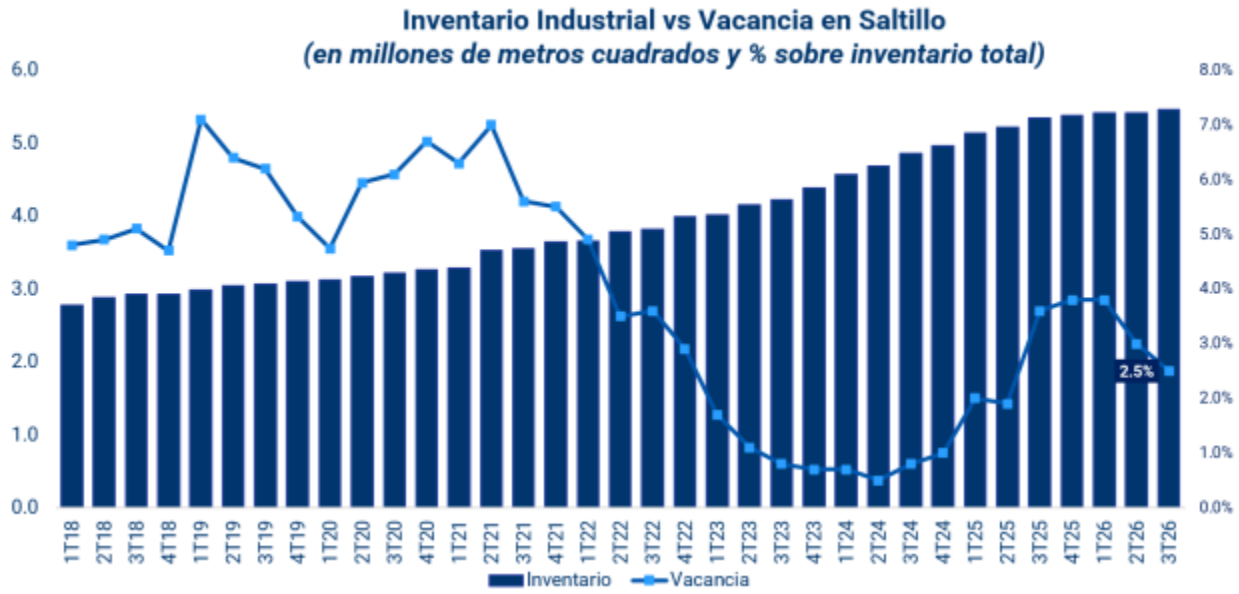
Durante el 3T26, la absorción neta en el mercado industrial de Saltillo fue de poco más de 66 mil m², lo que representa una disminución de alrededor de 10% respecto al mismo trimestre del año anterior (74 mil m²), así como un incremento de alrededor del 49% frente a los 44 mil m² en el 2T26. Con ello, el acumulado del año alcanzó 144 mil m² de absorción neta, aproximadamente 46% por debajo del mismo periodo de 2025. La recuperación trimestral se dio en un contexto de menor disponibilidad de espacios existentes e incorporación moderada de nueva oferta.

La absorción bruta registró alrededor de 129 mil m² durante el trimestre, duplicando los 64 mil m² registrados en el 2T26, mientras que la suma acumulada alcanzó 215 mil m² en lo que va del año, representando un incremento de alrededor del 84% respecto al mismo periodo del año anterior. La demanda durante el trimestre se concentró mayormente en el submercado de Ramos Arizpe, con 87% de la actividad, mientras que Saltillo-Derramadero concentró el 13% restante. Por tipo de producto, los espacios especulativos nuevos representaron 59% de la actividad, seguidos por proyectos BTS con 34% y espacios de segunda generación con 7%. Por sector económico, en el acumulado del año la Manufactura Diversa encabezó la actividad con 41%, seguida por el sector Automotriz con 25% y Logística & Transporte con 22%.

Al finalizar el 3T26, el inventario de Saltillo alcanzó 5.5 millones de m², mostrando un crecimiento de alrededor de 2.2% respecto al 3T25. Durante el trimestre se incorporaron 42 mil m² de nueva oferta, de los cuales 52% correspondieron a Saltillo-Derramadero y 48% a Ramos Arizpe. Por su parte, se monitorean alrededor de 77 mil m² en construcción, lo que representa una contracción cercana al 32% respecto al 3T25. Los nuevos inicios sumaron 20 mil m², una reducción anual de 58%, y se localizaron en su totalidad en Saltillo-Derramadero. Lo anterior refleja un ritmo de expansión moderado y mayor cautela por parte de los desarrolladores.

Durante el 3T26, la vacancia se posicionó en 2.5%, lo que representa un total aproximado de 137 mil m² disponibles, mostrando una disminución de 110 bps frente al 3T25 (3.6%) y de 50 bps frente al 2T26 (3.0%). La disminución se debió principalmente a la menor superficie vacante en Ramos Arizpe, que pasó de 140 a 94 mil m² en comparación al trimestre pasado. En contraste, Saltillo-Derramadero duplicó su superficie vacante, alcanzando aproximadamente 43 mil m², equivalentes a una tasa de vacancia de 3.8%. Por su parte, Arteaga cerró el trimestre sin espacios vacantes.

El precio promedio de salida cerró el 3T26 en US$ 7.02 por m² al mes, reflejando un incremento anual del 2.5% respecto al 3T25 (US$ 6.85 por m²), y un incremento trimestral de 3.1% respecto al 2T26 (US$ 6.81 por m²). El incremento de las rentas, en conjunto con la baja tasa de vacancia, es consistente con un mercado de disponibilidad limitada, en el que los propietarios mantienen una posición relativamente favorable. A nivel submercado, Saltillo-Derramadero registra los precios más altos (US$ 7.24 por m²), seguido de Ramos Arizpe (US$ 6.93 por m²).

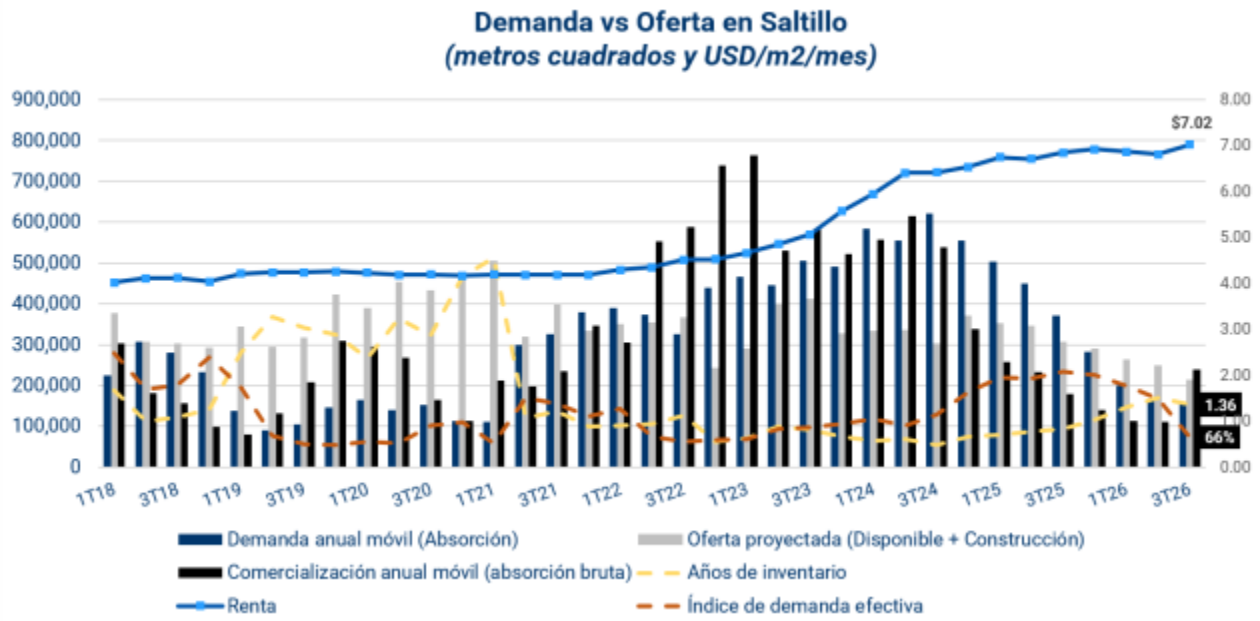


Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T26

El indicador de Años de Inventario se ubicó en 1.4 años, prácticamente en línea con el trimestre anterior (1.5 años). Si bien la demanda anual móvil registró una disminución, este efecto fue compensado por una reducción en la oferta proyectada, derivada de una menor superficie vacante y de la contracción en la actividad de construcción. Por su parte, la disminución en la actividad de construcción refleja una mayor disciplina por parte de los desarrolladores, contribuyendo a mantener un ritmo moderado de expansión industrial. En términos generales, el indicador se mantiene saludable, sugiriendo que, al ritmo de absorción vigente, el mercado podría absorber su oferta disponible y en construcción en casi un año y medio.

El IDE cerró en 66%, mostrando una disminución significativa respecto al 149% registrado en el trimestre anterior. Este comportamiento se explica principalmente por el incremento de la absorción bruta anual móvil (240 mil m² frente a 179 mil m² en 3T25), mientras que la absorción neta anual móvil disminuyó (157 mil m² frente a 371 mil m² en 3T25). Durante 2025, el indicador se mantuvo por arriba de 100% debido a que la ocupación provenía principalmente de entregas de proyectos BTS y pre-arrendados comercializados en periodos previos. Por ello, la caída del indicador responde a un efecto temporal, más que un debilitamiento estructural de la demanda, ya que el mercado continúa registrando una absorción neta positiva y una reducción en su tasa de vacancia.

Como referencia, se incorporan los datos de 2018 y 2019 para contrastar los niveles prepandemia. En este análisis destaca que el indicador de años de inventario disminuyó significativamente en el 2T21 y se ha mantenido por debajo de esos niveles desde entonces.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T26

Bajío [4]

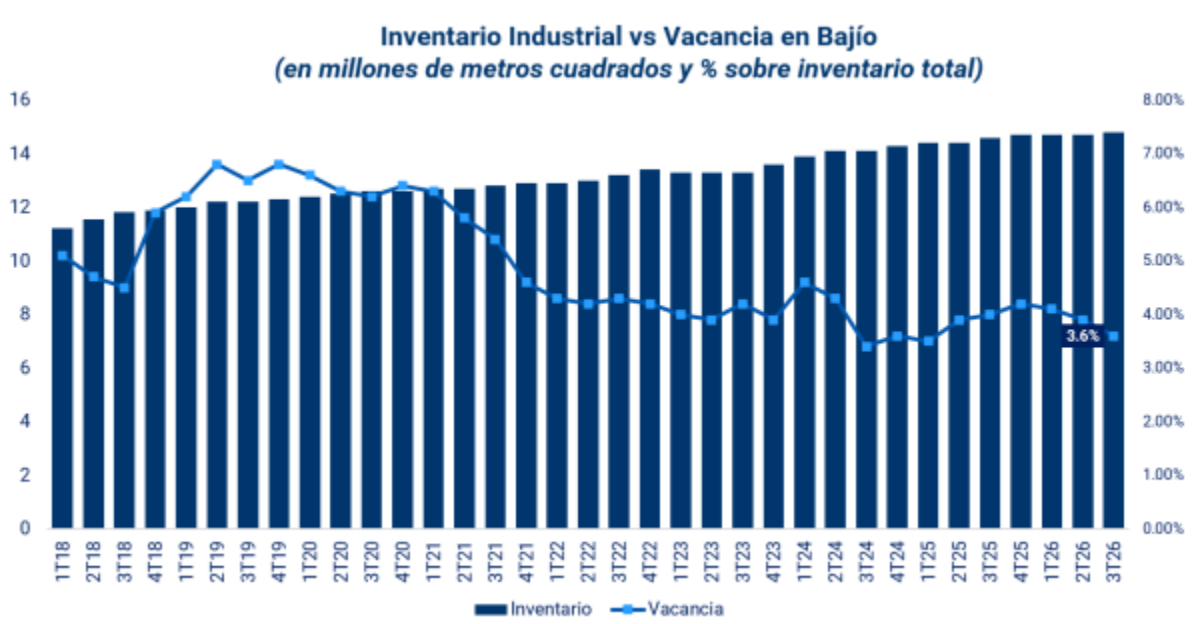
Al cierre del 3T26, el mercado industrial del Bajío registró una absorción neta de 70 mil m² durante el trimestre, cifra que representó una disminución de aproximadamente 26% respecto a los 94 mil m² observados en el 3T25. Con ello, el acumulado de los primeros nueve meses alcanzó 182 mil m², cifra 35% inferior a la observada en el mismo periodo del año anterior. La actividad estuvo impulsada principalmente por expansiones de inquilinos del sector logístico, lo que refleja una estrategia de fortalecimiento operativo y un mercado que, aun con un nivel de actividad moderado, mantiene señales de madurez y potencial de crecimiento en el mediano plazo.

Por su parte, la absorción bruta acumulada cerró en alrededor de 280 mil m², cifra que representa una disminución de alrededor de 24% respecto a lo reportado en el mismo periodo del año anterior, reflejando una menor actividad comercial en la región. No obstante, el desempeño fue diferenciado entre submercados; Querétaro concentró la mayor actividad, seguido por Guanajuato, mientras que San Luis Potosí y Aguascalientes registraron niveles de comercialización más moderados.

La actividad en construcción presentó un repunte de 21% frente al trimestre previo, al cerrar con alrededor de 443 mil m² en desarrollo, aunque se mantiene 12% por debajo del nivel del 3T25. En cuanto al inventario, el Bajío alcanzó un total de 14.8 millones de m², prácticamente sin cambios en comparación con el cierre del 3T25. Querétaro se mantiene como el submercado con mayor actividad de desarrollo y la incorporación de más nueva oferta especulativa, mientras que Aguascalientes y San Luis Potosí se caracterizan principalmente por proyectos hechos a la medida (BTS).

La tasa de vacancia al 3T26 se situó en 3.6%, ligeramente por debajo de la observada en el 3T25 (4.0%) y del 2T26 (3.9%). A nivel submercado, Guanajuato y Aguascalientes registraron los niveles más bajos de la región con 2.2% y 2.3%, respectivamente, mientras que Querétaro reportó la vacancia más alta de la región con 5.2%, principalmente por la incorporación de nueva oferta que ingresó vacante, seguido por San Luis Potosí, con 4.0%.

Finalmente, al cierre del 3T26, el precio promedio de salida fue de US$5.80 por m² al mes, reflejando una tendencia estable de incrementos moderados y un crecimiento anual del 1.9% frente al 3T25 (US$ 5.69 por m²). Aguascalientes registró el precio más alto con US$ 6.38 por m², seguido por Querétaro con US$ 6.07 por m², San Luis Potosí con US$ 5.69 por m² y Guanajuato con US$ 5.14 por m².



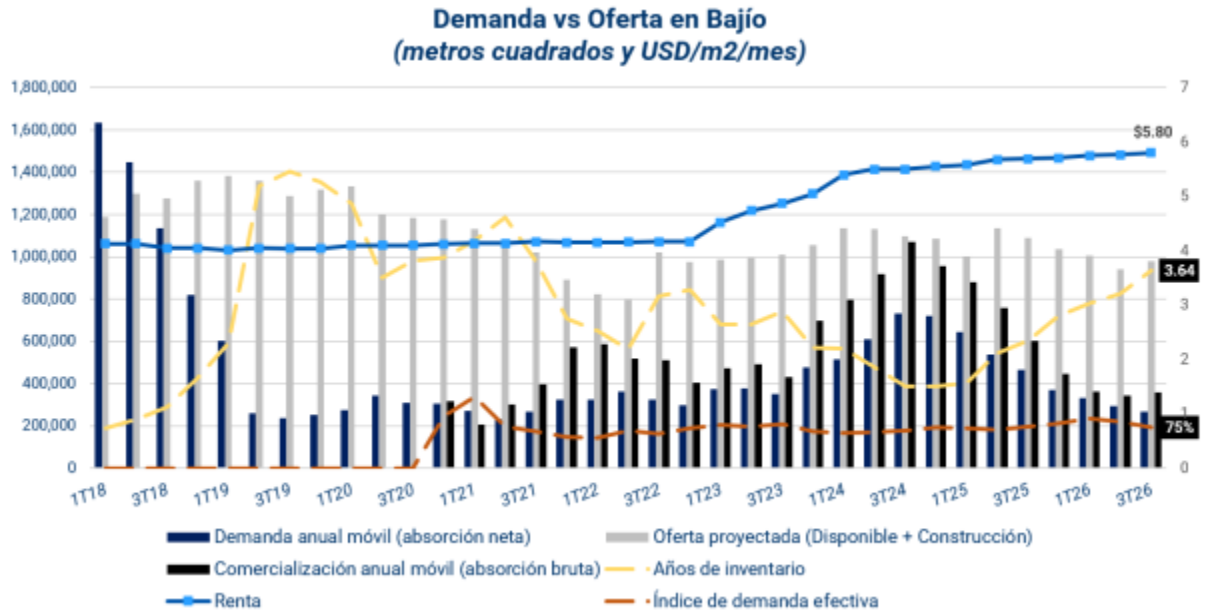
Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T26

La gráfica siguiente refleja una tendencia positiva en la absorción neta anual móvil del mercado del Bajío desde inicios de 2023 y hasta el cierre de 2024, seguida de una desaceleración gradual que se ha extendido hasta el cierre del 3T26, reflejando una moderación de la demanda hacia niveles cercanos a los observados antes de la pandemia.

El indicador de *"Años de Inventario"* se ubicó en 3.6 años, por encima de los 3.2 años registrados el trimestre pasado. Este incremento se explica tanto por la disminución de la demanda anual móvil, como por el aumento de la oferta proyectada, impulsado por una mayor actividad en construcción. En términos prácticos, el indicador sugiere que, de mantenerse el ritmo de absorción, el mercado requeriría poco más de tres años y medio para colocar su oferta disponible y en construcción.

El Índice de Demanda Efectiva Móvil (IDE) del Bajío se ubicó en 75%, por debajo del 86% registrado en el trimestre anterior, debido a que la absorción bruta anual móvil aumentó ligeramente, mientras que la absorción neta anual móvil continuó desacelerándose. Esto significa que tres cuartas partes de la actividad comercial se tradujeron en nueva ocupación neta. Con este resultado, el indicador pasó de reflejar condiciones de un mercado sano y equilibrado en el 2T26 a un entorno de demanda moderada y en proceso de ajuste.

El comportamiento del IDE se considera consistente con una etapa de ajuste posterior a la expansión acelerada del mercado más que con un deterioro estructural de la demanda, dado que la vacancia se mantiene en niveles bajos. Asimismo, el incremento en los años de inventario refleja una mayor presión de la oferta proyectada frente al ritmo actual de absorción, por lo que será relevante monitorear la conversión de las negociaciones en curso en ocupación efectiva hacia el cierre de 2026.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T26. Previo al 3T20 no se dispone de datos de absorción bruta y, en consecuencia, del IDE.

Ciudad de México [5]

La actividad industrial en la Ciudad de México y su zona metropolitana mantuvo un alto dinamismo durante el 3T26, al registrar una absorción neta de 516 mil m². Con ello, la absorción neta acumulada al cierre de septiembre alcanzó 875 mil m², aproximadamente 82% superior a lo observado durante el mismo periodo del 2025. La demanda fue impulsada principalmente por el corredor Zumpango-AIFA y por la entrega de proyectos pre-arrendados que se incorporaron al mercado ya ocupados.

Por su parte, la absorción bruta del 3T26 fue de alrededor de 485 mil m², llevando el acumulado durante los primeros nueve meses del año a alrededor de 1.5 millones de m², un incremento de alrededor de 10% respecto al mismo periodo del año anterior. Las renovaciones y pre-arrendamientos concentran alrededor del 60% de la superficie comercializada. A nivel submercado, el CTT (Cuautitlán, Tultitlán y Tepotzotlán) concentró la mayor actividad con un 46%, seguido por Zumpango-AIFA con el 36% y los corredores al interior de la Ciudad de México con el 15%.

Durante el 3T26, se incorporaron alrededor de 510 mil m² al inventario clase A de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, acumulando 13.5 millones de m² existentes, lo que representa un crecimiento del 11.5% en comparación al mismo periodo del 2025. La nueva oferta se concentró principalmente en el submercado de Zumpango-AIFA (78%), seguido de CTT (11%) y Last Mile (9%). Asimismo, durante este trimestre se inició la construcción de aproximadamente 100 mil m², alcanzando un acumulado de 495 mil m² en lo que va del año, de los cuales el 79% se encuentra pre-arrendado. Considerando el *pipeline* activo, se estima que hacia el cierre de 2026 se sumen más de 300 mil m² adicionales al inventario, lo que llevaría el inventario a cerca de 13.8 millones de m².

La vacancia se ubicó en 4.8%, equivalente a alrededor de 650 mil m² disponibles, lo cual representa una reducción de alrededor de 30 bps respecto al trimestre anterior. Esto se debe a que la mayor parte de la nueva oferta se incorporó pre-arrendada. No obstante, la vacancia aumentó 280 bps respecto al 3T25, cuando se ubicaba en niveles mínimos. A nivel submercado, *Last Mile* registró la mayor tasa de vacancia (23.1%), seguido por Zumpango-AIFA (10.7%) y Cuautitlán (4.7%).

Al cierre del 3T26, el precio promedio de salida se situó en US$ 11.00 por m² al mes, lo que representa una disminución de US$ 0.08 en comparación con el año anterior (US$ 11.08 por m² al 3T25). A nivel submercado, los mayores precios de lista en renta se observaron en Iztapalapa-Tláhuac[6] con US$ 18.00 por m², seguido por Naucalpan[6] con US$ 13.40 por m² y Vallejo-Azcapotzalco con US$ 12.14 por m². Es importante señalar que el 74% de la oferta disponible en el mercado se comercializa en dólares, mientras que el 26% restante en moneda nacional, por lo que este mercado se encuentra expuesto a fluctuaciones de tipo de cambio.

Finalmente, en lo que va del año el sector logístico continúa siendo el principal motor del mercado, concentrando el 66% de la superficie comercializada, seguido por el sector de E-Commerce con el 27% y Manufactura con 6%. En cuanto a la nacionalidad de las empresas que se establecieron o renovaron operaciones en lo que va del año, destacan las argentinas (27%), estadounidenses (21%), mexicanas (20%) y alemanas (12%).



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T26

El IDE se ubicó en 57%, reflejando que un poco más de la mitad de la actividad comercial se traduce en ocupación neta, su nivel más alto desde el 3T25. El aumento respecto del trimestre anterior (26% en el 2T26) se explica por un incremento trimestral del 92% en la demanda neta anual móvil, derivado del incremento de la absorción neta en el 3T26. Si bien el indicador se mantiene por debajo del umbral de 60%, su recuperación es consistente con una demanda logística consolidada e inquilinos de largo plazo.

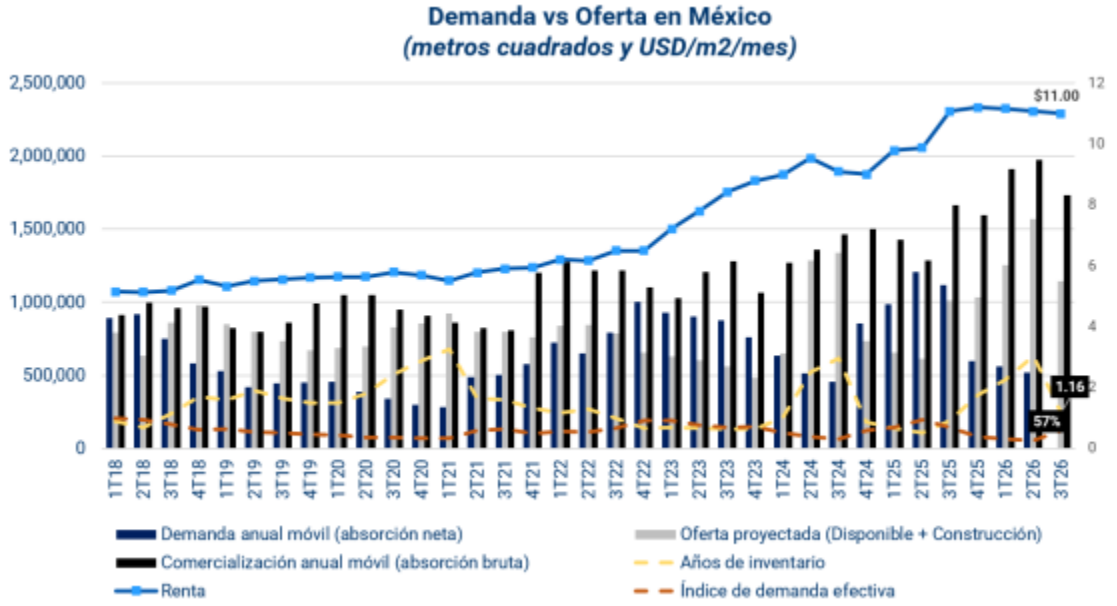
La variabilidad del IDE en el tiempo refleja la madurez del mercado industrial de la Ciudad de México, caracterizado por una alta rotación de espacios y oportunidades limitadas de expansión física. Más que crecer en metros netos, el mercado opera bajo una lógica de relocalización y optimización, donde los usuarios priorizan ubicación, eficiencia logística y modernización de instalaciones existentes.

El indicador de Años de Inventario se ubicó en 1.2 años, por debajo de los 3.0 años registrados en el 2T26. Este ajuste responde tanto al incremento de 92% en la absorción neta anual móvil, así como a la reducción de 27% en la oferta proyectada, derivada principalmente de la entrega de proyectos en construcción que se incorporaron al inventario ya ocupados. Asimismo, el espacio vacante registró su primera disminución desde el 1T25. El nivel actual sugiere que, al ritmo de demanda actual, la oferta proyectada podría absorberse en un poco más de un año.

Con rentas promedio de US$ 11.00 por m² al mes, la Ciudad de México se mantiene como el mercado con el precio más alto entre los mercados analizados, respaldado por fundamentos sólidos, contratos estables e inquilinos estratégicos. No obstante, el precio acumula tres trimestres consecutivos de ligeros ajustes a la baja desde su máximo de US$11.20 en el 4T25.

El desempeño del mercado está impulsado por la escala y densidad de la zona metropolitana, cuya base de consumo interno sostiene una demanda enfocada en distribución, última milla y logística urbana, apoyada por el crecimiento del comercio electrónico. Si bien este mercado no está exento de los efectos de los ciclos económicos, su orientación hacia el consumo interno contribuye a mitigar su impacto, en comparación con mercados industriales cuya demanda depende principalmente de la actividad exportadora. No obstante, la disponibilidad limitada de espacios bien ubicados y las dinámicas de relocalización pueden restringir la conversión de esta demanda en ocupación neta.

Para dar contexto, se incluyen los niveles observados en 2018 y 2019 con el fin de contrastar el comportamiento actual del mercado frente a los niveles prepandemia.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T26

Guadalajara [7]

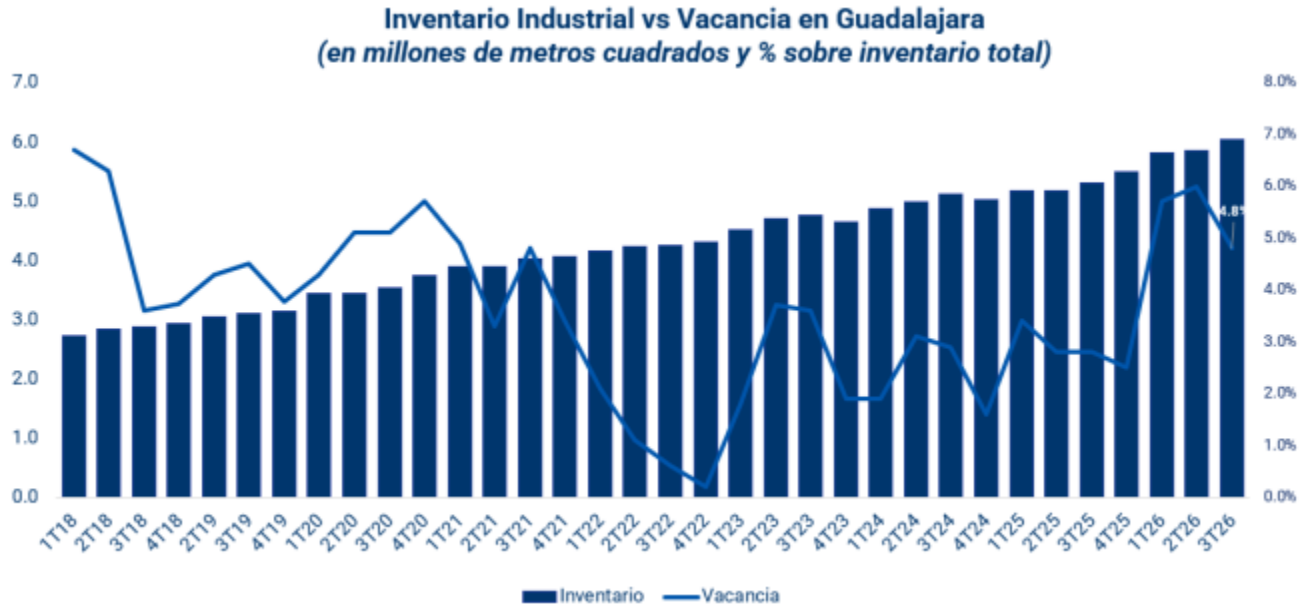
Al cierre del 3T26, la absorción bruta en el mercado industrial de Guadalajara alcanzó los 267 mil m², cifra que representa un incremento de alrededor de 177% respecto al trimestre anterior, y de 153% frente al mismo periodo de 2025. En lo que va de 2026 (primeros nueve meses), este indicador acumuló más de 523 mil m², 31% por encima del mismo periodo de 2025, impulsado por arrendamientos, expansiones, renovaciones, pre-arrendamientos y proyectos BTS. La actividad se concentró en El Salto, que lideró el volumen comercializado, seguido de Zapopan Norte, con operaciones vinculadas a manufactura electrónica y tecnología, lo que refleja una recuperación de la actividad y demanda por espacios de alta especialización.

En cuanto a la absorción neta, durante el 3T26 se registraron aproximadamente 241 mil m², llevando la absorción neta acumulada de este año a 378 mil m², cifra aproximadamente 68% superior a la observada en el mismo periodo del año anterior. La absorción neta del trimestre superó los aproximadamente 181 mil m² de nueva oferta incorporada, lo que contribuyó a reducir la disponibilidad y la tasa de vacancia.

La actividad en construcción alcanzó alrededor de los 364 mil m² al cierre del trimestre, lo que representa una reducción de alrededor de 14% respecto a lo registrado en el 2T26, asociada principalmente con la conclusión e incorporación de proyectos al inventario. El volumen se concentra principalmente en El Salto e incluye edificios especulativos, proyectos BTS y espacios previamente comprometidos, consolidando a este corredor como el principal nodo de crecimiento industrial de la región. Por su parte, el inventario industrial superó los 6.0 millones de m² durante el 3T26. El Salto concentró el 48% del inventario total y la totalidad de las entregas del trimestre, mientras que Zapopan Norte se mantuvo como el segundo corredor más importante, con el 22% del inventario.

La tasa de vacancia cerró el 3T26 en 4.8%, equivalente a aproximadamente 292 mil m² disponibles, mostrando una reducción de 120 bps respecto al 2T26 (6.0%). No obstante, la vacancia se mantiene 200 bps por encima del 3T25 (2.8%).

El precio promedio de salida en renta cerró el 3T26 en US$ 7.47 por m² al mes, prácticamente estable respecto al trimestre anterior (US$ 7.51 por m²) y un aumento de 5.7% frente al mismo periodo de 2025 (US$ 7.07 por m²). La estabilidad de precios continúa respaldada por la demanda de espacios especializados. Entre los submercados, Antigua Zona Industrial[8] (US$ 9.17 por m²) y Periférico Sur (US$ 8.00 por m²) presentan las rentas más elevadas del mercado.



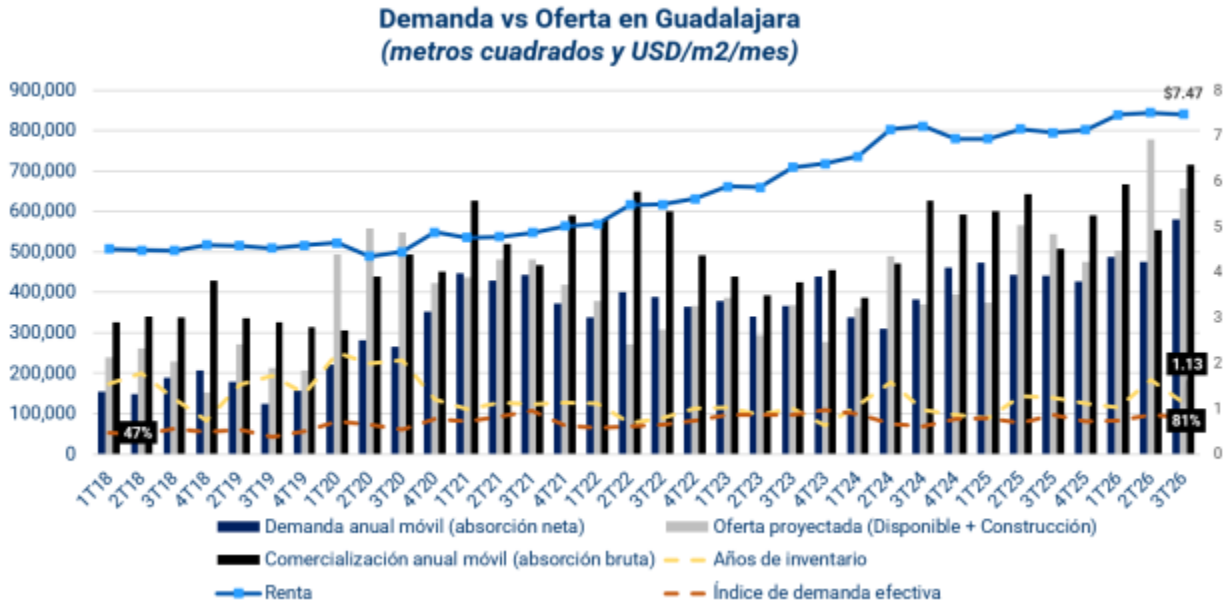
Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T26. Solo considera la Zona Metropolitana de Guadalajara (ZMG).

El IDE cerró en 81%, ligeramente por debajo del 86% registrado en el trimestre anterior, debido a que la absorción bruta anual móvil creció a un ritmo mayor (+29%) que la absorción neta anual móvil (+22%), lo que sugiere un mercado sano y equilibrado, en el que una proporción relevante de la actividad comercial se traduce en ocupación neta efectiva.

El indicador de Años de Inventario se ubicó en 1.1 años, por debajo de los 1.6 años del trimestre anterior, regresando a los niveles observados durante el 2025. Esta reducción se explica tanto por el incremento de la demanda neta anual móvil de 22%, como por la reducción de alrededor de 16% en la oferta proyectada, asociada a la conclusión de proyectos en el trimestre. Al ritmo actual de absorción, la oferta disponible y en construcción podría colocarse en aproximadamente un año.

Este nivel de años de inventario, en conjunto con la estabilidad de las rentas, la reducción de la vacancia a pesar de la incorporación de nueva oferta y una demanda que se mantiene activa, refleja condiciones de equilibrio en el mercado de Guadalajara y refuerza su atractivo para estrategias de adquisición de activos estabilizados o desarrollos pre-arrendados.

En comparación con los niveles prepandemia (2018–2019), el mercado muestra una mayor eficiencia y estabilidad, respaldado por una demanda sólida y una oferta que, aunque aumentó, continúa acompañada por niveles saludables de ocupación.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T26. Solo considera la Zona Metropolitana de Guadalajara (ZMG).

Reynosa [9]

Durante el 3T26, el mercado de Reynosa mostró una mayor actividad frente a los trimestres anteriores. Este contexto se vio reflejado en una absorción neta de alrededor de 82 mil m² durante el trimestre, lo cual representa un crecimiento del 192% respecto al 3T25. En términos acumulados, el indicador se ubica en casi 12 mil m² en los primeros nueve meses del año frente a los -7 mil m² durante el mismo periodo del año anterior.

De igual manera, la absorción bruta registró aproximadamente 59 mil m², acumulando 95 mil m² en lo que va del año. Esta última cifra representa un incremento del 61% frente a lo observado en el mismo periodo del 2025. La mayor parte de la actividad trimestral se concentró en Puente Pharr (85%) y el restante en el submercado Poniente (15%). En cuanto a la composición, 32 mil m² corresponden a inventario especulativo nuevo y 27 mil m² a inmuebles de segunda generación. Esto contrasta con el 1S26, cuando la actividad predominante correspondía a proyectos BTS.

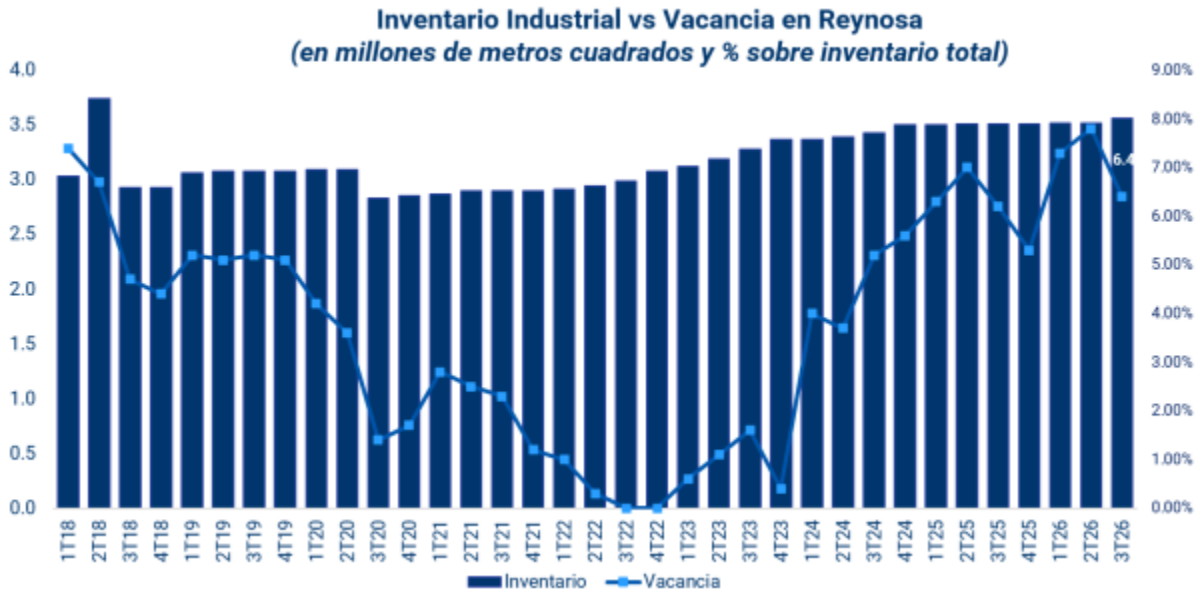
La tasa de vacancia se ubicó en 6.4%, equivalente a alrededor de 227 mil m² vacantes, representando una reducción de 140 bps respecto al trimestre anterior. Lo anterior se explica porque la nueva oferta se incorporó totalmente ocupada, por lo que la mayor parte de la absorción neta del trimestre se dio sobre espacios existentes. No obstante, la vacancia se mantiene 20 bps por encima del mismo periodo del 2025. A nivel submercado, Puente Pharr concentró 61% de la superficie vacante, mientras que el submercado Poniente contabiliza 32% y San Fernando el 7% restante. Cabe señalar que San Fernando registró la mayor tasa de vacancia, con 17.1%, seguido por Puente Pharr, con 7.2%, y Poniente, con 4.8%.

El inventario industrial de clase A alcanzó 3.6 millones de m², en línea con los niveles registrados al cierre del 3T25. Durante el trimestre se incorporaron 36 mil m² en proyectos totalmente ocupados.

Tras la entrega de los inmuebles en construcción y ante la ausencia de nuevos proyectos iniciados, el mercado cerró el trimestre sin superficie en construcción activa. A pesar de la mayor actividad de arrendamiento, los desarrolladores mantienen una postura conservadora ante señales económicas mixtas en el mercado, como la disminución de la IED en Tamaulipas y la baja en el empleo formal, en lo que va del año.

El precio promedio de salida se posiciona en US$ 6.69 por m² al mes al cierre del 3T26, mostrando un ligero crecimiento anual del 0.5%, aunque 0.6% por debajo del 2T26 (US$ 6.73 por m²). A nivel submercado, Puente Pharr mantuvo las rentas más elevadas, al posicionarse en US$ 6.91 por m² al mes, seguido por el submercado Poniente (US$ 6.46 por m² al mes) y San Fernando (US$ 5.70 por m² al mes).

En resumen, Reynosa mostró una recuperación de la actividad de arrendamiento durante el 3T26, que permitió llevar la absorción neta acumulada nuevamente a terreno positivo y reducir la vacancia respecto al trimestre anterior. Sin embargo, la tasa de vacancia se mantiene ligeramente por encima de la registrada un año antes y el mercado inicia el último trimestre del año sin construcción activa ni nuevos proyectos en desarrollo. La evolución de la demanda y de las condiciones económicas estatales será clave para determinar si la mejora observada durante el trimestre se mantiene.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T26

Ciudad Juárez [10]

Durante el 3T26, el mercado industrial de Ciudad Juárez registró una absorción neta de edificios clase A de aproximadamente 34 mil m², llevando el acumulado del año a cerca de 128 mil m², cifra alrededor de 46% inferior a la observada durante el mismo periodo del año anterior (238 mil m²). Este desempeño refleja un entorno de menor dinamismo en la demanda, influenciado por la incertidumbre en torno a las condiciones del comercio internacional y a la revisión del T-MEC. No obstante, los fundamentales del mercado se mantienen estables, ya que durante el trimestre se firmaron cinco nuevos arrendamientos clase A por cerca de 82 mil m², dos de ellos en edificios especulativos nuevos.

En este contexto, la ocupación de espacios especulativos existentes, junto con una menor salida de inquilinos y la desaceleración de las entregas especulativas contribuyeron a la reducción de la tasa de vacancia para inmuebles clase A, aun cuando se incorporaron dos proyectos especulativos vacantes por cerca de 29 mil m². Al cierre del 3T26, la tasa de vacancia de la clase A se ubicó en 7.7%, prácticamente en línea con el trimestre anterior (7.8%) y 110 bps por debajo de lo observado en el 3T25 (8.8%). Sin embargo, se estima que varias superficies de gran tamaño queden vacantes entre principios y mediados de 2027, lo cual podría generar nuevas presiones al alza sobre este indicador.

En cuanto a la actividad de construcción, al cierre del trimestre se reportaron alrededor de 81 mil m² en desarrollo de edificios clase A, cerca de 45% por debajo del nivel observado en el 3T25 y 15% inferior al del 2T26. Cabe destacar que el inicio de nuevas construcciones prácticamente se ha detenido en los últimos trimestres, con un solo proyecto especulativo iniciado en el 3T26. Esta desaceleración en la actividad de construcción apunta a una moderación en el crecimiento futuro de la oferta, mientras la demanda continúa estabilizándose.

Tijuana [11]

Durante el 3T26, se registró una absorción neta negativa de alrededor de -52 mil m² para edificios clase A, principalmente como resultado de la entrega de nueva oferta especulativa sin contratos de arrendamiento previos. Con ello, la demanda neta acumulada también permaneció negativa en aproximadamente -89 mil m². En contraste, la absorción bruta durante los primeros nueve meses del año registró alrededor de 251 mil m². En el acumulado, la actividad bruta fue impulsada principalmente por empresas de manufactura (85%), seguida por empresas de logística (8%) y de empaque (4%). Durante el trimestre, la demanda bruta se concentró en dos corredores: El Florido Blvd. 2000 con el 75% y Rosarito con el 25% restante.

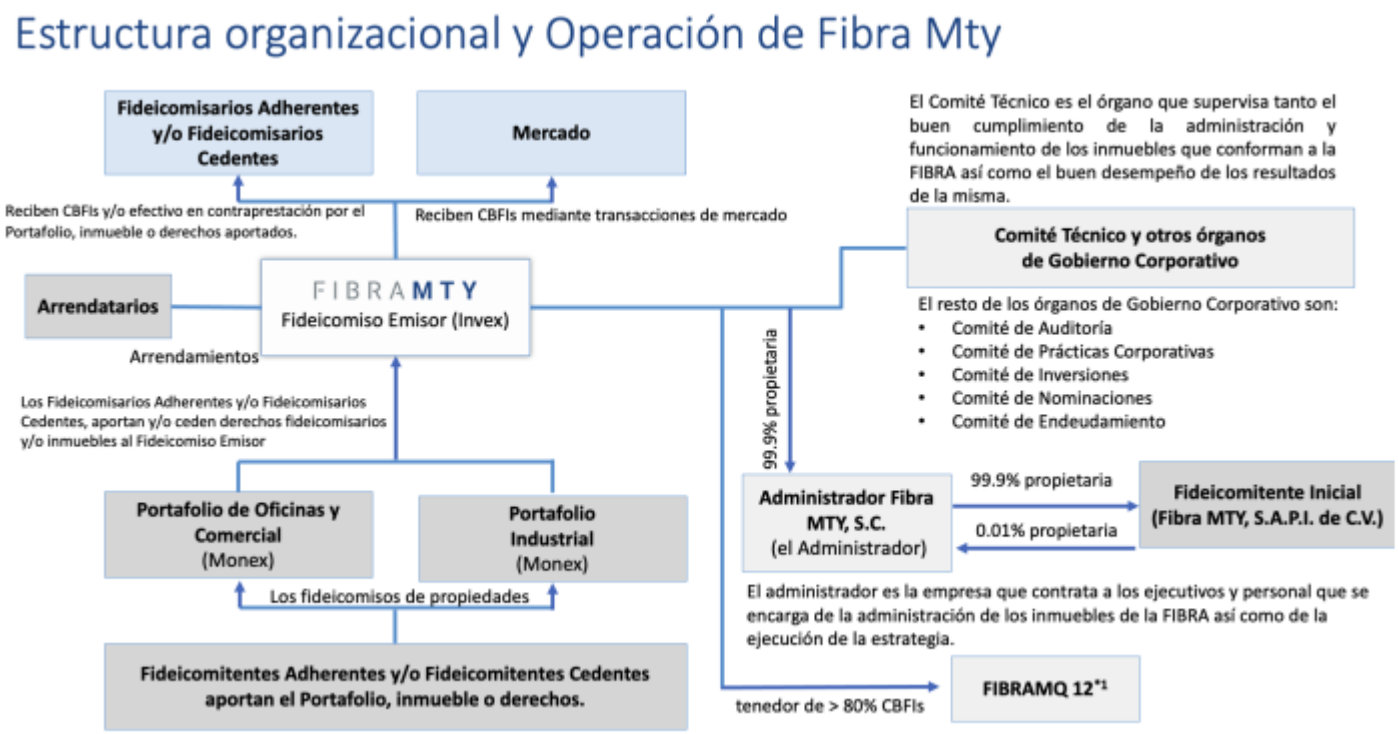
El inventario industrial clase A cerró el trimestre en 4.8 millones de m², reflejando un incremento anual de alrededor de 9%, tras la entrega de cerca de 92 mil m² en siete edificios, la cual es la mayor incorporación de nueva oferta en el año. En cuanto a la actividad en construcción, durante el trimestre se iniciaron alrededor de 77 mil m², siendo el mayor volumen registrado desde el 2T25, alcanzando un total cercano a 179 mil m² actualmente en desarrollo, distribuidos en Pacífico-Santa Fe (41%), El Florido Blvd. 2000 (35%), el Este de Tijuana (19%) y Rosarito (5%).

Por su parte, la tasa de vacancia de edificios clase A alcanzó 20.7%, la más alta registrada históricamente, con un incremento significativo de 260 bps frente al 2T26 y de 620 bps frente al 3T25, impulsada por el ingreso de nueva oferta que se incorporó prácticamente en su

totalidad como espacio vacante. A nivel submercado, el Este de Tijuana registró la tasa de vacancia más elevada (55.3%), seguido por El Florido Blvd. 2000 (35.6%).

El precio promedio de salida en renta se ubicó en US$ 8.70 por m² al mes, manteniéndose prácticamente estable frente a los US$ 8.76 del 3T25. Los submercados con los precios de salida más altos se observaron en Otay-Alamar (US$ 9.55 por m² al mes) y Pacífico-Santa Fe (US$ 8.88 por m² al mes).

vii) Estructura de administración



*1 *FIBRAMQ 12 clave de pizarra del fideicomiso irrevocable número F/1622 constituido en HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, es un fideicomiso mexicano enfocado en la adquisición, desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles en México. Fibra Mty mantiene una participación de 81.38% de los CBFIs en circulación de dicho fideicomiso, razón por la cual se considera como una subsidiaria significativa. Al cierre del ejercicio que se presenta, no mantienen relaciones de negocio entre ambas entidades.*

viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

A la fecha y hasta donde razonablemente se tiene conocimiento, no existen juicios o procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales relevantes que puedan tener un impacto adverso significativo en los resultados de la operación o en la posición financiera de Fibra Mty, ni se tiene conocimiento de que exista una alta probabilidad de que en el futuro vayan a presentarse.

Asimismo, se destaca que el Fideicomiso no se encuentra en ninguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles y a la fecha no hay indicación alguna de que pudiera ser o de que haya sido declarado en concurso mercantil.

ix) Derechos

La totalidad de los CBFIs de Fibra Mty son de una sola serie y clase, por lo que cada CBFI otorga iguales derechos corporativos y económicos a su Tenedor. Cada CBFI en circulación confiere a su Tenedor el derecho a un voto sobre

todos los asuntos que se sometan a votación por parte de los Tenedores. Cada Tenedor tendrá derecho a asistir y votar en la Asamblea de Tenedores. Asimismo, (a) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 10% (diez por ciento) o más de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán derecho a (i) solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea de Tenedores, y (ii) solicitar que se aplace una Asamblea de Tenedores por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), con respecto a la votación sobre cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (b) por cada 10% de los CBFIs en circulación de los cuales sean titulares, ya sea en forma individual o en conjunto, los Tenedores tendrán derecho a designar o, según corresponda, revocar el nombramiento de un miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente; (c) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 15% o más de la totalidad de CBFIs en circulación podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra de los miembros del Comité Técnico o el Administrador por incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente; y (d) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 20% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán derecho a oponerse a las resoluciones adoptadas en una Asamblea de Tenedores, en términos del Contrato de Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

x) Distribuciones.

Somos contribuyentes bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. La LISR, requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos el 95% de su Resultado Fiscal. Nuestro Resultado Fiscal se calcula conforme a lo dispuesto en el Titulo II de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal y restando las deducciones autorizadas; a la utilidad así obtenida se le deben restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendiente de ser amortizada. El resultado fiscal obtenido se compara con el AFFO generado para un periodo determinado, cuando este último es mayor, el excedente se distribuye a los Tenedores como reembolso de capital y no es sujeto a retención de ISR. Cuando el AFFO es menor al resultado fiscal, el Comité Técnico autoriza la fuente de pago para cubrir al menos el 95% del resultado fiscal.

De conformidad con nuestra política de distribución, el Comité Técnico de Fibra Mty aprueba el monto y los plazos de pago de la distribución de efectivo, para lo cual considera, entre otros factores, los siguientes:

- Estados financieros en los cuales dichas Distribuciones están basadas;
- Resultados reales de operación;
- Nivel de flujos de efectivo retenidos;
- Términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- Cualquier requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- Requerimientos de gastos de capital (CAPEX por sus siglas en inglés);
- Resultados fiscales proyectados para períodos intermedios;
- Resultado Fiscal anual;
- Requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la legislación aplicable; y
- Otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

De conformidad con nuestra política de distribuciones, los flujos de efectivo generados por Fibra Mty son pagados mensualmente, salvo por emisiones de capital, con previa aprobación del Comité Técnico. Habitualmente, por cuestiones fiscales, la generación de la distribución de efectivo y la fecha en la que se paga tiene un desfase de 3 meses. Por ende, el anticipar las distribuciones de efectivo antes de una emisión de capital impedirá que el monto se divida entre un mayor número de certificados.

Una vez autorizadas las distribuciones por el Comité Técnico, la administración instruye al Fiduciario para que, con al menos seis días hábiles de anticipación, notifique a los Tenedores de CBFIs a través de los medios autorizados por la BMV, la CNBV e Indeval respecto de la distribución correspondiente al periodo, indicando el monto total a distribuir, el monto por CBFI, la fecha de pago y su clasificación como resultado fiscal y/o reembolso de capital.

Asimismo, la administración instruye al Fiduciario, a realizar las transferencias necesarias entre las cuentas del Fideicomiso para concentrar los recursos y efectuar la distribución a los Tenedores a través del Indeval.

Una vez realizados los trámites antes descritos, Indeval entrega las distribuciones a las Casas de Bolsa correspondientes, en la fecha de pago indicada por el Fiduciario, y a su vez las casas de bolsa entregan las distribuciones a los tenedores de CBFIs. En los casos en que las distribuciones provengan de resultado fiscal, es la Casa de Bolsa quien realiza la retención del ISR correspondiente a los tenedores de CBFIs sujetos a retención.

c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso

La información incluida en la presente sección "Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso" (incluyendo las subsecciones (i) Inmuebles propiedad del fideicomiso, (ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios, (iii) Evolución de los activos del fideicomiso, (iv) Desempeño de los activos del fideicomiso, (v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y desinversiones, e (vi) Informe de deudores relevantes) no ha sido revisada por algún tercero independiente distinto al Valuador Independiente respecto al valor de mercado de los inmuebles del Portafolio propiedad de Fibra Mty al 30 de septiembre de 2026.

i) Inmuebles propiedad del fideicomiso.

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2026 anexado al inicio de este apartado, sección "Indicadores Operativos".

ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2026 anexado al inicio de este apartado, sección "Resumen Adquisiciones".

Variación en saldo y número de activos

Las propiedades de inversión adquiridas por Fibra MTY fueron valuadas a su valor razonable al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, con el apoyo de valuadores calificados independientes y se detallan a continuación:

	Saldo al 30 de septiembre de 2026	Saldo al 31 de diciembre de 2025
Valor en libros al 1 de enero	$ 36,837,817	$ 38,115,359
Adiciones durante el periodo:		
Propiedades de inversión adquiridas por Fibra MTY[1]	2,344,496	3,785,839
Portafolio incorporado por la adquisición de Fibra MQ[2]	56,055,993	-
Inversiones de capital netas	776,356	503,094
Efecto de Valor Razonable [3]	5,465,206	(3,659,370)
Traspasos a activos disponibles para la venta [4]	(885,242)	(1,907,105)
Valor en libros al final del periodo	**100,594,626**	**$36,837,817**

(1) Al 30 de septiembre de 2026, existe un saldo pendiente de pago relacionado con la adquisición de la propiedad Silao-Puerto Interior 02, reconocido como una cuenta por pagar por adquisición de propiedades de inversión que se presenta en el estado de posición financiera consolidado condensado no auditado por un monto de $60,930 en el largo plazo.

(2) El portafolio de propiedades de inversión incorporado como resultado de la adquisición de Fibra MQ, incluye un terreno adquirido en abril de 2026. Al 30 de septiembre de 2026, existe un saldo pendiente de pago relacionado con dicha adquisición, reconocido como una cuenta por pagar por adquisición de propiedades de inversión que se presenta en el estado de posición financiera consolidado condensado no auditado por un monto de $710,704 en el corto plazo y $610,431 en el largo plazo.

(3) Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026, la utilidad por valor razonable de las propiedades de inversión fue de $5,465,206 e incluye: i) $3,694,918 de ganancia por descuento implícito del precio de la adquisición de Fibra MQ respecto del valor en libros, ii) $1,392,582 de incremento en el valor razonable del portafolio de Fibra MQ del 1 de junio al 30 de septiembre de 2026, y iii) $ 377,706 de incremento en el valor razonable del portafolio de Fibra MTY.

(4) Propiedades clasificadas como activos disponibles para la venta.

Compromisos de construcciones e inversiones de capital.

Existen compromisos contractuales con los inquilinos que ocupan algunas de las propiedades de inversión del portafolio de Fibra MTY, estos compromisos consisten en realizar algunas construcciones e inversiones de capital que se reconocen como incremento en las propiedades de inversión y en las cuentas por pagar en la medida en que avanzan los proyectos.

Contingencias

El 21 de noviembre de 2024, la Comisión Nacional Antimonopolio (“la CNA”) emitió una resolución mediante la cual impuso una multa al Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, por un monto de $40,838 debido a la supuesta omisión de notificar una concentración al momento de adquirir el Portafolio Garibaldi el 29 de enero de 2020, que requería autorización de la CNA según la Ley Federal de Competencia Económica (la “LFCE”). Fibra MTY interpuso demanda de amparo indirecto el 26 de diciembre de 2024, misma que fue admitida y se encuentra pendiente de resolución. La audiencia constitucional tuvo lugar el día 8 de diciembre de 2025, por lo que el expediente del juicio de amparo ya se encuentra integrado en su totalidad y se procederá a la elaboración de un proyecto de resolución.

El 9 de marzo de 2026 se publicó la sentencia mediante la cual se concedió a Fibra MTY el amparo y la protección de la justicia federal. En virtud de la resolución se ordenó a la CNA dejar insubsistente la resolución del 21 de noviembre de 2024 y, en su lugar, emitir una nueva determinación considerando que la adquisición del Portafolio Garibaldi no requería autorización de la CNA y por lo tanto no debía ser notificada. Posteriormente, en fecha 24 de marzo de 2026 la CNA interpuso un recurso de revisión en contra de la sentencia constitucional, el cual fue remitido al Segundo Tribunal Colegiado Especializado y admitido a trámite en fecha 14 de abril de 2026. Posteriormente, en fecha 21 de abril de 2026, Fibra MTY presentó un recurso de revisión adhesiva, mismo recurso que fue admitido, siguiendo el asunto pendiente de resolución.

Con base en los elementos técnicos proporcionados por el área de Jurídico de Fibra MTY y sus asesores externos y considerando los criterios establecidos por la IAS 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes*, la Administración considera que no es probable que se lleve a cabo un desembolso, por lo que no se ha registrado ninguna provisión en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de septiembre de 2026.

Valor razonable de propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión para los periodos terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, se determinó con la asistencia de valuadores independientes calificados.

La estimación del valor razonable de las propiedades consideró que el uso actual representa su mayor y mejor uso. Con base en el tipo de propiedades que forman parte del portafolio, la administración eligió dentro del enfoque de ingresos apegarse a la metodología de flujos descontados como el método más apropiado para determinar su valor razonable, dicha metodología determina el valor presente de los flujos de efectivo futuros que se esperan generar a través del arrendamiento de las propiedades.

En la determinación del valor razonable se utilizan diferentes elementos y supuestos como (i) la composición del flujo de efectivo, que incluye las condiciones de los arrendamientos vigentes de cada inmueble, ingresos por arrendamiento potenciales, las condiciones actuales del mercado (como el precio de renta por metro cuadrado, la tasa de absorción, tasa de vacancia, entre otras); (ii) variables financieras como la tasa de descuento, tasa de capitalización terminal, la tasa de inflación y el tipo de cambio, las cuales irán acorde a las condiciones económicas que prevalezcan; y (iii) comparables de mercado.

De acuerdo con este enfoque:

i. Las tasas de descuento al 30 de septiembre de 2026 se ubicaron en un rango de 10.50% a 12.50% en propiedades de oficinas; de 8.25% a 11.00% en propiedades industriales; y de 11.00% a 14.50% en propiedades comerciales; las tasas se mantienen respecto del 31 de diciembre de 2025, con excepción de una disminución de 25 puntos base en el rango bajo de propiedades industriales, derivada de la incorporación de naves ubicadas

en el Estado de México, y un incremento de 225 puntos base en el límite superior del rango de propiedades comerciales, asociado a inmuebles ubicados en distintos submercados de la Ciudad de México.

Ambos cambios obedecen a la incorporación de propiedades provenientes de la adquisición de Fibra MQ, cuyos mercados presentan niveles de tasas de descuento distintos a los del portafolio previamente existente.

ii. Las tasas de descuento al 30 de septiembre de 2025 se ubicaron en un rango de 10.50% a 12.50% en propiedades de oficinas; de 8.50% a 11.00% en propiedades industriales; y de 11.00% a 12.25% en propiedades comerciales; las tasas se mantienen respecto del 31 de diciembre de 2024, con excepción de una disminución de 25 puntos base en el rango alto de propiedades industriales ante una reducción en la prima de riesgo en diferentes mercados industriales, y un incremento en el rango alto de tasas de propiedades comerciales de 75 puntos base derivado de la menor demanda de inversión y de la limitada liquidez en el segmento.

Explicación de los efectos por cambios en valor razonable de las propiedades de inversión

2026

El efecto favorable en el valor razonable del portafolio de propiedades de inversión de Fibra MTY por $5,378,690, reconocido en el estado consolidado condensado de utilidad integral, incluye las valuaciones presentadas en los rubros de propiedades de inversión con un efecto de $5,465,206 y las de los activos disponibles para la venta por ($86,516).

En propiedades de inversión, los efectos de valuación fueron ocasionados principalmente por:

1. Un beneficio derivado de la adquisición de Fibra MQ por $3,694,918 que se sustenta en el diferencial entre la contraprestación pagada y el valor en libros de los activos netos a la fecha de la adquisición.
2. Un aumento de $1,853,304 por la depreciación del peso frente al dólar al pasar de $17.9528 el 31 de diciembre de 2025 a $18.0710 el 30 de septiembre de 2026.
3. Otros impactos de ($83,016), generados por operación estándar, condiciones de mercado, costos e impuestos de adquisiciones, principalmente.

En los activos disponibles para la venta, la disminución de ($86,516), se explica principalmente por operación estándar ($81,207) en el segmento de oficinas por la actualización de presupuesto de gastos y condiciones contractuales; y otros impactos menores de ($5,309).

2025

El efecto desfavorable en el valor razonable del portafolio de propiedades de inversión de Fibra MTY por ($3,801,377), fue ocasionado principalmente por una variación de ($3,777,096) integrada por la combinación de:

1. Una disminución de ($3,824,505) por la apreciación del peso frente al dólar al pasar de $20.5103 el 31 de diciembre de 2024 a $18.3507 el 30 de septiembre de 2025.
2. Un incremento de $617,512, por la operación estándar de propiedades debido a: i) El reflejo de una nueva estrategia operativa que busca ahorros en las cuotas de administración cuyo efecto asciende a $466,594, ii) $204,446 debido a incrementos en plazos de arrendamiento y ocupación de espacios vacantes para naves industriales y el reflejo de la revaluación en el valor de las expansiones terminadas contra el costo de construcción, compensado parcialmente por iii) salidas de inquilinos de oficinas, y otros impactos menores de ($53,528).
3. Disminución en el valor del portafolio por condiciones de mercado por ($357,445) debido a los siguientes efectos, principalmente para naves industriales: i) Un incremento de $718,783 debido a la disminución en tasas de descuento e incremento en renta de mercado, compensado con ii) una disminución de ($979,925) al incrementar la tasa de vacancia sistemática y un ajuste inflacionario proyectado menor, iii) para edificios de oficinas ($96,303) por cambios en niveles de vacancia.
4. Costos e impuestos de adquisición por ($186,777), generados en las adquisiciones de la nave León-Pilba 01, portafolio Batach (2 inmuebles), y Terreno Garibaldi 1, así como otros impactos menores de ($25,881).

Además de lo anterior, una variación de ($24,281) generada por los inmuebles clasificados como activos disponibles para la venta en los estados consolidados de posición financiera, a partir de la fecha de dicha clasificación.

Los efectos en valor razonable descritos anteriormente están sujetos a posibles variaciones derivadas de las condiciones económicas regionales, nacionales e internacionales, que pudieran resultar en cambios sustanciales en el valor razonable de las propiedades de inversión de Fibra MTY.

La medición del valor razonable de todas las propiedades de Fibra MTY se ubica dentro del Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable. No ha existido ningún cambio significativo en la técnica de valuación durante el periodo, ni tampoco han existido transferencias entre niveles de la jerarquía de valor razonable.

iii) Evolución de los activos del fideicomiso

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2026 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Portafolio de Propiedades y Distribución Geográfica”

Área Bruta Rentable

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2026 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales” e “Indicadores del portafolio de propiedades de Oficinas y Comercial”.

Composición por Uso de la Propiedad

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2026 anexado al inicio de este apartado, sección “Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio”.

Fibra MTY revela la información financiera seleccionada por el tipo de ingreso de arrendamiento que generan sus propiedades de inversión y algunas cuentas de la posición financiera, de la misma manera que se informan y se revisan regularmente por los ejecutivos a cargo de tomar decisiones (Dirección General, Dirección de Finanzas y Dirección de Operaciones). Los segmentos reportables por tipo de arrendamiento de Fibra MTY, incluyen las siguientes propiedades desde su fecha de adquisición correspondiente:

- **Oficinas.** Oficinas en el Parque, Neoris/General Electric, Atento, Cuadrante, Huasteco (un inmueble), Cuauhtémoc, Patria, Filios (cinco inmuebles) y La Perla.
- **Industrial.** Casona, Danfoss, Ciénega, Ciénega 2, Ciénega 3, Nico 1, Providencia (ocho inmuebles), Santiago, Catacha 2, Huasteco (cinco inmuebles), Zinc, Filios (cinco inmuebles), Garibaldi (cuatro inmuebles), Zeus (cuarenta y seis inmuebles), Aerotech (seis inmuebles), Batach (ocho inmuebles), León-Pilba 01, Celaya-Panamericana 01, Ramos-Santa María 01, 246 propiedades del portafolio incorporado por la adquisición de Fibra MQ, y Silao-Puerto Interior 02.
- **Comercial.** Monza, Monza 2, Huasteco (un inmueble), y 8 propiedades incorporadas por la adquisición de Fibra MQ.

No se registraron transacciones entre segmentos por el periodo intermedio terminado el 30 de septiembre de 2026. Las bases contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables del Fideicomiso.

La siguiente información es revisada por los tomadores de decisiones de Fibra MTY y a su vez se informa al Comité Técnico que toma las decisiones operativas para propósitos de distribución de los recursos y evaluación del rendimiento del segmento. Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, y por los periodos de operación del Fideicomiso, terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, la información por segmentos de posición financiera y resultados es como sigue:

Al 30 de septiembre de 2026	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Activos disponibles para la venta	$ -	$ 1,483,259	$ 283,518	$ -	$ 1,766,777
Propiedades de inversión	91,750,189	4,204,087	4,640,350	-	100,594,626

Total de activos	-	-	-	118,309,488	118,309,488
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	1,897,455	1,897,455
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	37,244,300	37,244,300

Al 31 de diciembre de 2025	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Activos disponibles para la venta	$ -	$ 1,612,682	$ 280,061	$ -	$ 1,892,743
Propiedades de inversión	31,643,167	5,174,922	19,728	-	36,837,817
Total de activos	-	-	-	42,595,091	42,595,091
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	682,206	682,206
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	10,405,413	10,405,413

Del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	$ 3,389,360	$ 497,156	$ 235,068	$ -	$ 4,121,584
Gastos de operaciones	413,205	110,662	70,622	-	594,489
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	489,474	489,474
Gastos de Internalización de Fibra MQ	-	-	-	3,037,912	3,037,912
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	146,975	146,975
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	5,378,690	5,378,690
Pérdida por disposición de activos de larga duración	-	-	-	(28,127)	(28,127)
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	-	-	-	102,082	102,082
Otros ingresos	-	-	-	2,818	2,818
Resultado financiero	-	-	-	(1,605,031)	(1,605,031)
Ganancia en valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	-	542,341	542,341
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 4,245,507
Adquisiciones [1]	$ 2,276,356	$ -	$ -	$ -	$ 2,276,356

Del 1 de enero al 30 de septiembre de 2025	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	$ 1,913,466	$ 586,578	$ 28,693	$ -	$ 2,528,737
Gastos de operaciones	93,519	115,439	3,229	-	212,187
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	195,925	195,925
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	52,846	52,846
Gasto por valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	(3,801,377)	(3,801,377)
Utilidad por disposición de activos de larga duración	-	-	-	4,837	4,837
Resultado financiero	-	-	-	1,068,733	1,068,733
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	$ -	$ -	$ -	$ -	$ (660,028)
Adquisiciones [1]	$ 3,664,889	$ -	$ -	$ -	$ 3,664,889

[1] *Precio de compra, no incluye impuestos y costos de adquisición.*

Distribución de Arrendatarios por Giro Económico

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2026 anexado al inicio de este apartado, sección “Indicadores Operativos” subsección “Distribución por Giro Económico”

Ocupación

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2026 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Ocupación”.

Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2026 anexado al inicio de este apartado, sección “Indicadores Operativos” y la sección “Desempeño Operativo” subsección “Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales” e “Indicadores del portafolio de propiedades de Oficinas y Comercial”.

Composición de Portafolio por Tipo de Inmueble (% Rentas) y evolución de nivel de rentas

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2026 anexado al inicio de este apartado, sección “Indicadores Operativos” y “Desempeño Operativo” subsecciones “Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales” e “Indicadores del portafolio de propiedades de Oficinas y Comercial”

iv) Desempeño de los activos del fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria

Desempeño de los activos

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2026 anexado al inicio de este apartado, en las secciones “Indicadores Financieros en miles de pesos” e “Indicadores Financieros por CBFI”

Desempeño Financiero

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2026 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero”

Ingresos Totales

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2026 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Desempeño mismos inmuebles” y sección “Desempeño Financiero” subsección “Variaciones con afectación en flujo de efectivo”

Gastos Operativos

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2026 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Desempeño mismos inmuebles” y sección “Desempeño Financiero” subsección “Variaciones con afectación en flujo de efectivo”

Servicios Administrativos, fiduciarios y gastos generales

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2026 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Gastos Corporativo” e inciso “Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) relevante(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso.” más adelante dentro de este apartado.

Plan ejecutivo basado en CBFIs

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2026 anexado al inicio de este apartado, sección “Variaciones sin afectación en flujo de efectivo” subsección “Plan ejecutivo basado en CBFIs”

Valor razonable de propiedades de inversión

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2026 anexado al inicio de este apartado, sección “Variaciones sin afectación en flujo de efectivo” subsección “Valor razonable de propiedades de inversión”

ION & UAFIDA

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2026 anexado al inicio de este apartado, en las secciones “Indicadores Financieros en miles de pesos” e “Indicadores Financieros por CBFI”

Resultado Financiero

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2026 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Resultado Financiero”

Utilidad neta consolidada

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2026 anexado al inicio de este apartado, sección “Variaciones sin afectación en flujo de efectivo” subsección “Utilidad neta consolidada”

Instrumentos financieros derivados

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2026 anexado al inicio de este apartado, sección “Variaciones sin afectación en flujo de efectivo” subsección “Instrumentos financieros derivados”

Deuda y Efectivo

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2026 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Deuda y Efectivo”.

v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y desinversiones

Cumplimiento de plan de negocios

Guía de Resultados 2026

Una vez concluida la emisión de capital, el Comité Técnico aprobó la guía de resultados por CBFI el pasado 27 de abril de 2026. Para fines comparativos, utilizando un tipo de cambio promedio del 2025 de Ps. 19.2061 por dólar, el objetivo en la parte alta del AFFO por CBFI para 2026 se ubica en Ps. 1.001.

Ps. 19.00 – Ps. 19.25			
	Guía 2025	**Guía 2026**	**Var.**
AFFO /CBFI	Ps. 1.022	Ps. 1.001	(2.2%)

Es importante destacar que la variación frente a 2025 se explica principalmente por la reducción en el nivel de endeudamiento, al pasar de 26.4% al 4T25 a 22.7% al 1T26, derivado de la emisión de capital. Aislando este efecto de desapalancamiento, el AFFO por CBFI habría mostrado un crecimiento de entre 3 y 5%, el cual podría materializarse conforme se desplieguen los recursos y regresemos al nivel de endeudamiento previo a la emisión.

Adicionalmente, la guía de resultados considera los siguientes retos:

En el ámbito operativo:

a. En 2026, el portafolio presenta vencimientos de contratos de arrendamiento equivalentes al 16.3% del ingreso total (10.6% industrial y 5.7% oficinas). Del total de ingresos que vencen, el 41.4% podría renegociarse a condiciones de mercado, mientras que el resto está sujeto a condiciones predeterminadas que podrían limitar ajustes por encima de la inflación.

En el mercado inmobiliario:

a. Las tasas de capitalización para activos industriales alineados con la estrategia de Fibra Mty continúan en niveles competidos.
b. Proyectos como expansiones y desarrollos a la medida (*built-to-suits*) implican un desfase entre la inversión y la generación de flujo.

c. La ejecución de la optimización del portafolio podría presionar temporalmente el AFFO por CBFI. En este contexto, el Fideicomiso busca (i) maximizar el valor en la venta y (ii) reinvertir los recursos en el sector industrial de manera disciplinada.

En la parte financiera:

a. Una menor tasa de interés respecto a 2025 reduce el ingreso financiero sobre el efectivo disponible.
b. La curva de tasas en dólares sugiere que la deuda incremental tendría un costo superior a la tasa promedio ponderada de 4.8% observada al cierre de 2025.

En este sentido y tomando en cuenta le relevancia que tienen los movimientos del preso frente al dólar para los resultados de Fibra Mty, se presentan distintos escenarios de la guía de resultados:

Tipo de Cambio (Ps.)	Objetivo de Distribución (Ps.)	Rendimiento por distribución[1]	Tasa comparable[2,3]	Premio vs Tasa comparable
17.00 - 17.24	0.8840 - 0.8970	~5.8%	~6.1%	(~0.3%)
17.25 - 17.49	0.8970 - 0.9100	~5.9%	~6.2%	(~0.3%)
17.50 - 17.74	0.9100 - 0.9230	~6.0%	~6.3%	(~0.3%)
17.75 - 17.99	0.9230 - 0.9360	~6.1%	~6.4%	(~0.3%)
18.00 - 18.24	0.9360 - 0.9490	~6.2%	~6.5%	(~0.3%)
18.25 - 18.49	0.9490 - 0.9620	~6.3%	~6.6%	(~0.3%)
18.50 - 18.74	0.9620 - 0.9750	~6.4%	~6.7%	(~0.3%)
18.75 - 18.99	0.9750 - 0.9880	~6.4%	~6.7%	(~0.3%)
19.00 - 19.24	0.9880 - 1.0010	~6.5%	~6.8%	(~0.3%)
19.25 - 19.50	1.0010 - 1.0140	~6.6%	~6.9%	(~0.3%)

(1) Considera el precio de Ps. 15.35 por CBFI al 31 de diciembre de 2025, mismo que registró una apreciación de 42.1% durante 2025.
(2) Considera tasa ponderada del Bono de 10 años emitido por el gobierno mexicano en el mercado local (M10) y Estados Unidos (UMS10), de 9.11% y 5.84% respectivamente, al 31 de diciembre de 2025, multiplicado por el porcentaje de ingresos en pesos y dólares al 4T25.
(3) Para propósitos comparativos, adicional al cálculo descrito en la nota 2, considera ajuste por fluctuación cambiaria.

Considerando el flujo de efectivo generado durante los primeros nueves meses y la proyección para el último trimestre del año, la Administración estima que se encontrará por encima del rango alto de su guía de resultados, derivado principalmente por la adquisición de Fibra Macquarie a una valuación atractiva.

Cumplimiento al calendario de inversiones y desinversiones

Como parte de la estrategia para alcanzar los objetivos mencionados en la Sección 105000 - Subsección “Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos”, por el periodo comprendido del 1 de enero de 2022 hasta el 30 de septiembre de 2026, Fibra Mty ha logrado lo siguiente:

Inversiones:

Las inversiones adicionales a la adquisición del portafolio Zeus ascienden a Ps. 59,545.1 millones, equivalente a 4.0 veces del objetivo de Ps. 15,000 millones. Dichas inversiones se integran de la siguiente manera:

2026

Al 30 de septiembre de 2026, Fibra Mty realizó inversiones para la construcción de expansiones por un total de Ps. 279.5 millones, sin considerar el IVA y otros costos y gastos relacionados a los inmuebles. Asimismo, durante el periodo, el Fideicomiso realizó una OPA por Fibra MQ equivalente a Ps. 48,086 millones (equivalentes a Ps. 56,056 millones en propiedades de inversión de los cuales tenía una participación de 80.69% a la fecha adquisición) y adquisiciones por un monto total de Ps. 2,276.4 millones correspondiente al portafolio Michigan, el Terreno Derramadero y a la propiedad Silao-Puerto Interior 02.

Dichas transacciones están explicadas en la sección [813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 en el apartado “Descripción de sucesos y transacciones significativas”.

2025

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, se realizaron inversiones para la construcción de expansiones por un total de Ps. 350.4 millones, sin considerar el IVA y otros costos y gastos relacionados a los inmuebles. Asimismo, durante el periodo, el Fideicomiso realizó adquisiciones por un monto total de Ps. 3,664.9 millones. El monto de adquisiciones comprende: i) la adquisición de la propiedad MeLi León por un monto equivalente a Ps. 2,193.6 millones, ii) la adquisición de los dos inmuebles restantes del portafolio Batach por un monto equivalente a Ps. 1,369.5 millones y iii) la adquisición de un terreno en Nuevo Leon por un monto equivalente a Ps. 101.8 millones. Todas las adquisiciones consideran el precio de compra al tipo de cambio a la fecha de la transacción.

2024

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, se realizaron adquisiciones de naves industriales y de terrenos para expansiones por Ps. 3,885.0 millones, así como inversiones para la construcción de expansiones por Ps. 578.3 millones, sin considerar el IVA y otros costos y gastos relacionados a los Inmuebles.

2023

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, se concluyeron adquisiciones de terrenos para expansiones por Ps. 27.7 millones, así como inversiones para la construcción de expansiones por Ps. 289.5 millones, sin considerar el IVA y otros costos y gastos relacionados a los Inmuebles.

2022

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 se realizaron inversiones adicionales en el portafolio Filios por un total de Ps. 107.4 millones, sin considerar el IVA y otros costos y gastos relacionados a los inmuebles.

Desinversiones:

2026

Durante el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2026 se han realizado desinversiones a precio de venta de Ps. 941.6 millones, más IVA. El monto de desinversiones comprende i) la propiedad de oficinas “Prometeo” por un monto equivalente a Ps. 395 millones y ii) la propiedad de oficinas “Redwood” por un monto de US$ 31.3 millones (equivalentes a Ps. 546.6 millones al tipo de cambio de la fecha de la transacción.

2025

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 se realizaron desinversiones a precio de venta de Ps. 430 millones, más IVA. El monto de desinversiones comprende: i) la propiedad de oficinas “Fortaleza” por un monto equivalente a Ps. 360 millones y ii) el inmueble industrial “Catacha” por un monto equivalente a Ps. 70 millones.

2024

Durante el 2024 se realizaron desinversiones a precio de venta de US$ 15.0 millones, equivalentes a Ps. 302.1 millones (considerando el tipo de cambio a la fecha de la transacción), más IVA.

2022 – 2023

Durante 2022 y 2023, el Fideicomiso no realizó desinversiones de propiedades.

Capacidad de crecimiento y fuentes de financiamiento para cumplir con el calendario de inversiones

Considerando el efectivo disponible para inversiones, principalmente proveniente de la emisión de capital realizada en marzo de 2026, y la capacidad de endeudamiento al cierre del 3T26, Fibra Mty tiene la posibilidad de invertir una cantidad cercana a US$ 640 millones (equivalentes a Ps. 11,565.4 millones al 30 de septiembre de 2026) en el sector industrial sin sobrepasar su nivel de endeudamiento objetivo del 35%.

Considerando lo anterior y en relación con las fuentes de financiamiento para cumplir con nuestra estrategia de crecimiento, ratificamos nuestro compromiso con la prudencia en el manejo de nuestro balance. De esta forma, nuestros objetivos son:

- Mantener un nivel de endeudamiento en un rango entre 25%-35%,
- Obtener financiamiento mayormente en dólares con plazos de vencimiento iniciales iguales o mayores a 5 años,
- Realizar emisiones de capital en un rango razonable de precios en comparación con nuestro valor en libros que al 30 de septiembre de 2026 ascendía a Ps. 13.57 por CBFI. (equivalente a US$ 0.75 utilizando el tipo de cambio al cierre del 3T26 de Ps. 18.0710 por dólar)

En este sentido, al 30 de septiembre de 2026 tenemos un nivel de endeudamiento de 33.4%. 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. Para más información, dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2026, presentado en [105000] Comentarios y Análisis de la Administración, apartado “Resultados de las operaciones y perspectivas” en la sección “Desempeño Financiero” subsección “Deuda y Efectivo”.

Adicionalmente, y en seguimiento a la estrategia de depuración del portafolio, Fibra Mty pudiera utilizar los recursos de la desinversión de activos para realizar nuevas inversiones y/o usos corporativos en general. Para más información, dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2026 presentado en [105000] Comentarios y Análisis de la Administración, apartado “Resultados de las operaciones y perspectivas”, sección “Desempeño Operativo” subsección “Depuración del portafolio de propiedades”.

Por último, Fibra Mty ha probado su capacidad para emitir certificados adicionales y/o llevar a cabo transacciones de compraventa de inmuebles con CBFIs dado el reconocimiento de los inversionistas al desempeño de la fibra, soportado en los siguientes atributos:

- Gobierno Corporativo, Fibra Mty cuenta con una estructura de administración interna, un Comité Técnico mayoritariamente independiente, ausencia de grupo de control y esquemas de compensación ligados a métricas de creación de valor por CBFI, promoviendo la alineación de intereses entre la administración y los inversionistas.

- Portafolio de Calidad, Fibra Mty cuenta con un portafolio estabilizado y diversificado, compuesto principalmente por activos industriales estratégicamente ubicados en los principales corredores económicos de México, con alta ocupación, contratos de arrendamiento de largo plazo mayormente en dólares indexados a la inflación y una base de arrendatarios con sólidos perfiles crediticios.

- Rentabilidad vs Comparables, la Compañía ha ofrecido un rendimiento promedio por distribuciones en efectivo competitivo, superando de forma recurrente a índices comparables e instrumentos de renta fija seleccionados, incluyendo CETEs, Bonos M a 10 años, Bonos ligados a la inflación, reflejando un perfil sólido de generación de ingresos para los tenedores de CBFIs.

- Estructura de capital balanceada, la Compañía ha financiado el crecimiento de forma flexible mediante emisiones de capital o esquemas de liquidación en CBFIs cuando las condiciones de mercado son favorables. Estas acciones buscan preservar niveles prudentes de endeudamiento, fortalecer la liquidez, ampliar la base de inversionistas y, en el tiempo, contribuir a un menor costo de capital y mayor capacidad de financiamiento para futuras oportunidades de crecimiento.

• Estrategia de Crecimiento Ordenada, el Fideicomiso cuenta con un historial de crecimiento ordenado y disciplinado, centrado en la adquisición de inmuebles estabilizados, proyectos Build-to-Suit y expansiones respaldadas por contratos de arrendamiento, principalmente en el sector industrial en los mercados principales de México, manteniendo un perfil de riesgo prudente y una estructura de vencimientos de largo plazo.

Como parte de su estrategia ordenada de crecimiento y debido a la naturaleza de emisor recurrente de Fibra Mty, el Fideicomiso evalúa constantemente la posibilidad de realizar emisiones de capital y/o deuda, las cuales pudieran incluir una oferta primaria para inversionistas fuera de México.

vi) Informe de deudores relevantes.

Al 30 de septiembre de 2026, Fibra MTY no tiene deudores relevantes.

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Clientes (1)	$ 511,436	$ 55,301
Intereses por cobrar (2)	1,265	1,085
Otras cuentas por cobrar	2,781	1,403
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas	734	1,100
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(316,223)	(9,033)
Total	$ 199,993	$ 49,856

(1) El incremento de clientes al cierre del trimestre obedece principalmente a la incorporación de Fibra MQ.

(2) Representan el reconocimiento de intereses devengados provenientes de instrumentos financieros. Fibra MTY ha concluido que estos activos financieros no presentan deterioro al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025.

Cuentas por cobrar y estimación de deterioro

A continuación, se muestra el movimiento de la estimación de deterioro de cuentas por cobrar:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Saldo Inicial	$ 9,033	$ 6,550
Saldo incorporado por la adquisición de Fibra MQ	265,277	-
Gasto por estimación de deterioro	41,913	2,483
Saldo final	$ 316,223	$ 9,033

d) Contratos y acuerdos relevantes

i) Términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso.

Nuestro fideicomiso se constituyó mediante Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 2157 de fecha 25 de julio de 2014, celebrado entre Fibra MTY, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente, Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores, mismo que fue íntegramente modificado y re expresado en fechas 1 de diciembre de 2014, 4 de septiembre de 2017, 28 de enero de 2021 y 7 de abril de 2026, respectivamente. A continuación, se señalan algunas de las disposiciones relevantes, términos y condiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso:

Fines. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el fin primordial de nuestro fideicomiso es la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, así como la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes de conformidad con los Artículos 187 y 188 de la LISR. Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario ha sido nombrado como Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso y, en tal carácter, realizará ciertos actos en nuestra representación de conformidad con las instrucciones que le proporcione al efecto nuestro Administrador en términos de nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestro Contrato de Administración.

Emisión de CBFIs. El Contrato de Fideicomiso establece que nuestro Fiduciario podrá emitir CBFIs de tiempo en tiempo de conformidad con lo dispuesto en el propio Contrato de Fideicomiso y los requisitos legales aplicables. Nuestros CBFIs cotizan en la BMV bajo la clave de pizarra FMTY14. Nuestros CBFIs, están denominados en Pesos, no son amortizables, no tienen expresión de valor nominal y pueden ser emitidos para, ser pagados y adquiridos por, inversionistas tanto mexicanos como extranjeros que cuenten con un contrato de inversión con alguna institución autorizada en México.

Recompra de CBFIs. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, se podrá establecer, implementar, mantener y operar un Programa de Recompra de CBFIs propios en términos de las disposiciones legales aplicables, incluyendo sin limitar de conformidad con la legislación fiscal, la LMV, la Circular Única de Emisoras y de conformidad con cualquier otra disposición legal que de tiempo en tiempo esté vigente, sea aplicable y regule las operaciones de recompra de CBFIs propios aplicables a los fideicomisos de inversión en bienes raíces o FIBRAS.

Restricciones aplicables a la adquisición de nuestros CBFIs. Ninguna Persona o Grupo de Personas podrá adquirir, directa o indirectamente, por cualquier medio, dentro o fuera de cualquier mercado de valores o a través de operaciones en el extranjero, la titularidad de 10% o más de los CBFIs en circulación, sin la autorización previa del Comité Técnico; en el entendido, que si un Tenedor ya fuese titular de más del 10% de los CBFIs en circulación (según haya sido previamente aprobado por el Comité Técnico) y tiene la intención de incrementar dicha tenencia, la autorización previa del Comité Técnico será requerida por cada incremento en la titularidad que represente lo menor entre el 5% o aquel porcentaje que sea necesario para que dicho Tenedor alcance la titularidad del siguiente múltiplo de 10% más cercano de los CBFIs en circulación. Cualquier Persona o Grupo de Personas (incluyendo cualquier Tenedor) que desee adquirir la titularidad del 10% o más de los CBFIs en circulación o la cantidad adicional descrita anteriormente deberán notificar por escrito al Administrador, al Comité de Prácticas y al Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o su secretario, o sus respectivos suplentes) sobre la intención de dicha Persona o Grupo de Personas de realizar dicha adquisición. Una vez recibida dicha solicitud, y a más tardar dentro de los 15 Días Hábiles siguientes a la fecha de dicha solicitud, el Comité de Prácticas deberá proporcionar un informe a los miembros del Comité Técnico en el que manifiesta su opinión en cuanto a la solicitud recibida. Lo anterior en el entendido que lo establecido en el presente párrafo no será aplicable para adquisiciones que se realicen mediante suscripción de CBFIs en ofertas públicas o privadas de suscripción de CBFIs realizadas por el Fideicomiso en México y/o el extranjero. El Administrador o cualquiera de los miembros del Comité Técnico deberá convocar una sesión del Comité Técnico, a fin de resolver respecto de la adquisición notificada en la solicitud recibida en términos de lo señalado anteriormente, a más tardar dentro de los 15 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador o el Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o su secretario, o sus respectivos suplentes) reciba una notificación completa para ser celebrada dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la convocatoria correspondiente. El criterio que deberá usar el Comité Técnico para determinar si autoriza o no dicha adquisición deberá incluir, sin limitación, (i) si la Persona o el Grupo de Personas pretende directa o indirectamente, adquirir “control”, “influencia significativa” o “poder de mando” sobre el Fideicomiso (según dichos términos se definen en la LMV), (ii) si el adquirente, directa o indirectamente, participa en el negocio desarrollado por el Fideicomiso, (iii) la identidad y nacionalidad del adquirente, (iv) la fuente y el origen de los fondos que serán usados para la adquisición de los CBFIs, (v) la recomendación del Comité de Prácticas, y (vi) el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores. Lo anterior en el entendido, que, si el Comité Técnico no sesiona o no emite su resolución dentro de los 30 Días Hábiles a partir de la fecha de entrega de la solicitud de adquisición correspondiente, se considerará que el Comité Técnico ha negado dicha solicitud. El Comité Técnico tendrá la facultad en todo momento de requerir cualquier información adicional según considere necesario o conveniente con el fin de emitir su resolución. En el caso que el Comité Técnico rechace una solicitud de adquisición de CBFIs presentada en los términos anteriores, el Administrador estará obligado a someter dicha resolución a la Asamblea de Tenedores, la cual deberá ser convocada, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, a más tardar dentro de los 5 Días Hábiles siguientes al rechazo correspondiente, la cual podrá confirmar o revertir dicha aprobación con una mayoría de los CBFIs en

circulación en el entendido que el Comité Técnico deberá rendir un informe a la Asamblea de Tenedores en el que manifieste su opinión y recomendación en cuanto a la solicitud recibida, así como los motivos que fundamenten su negativa. Dicho informe podrá estar acompañado de la opinión del Comité de Prácticas o de otra opinión emitida por un experto independiente que contrate el Comité Técnico. Adicionalmente a las aprobaciones señaladas en éste párrafo, en caso que alguna Persona o Grupo de Personas pretenda adquirir, directa o indirectamente, la titularidad de más del 20% de los CBFIs en circulación, mediante una o varias operaciones de cualquier naturaleza (incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, la adquisición mediante suscripción de CBFIs en ofertas públicas o privadas de suscripción de CBFIs realizadas por el Fideicomiso en México y/o el extranjero), simultáneas o sucesivas, o bien, alcanzar, por cualquier medio (incluyendo a través de convenios de voto), el derecho de voto de más del 20% de los CBFIs en circulación, deberá de realizar una oferta pública de adquisición por hasta el 100% de los CBFIs en circulación cumpliendo con los requisitos y procedimiento previstos en la legislación aplicable, en cuyo caso el Comité Técnico deberá rendir su opinión en cuanto al precio de los CBFIs que sean objeto de dicha oferta pública y los conflictos de interés que en su caso tenga cada uno de sus miembros. Dicha opinión podrá estar acompañada de otra emitida por un experto independiente que contrate el Comité Técnico. Así mismo, los miembros del Comité Técnico y el Director General del Administrador, junto con la opinión antes referida, deberán manifestar la decisión que tomarán respecto de los valores de su propiedad. Lo anterior en el entendido de que, el requisito de realizar una oferta pública de adquisición señalado en este párrafo, no será exigible en la medida que, en relación con la adquisición de CBFIs respectiva, se haya obtenido previamente una dispensa o autorización por parte del Comité Técnico, del Fideicomiso contando con la aprobación de la mayoría de sus miembros independientes. En caso de que cualquier Persona o Grupo de Personas adquiera CBFIs en una cantidad igual o mayor a los porcentajes previstos en este párrafo, sin haber cumplido con los requisitos anteriores, el adquiriente o Tenedor de dichos CBFIs no tendrá derechos corporativos respecto a dichos CBFIs, incluyendo, sin limitación, el derecho a asistir y votar en cualquiera de las Asambleas de Tenedores (y en consecuencia, no será tomado en cuenta para integrar el quórum necesario para instalar válidamente una Asamblea de Tenedores o para la adopción de resoluciones en la misma), ni el derecho de designar miembros del Comité Técnico, y el adquiriente de dichos CBFIs será responsable frente al Fideicomiso por cualesquier daños y perjuicios derivados de dicha compra y de cualquier intento por parte de dicho comprador para hacer valer los derechos mencionados anteriormente. Lo anterior en el entendido que las restricciones contenidas en el presente párrafo no resultarán aplicables para transferencias entre sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro que se encuentren bajo el Control de una misma administradora de fondos para el retiro, siempre y cuando dichas transferencias no resulten en un incremento en el porcentaje de titularidad de CBFIs de conformidad con este párrafo, respecto de una misma administradora de fondos para el retiro.

El Fiduciario. Las obligaciones del Fiduciario incluyen, entre otras: (i) cumplir con las obligaciones y ejercer los derechos previstos en nuestro Contrato de Fideicomiso para lograr los fines del mismo; y (ii) actuar de conformidad con los demás documentos que celebre en términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, y de conformidad con las instrucciones por escrito que reciba de nuestro Administrador, el Comité Técnico o el Representante Común. El Fiduciario actuará en términos generales de conformidad con las instrucciones de nuestro Administrador, y les concederá a las personas designadas por nuestro Administrador un poder general para actuar en nombre de nuestro Fideicomiso. El Fiduciario tendrá derecho a los honorarios previstos en nuestro Contrato de Fideicomiso. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario no será responsable ni asume obligación o responsabilidad alguna excepto por (i) la responsabilidad derivada de cualquier incumplimiento de cualquier ley aplicable, (ii) la responsabilidad derivada de cualquier incumplimiento al amparo del Contrato de Fideicomiso, y (iii) la responsabilidad de negligencia, fraude, mala fe o dolo según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente. El Fiduciario no será responsable de: (i) actos u omisiones del Fiduciario que sean consistentes con los términos del Contrato de Fideicomiso, que se lleven a cabo por el Fiduciario para cumplir con los fines del Contrato de Fideicomiso o que se lleven a cabo en cumplimiento de las instrucciones de aquellas Personas autorizadas para dar dichas instrucciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso (incluyendo al Representante Común y al Administrador); (ii) actos u omisiones de las demás partes del Contrato de Fideicomiso (incluyendo al Representante Común y al Administrador), o de terceros o autoridades que puedan impedir o demorar el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; (iii) cualquier demora o incumplimiento en el pago que sea resultado de una insuficiencia de fondos en el Patrimonio del Fideicomiso o del incumplimiento del Contrato de Fideicomiso por el Representante Común; o (iv) cualquier declaración hecha en el Contrato de Fideicomiso por las demás partes del mismo o en cualquier documento relacionado con el Contrato de Fideicomiso. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario está y estará libre de cualquier responsabilidad de reparación o compensación derivada de daños causados a terceras Personas como consecuencia de las actividades realizadas en los Inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso o de los Fideicomisos de Propiedades, relacionadas con la producción y/o manejo de

desechos o materiales peligrosos. El Patrimonio del Fideicomiso se utilizará para pagar cualquier riesgo y costos relacionados con daños o responsabilidad atribuida a los contaminantes, así como para indemnizar al Fiduciario por cualquier proceso y gastos relacionados con las condiciones ambientales en las propiedades del Fideicomiso. Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario podrá ser removido con o sin causa por medio de una notificación por escrito entregada al Fiduciario con por lo menos 60 días naturales de anticipación a la fecha efectiva de dicha remoción (i) por el Administrador con el consentimiento de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, o (ii) por la Asamblea Ordinaria de Tenedores mediante una notificación al Administrador. El Administrador o la Asamblea Ordinaria de Tenedores designarán a un Fiduciario sustituto, el cual deberá ser aceptable para el Administrador (si la Asamblea Ordinaria de Tenedores entregó dicha notificación) o la Asamblea Ordinaria de Tenedores (si el Administrador entregó dicha notificación). El Fiduciario no dejará de ser el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso hasta que el Fiduciario sustituto celebre el documento de reconocimiento respectivo. El Fiduciario podrá renunciar como fiduciario del Fideicomiso mediante notificación por escrito entregada al Administrador y al Representante Común al menos 60 días naturales antes de la fecha efectiva de dicha renuncia, y sólo en los casos establecidos en el Artículo 391 de la LGTOC (incluyendo, en caso de falta de pago de gastos y/u honorarios fiduciarios). Inmediatamente después de que la notificación de renuncia del Fiduciario sea recibida por el Administrador y el Representante Común, se convocará a una Asamblea Ordinaria de Tenedores para designar al fiduciario sucesor; en el entendido, que el Fiduciario que renuncia no dejará de ser el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso hasta que el Fiduciario sustituto celebre el reconocimiento respectivo.

Asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs. La asamblea general de Tenedores representará al conjunto de Tenedores y se regirá por las disposiciones contenidas en el Título respectivo y por las disposiciones contenidas en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y otros artículos que resulten aplicables de la LGTOC, de conformidad con lo establecido en los artículos 64 Bis 1 y 68 de la LMV, y cualesquiera resoluciones tomadas en dicha asamblea general serán vinculantes respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes. Tanto el Administrador, como los Tenedores que en lo individual o conjuntamente mantengan la titularidad del 10% o más de los CBFIs en circulación, como cualesquiera 2 miembros del Comité Técnico, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos del orden del día que en dicha Asamblea de Tenedores deberá tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro de 30 días naturales siguientes a la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliere con esta obligación, el juez competente del domicilio del Fiduciario, a petición del Administrador, de los Tenedores que individualmente o en conjunto sean titulares de por lo menos el 10% de los CBFIs en circulación o 2 miembros del Comité Técnico, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva. Los Tenedores de los CBFIs se reunirán en una Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Representante Común o el Fiduciario. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común, o en el lugar que se especifique en la convocatoria respectiva. Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán al menos una vez en cualquier periódico de amplia circulación a nivel nacional y a través de Emisnet, y serán entregadas al Fiduciario y al Administrador por correo electrónico, con al menos 15 días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En dicha convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. La información y los documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores deberán estar disponibles, de forma gratuita, para revisión por parte de los Tenedores en el domicilio que se indique en la convocatoria con por lo menos 15 días naturales de anticipación a la fecha de celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Administrador y el Fiduciario tendrán en todo momento el derecho de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores con voz pero sin derecho a voto, y por lo tanto el Administrador y el Fiduciario no tendrán responsabilidad derivada de las resoluciones adoptadas en las mismas. La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común quien designará a las personas que actuarán como secretario y escrutador(es) en cada Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores será el órgano responsable de elegir a los Miembros Independientes del Comité Técnico.

Una Asamblea anual Ordinaria de Tenedores se realizará dentro de los 4 meses siguientes al final de cada ejercicio fiscal para (i) discutir y, en su caso, aprobar los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso, (ii) elegir a Miembros Independientes y/o confirmar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico, según sea el caso, y (iii) aprobar cambios o confirmar los Lineamientos de Apalancamiento.

Adicionalmente, entre las principales facultades de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, se encuentran las siguientes:

- Aprobación de ciertas Inversiones, Adquisiciones y Desinversiones;
- Remoción y Sustitución del Fiduciario;
- Emisiones Adicionales de CBFIs y Ampliaciones de las Emisiones;
- Remuneración de los Miembros del Comité Técnico;
- Inversiones entre Partes Relacionadas;
- Aprobación de los Lineamientos de Apalancamiento aplicables al Fideicomiso incluyendo cualquier modificación a los mismos;
- Modificaciones a los Lineamientos de Inversión y cualquier otro cambio en el régimen de inversión del Fideicomiso;
- Aprobación de adquisiciones de CBFIs a través de ofertas públicas de compra.

Por su parte, son facultades de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, las siguientes:

- Remoción y Sustitución del Representante Común.
- Aprobar cualquier modificación (i) al Contrato de Fideicomiso, (ii) al Título que ampara los CBFIs, y (iii) al Contrato de Administración; en el entendido que, el consentimiento de los Tenedores no será necesario si el propósito de dicha modificación es (1) reflejar un cambio que no afecte adversamente los derechos de cualquier Tenedor conforme a los CBFIs o el Contrato de Fideicomiso o del Fiduciario al amparo del Contrato de Administración, o (2) subsanar cualquier ambigüedad, corrección o complementar cualquier disposición, o hacer cualesquier cambios con respecto a los asuntos que surjan bajo el Contrato de Fideicomiso que no sean inconsistentes con la normatividad o regulación aplicable o con las cláusulas del Contrato de Fideicomiso que no afecten adversamente a cualquier Tenedor, o (3) satisfacer cualquier requerimiento, condición o disposición legal.
- Cancelación del Listado y Cancelación del Registro de los CBFIs.
- Disolución del Fideicomiso.
- Remoción de todos los Miembros del Comité Técnico.

Derechos de Minorías. Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 10% o más de los CBFIS en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplace una Asamblea de Tenedores por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), con respecto a una votación sobre cualquier asunto respecto del cual los Tenedores no se consideren suficientemente informados. Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 20% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas en una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia. Los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar el nombramiento de 1 miembro propietario del Comité Técnico (y su respectivo suplente). Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra de los miembros del Comité Técnico o el Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

Desinversiones. Sujeto a cualquier aprobación requerida del Comité Técnico o de los Tenedores de CBFIs, según sea el caso, el Administrador llevará a cabo la desinversión de cada Inversión, la cual podrá incluir, sin limitación, enajenaciones, disposiciones, préstamos, operaciones de mercado u otras (las “Desinversiones”). En relación con lo anterior, cualquier Desinversión que lleve a cabo el Fideicomiso, ya sea directa o indirectamente a través de cualquier Fideicomiso de Propiedades que (i) represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en

cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dicha desinversión o enajenación se ejecute de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, deberá ser aprobada por la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs; y (ii) represente el 5% o más (pero menos del 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso que haya sido celebrada de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 meses comenzando en la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación, deberá ser aprobada por el Comité Técnico. De acuerdo con lo establecido en la fracción IV del artículo 187 de la LISR, no se enajenarán Inmuebles antes de haber transcurrido al menos 4 años contados a partir de la terminación de su construcción o adquisición, respectivamente; en el entendido, que el Fideicomiso no podrá enajenar los derechos fideicomisarios que adquiera de cualquier Fideicomiso de Propiedades antes de haber transcurrido 4 años contados a partir de la fecha de su adquisición en la medida en la que dicha enajenación incumpla con la restricción señalada, puesto que si lo hace únicamente para dicha enajenación no se tendrá el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR y la ganancia generada, en su caso, deberá ser distribuida, de manera independiente, a los Tenedores. En el supuesto de una eventual ganancia, Fibra Mty retendrá y enterará por cuenta de los tenedores el ISR correspondiente dentro de los 15 días posteriores a la enajenación. La operación antes mencionada no representa un riesgo en materia de incumplimiento con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR. Todas las Desinversiones que Fibra Mty realice indirectamente a través de Fideicomisos de Propiedades estarán sujetas a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso incluyendo, sin limitación, la aprobación previa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores según resulte aplicable. Para efectos de implementar las Desinversiones, ya sea de manera directa o indirecta, a través de los Fideicomisos de Propiedades, el Fiduciario actuará conforme a las instrucciones del Administrador incluyendo para suscribir cualquier convenio, contrato, instrumento o documento que sea necesario respecto de la estructuración e implementación de dichas Desinversiones.

Terminación. El Contrato de Fideicomiso permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que los Fines del Fideicomiso hayan sido satisfechos en su totalidad; en el entendido, que el Contrato de Fideicomiso terminará (i) cuando se hayan realizado Desinversiones totales de todas las Inversiones que integran el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; (ii) a petición del Fideicomitente si el Fiduciario no lleva a cabo la emisión inicial dentro de los 90 días naturales siguientes a la firma del Contrato de Fideicomiso; o (iii) por resolución de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso mediante la cual se apruebe la disolución del Fideicomiso. No obstante lo anterior, este Contrato no terminará hasta que todas las obligaciones pagaderas con fondos del Patrimonio del Fideicomiso hayan sido pagadas en su totalidad. No obstante lo anterior, el plazo del Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo de 50 años contemplado en el Artículo 394 de la LGTOC; en el entendido, que en caso de que el plazo de este Contrato bajo dicho Artículo 394 fuera a expirar, el Administrador deberá instruir al Fiduciario, con la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, ya sea para (a) crear un nuevo fideicomiso al cual se transfieran los Activos Inmobiliarios, en cuyo caso, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo todas las acciones relacionadas con los CBFIs con el fin de definir el tiempo en el que se deberán de tomar las medidas concernientes a los CBFIs emitidos bajo el Fideicomiso terminante, o (b) llevar a cabo la disolución del Fideicomiso y liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en conformidad con el procedimiento descrito en el Contrato de Fideicomiso, o (c) distribuir el Patrimonio del Fideicomiso en especie a los Tenedores en una base a prorrata. Si la Asamblea Ordinaria de Tenedores no aprueba alguna de estas alternativas, entonces el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en conformidad con el procedimiento descrito en el Contrato de Fideicomiso. En caso de terminación del Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito con su debido tiempo a Indeval respecto de dicha situación.

Liquidación. En caso de que la Asamblea Extraordinaria de Tenedores apruebe la disolución del Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso deberá ser liquidado conforme a lo siguiente: el Administrador actuará como liquidador del Fideicomiso (“Liquidador”), y tendrá las autorizaciones necesarias para llevar a cabo dicha liquidación. El Administrador, actuando en su carácter de Liquidador, continuará recibiendo todos los honorarios, rembolsos de gastos y otras cantidades que le corresponden en virtud del Contrato de Administración. El Liquidador llevará a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y para preservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. El Liquidador deberá llevar a cabo cualesquier acciones que sean necesarias ante cualesquier Autoridades Gubernamentales u organizaciones auto-reguladas para cancelar la inscripción de los CBFIs en el RNV y en cualquier otro registro, y el listado de los CBFIs en la BMV o en

cualquier otro mercado de valores, ya sea en México o fuera de México. El Liquidador deberá aplicar el Patrimonio del Fideicomiso al pago de todas las obligaciones del Fideicomiso, y cualquier excedente deberá ser distribuido a los Tenedores de manera proporcional. A fin de liquidar el Patrimonio del Fideicomiso, el Liquidador implementará el siguiente procedimiento: (i) el Liquidador deberá proponer una estrategia de liquidación para el Patrimonio del Fideicomiso al Comité Técnico para su aprobación; (ii) el Comité Técnico instruirá al Fiduciario, previa consulta con el Comité de Prácticas, para llevar a cabo cualquier acción necesaria o conveniente para completar el proceso de liquidación, incluyendo la contratación de uno o más asesores financieros o inmobiliarios en la medida que se considere apropiado. Todos los honorarios y gastos que surjan en relación con la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso constituirán Gastos del Fideicomiso; y (iii) el Comité Técnico y el Representante Común en cualquier momento podrán solicitar información al Liquidador con respecto a sus actividades.

Legislación Aplicable y Jurisdicción. El Contrato de Fideicomiso será regido e interpretado de conformidad con las leyes de México. Para todo lo relacionado con el Contrato de Fideicomiso, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales federales competentes que se localicen en la Ciudad de México, renunciando al fuero de cualquier otra jurisdicción que les pudiere corresponder en virtud de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otro motivo.

ii) Términos y condiciones del Contrato de Administración.

Celebramos un contrato de administración con nuestro Administrador. Nuestro Contrato de Administración autoriza a Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a delegar la administración del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios al Administrador. De conformidad con nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador presta diversos servicios especializados de asesoría y consultoría en materia inmobiliaria, administrativa, fiscal, financiera, contable y de inversiones respecto de nuestro Fideicomiso. Dichos servicios especializados son prestados exclusivamente por nuestro Administrador, mismo que puede contratar asesores, en cuyo caso el Administrador continuará como responsable directo de sus obligaciones frente al Fiduciario. Entre otras cosas, las funciones del Administrador incluyen servicios especializados relacionados con (i) la asesoría y consultoría especializada en materia inmobiliaria, administrativa, fiscal, financiera, contable y de inversiones respecto del Fideicomiso y cualquier Fideicomiso de Propiedades, incluyendo (A) la asesoría en el manejo de recursos y operación de las Cuentas del Fideicomiso y en cualquier cuenta abierta en los Fideicomisos de Propiedades, (B) la preparación de reportes, notificaciones, avisos y demás información y documentación que deba prepararse, presentarse ante cualquier Autoridad Gubernamental (incluyendo la CNBV, la Comisión Federal de Competencia Económica, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el SAT, entre otros) o divulgarse al público conforme al Contrato de Administración, al Contrato de Fideicomiso, cualquier contrato que evidencie un Fideicomiso de Propiedades o la legislación aplicable, y (C) la entrega, al Fiduciario de aquellas instrucciones, avisos y notificaciones previstas en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso o cualquier contrato que evidencie un Fideicomiso de Propiedades; (ii) la asesoría y consultoría en Inversiones y Desinversiones, ya sea de manera directa o indirecta a través de Fideicomisos de Propiedades; y (iii) la asesoría y consultoría sobre la gestión de la administración de los Activos Inmobiliarios, incluyendo la supervisión de la administración de propiedades y de cualquier servicio que deba prestarse respecto de dichas propiedades inmobiliarias.

Contraprestación. De conformidad con el Contrato de Administración, como contraprestación por los servicios proporcionados a nuestro Fideicomiso, el Administrador solamente tiene derecho a percibir los gastos en que incurra por la administración del Fideicomiso. Los Gastos del Fideicomiso serán pagados por el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Propiedades conforme al presupuesto anual del Administrador que será aprobado por el Comité Técnico conforme a lo señalado en el Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario pagará al Administrador aquellas cantidades que el Administrador le indique durante los primeros 5 Días Hábiles de cada mes, siempre y cuando dichas cantidades no excedan del 20% del presupuesto mensual aprobado por el Comité Técnico; en el entendido que, en caso de que dichas cantidades excedan el monto presupuestado para el mes respectivo, el Administrador deberá de someter dichos gastos adicionales al Comité de Prácticas para su revisión y aprobación por parte del Comité Técnico. En la medida en la que el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas pague cualquier Gasto del Fideicomiso, el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Propiedades deberá rembolsar dichos montos al Administrador previa solicitud que haga el Administrador.

Exclusividad. El Administrador prestará servicios únicamente al Fideicomiso y a los Fideicomisos de Propiedades, por lo que no podrá contratar la prestación de servicios a favor de cualquier otra Persona. El Administrador causará

que su equipo de administración dedique el tiempo necesario para que el Administrador desempeñe todas sus obligaciones en términos del Contrato de Administración.

Terminación. Nuestro Contrato de Administración terminará en la fecha de terminación de nuestro Fideicomiso. La terminación del Contrato de Administración, no afectará: (i) cualquier operación debidamente celebrada con anterioridad a la terminación del Contrato de Administración; (ii) cualquier reclamación hecha por el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas en relación con los gastos incurridos con respecto al periodo anterior a la terminación; (iii) cualquier otra reclamación que cualquiera de las partes pueda tener contra la otra parte; o (iv) las responsabilidades que subsistirán a la terminación del Contrato de Administración, según se señalan en el mismo Contrato de Administración.

Responsabilidad e indemnización. Ni el Administrador, sus afiliadas actuales o anteriores, o sus respectivos miembros, administradores, socios, accionistas, fideicomisarios, directivos, adscritos, empleados, directores, agentes y asesores, actuales o anteriores, ya sea de manera directa o indirecta (cada uno una "Parte Indemnizada por Administración"), será responsable de cualquier perdida, demanda, daño, obligación o responsabilidad, directa o indirecta, expresa o implícita (colectivamente las "Perdidas por Administración") en relación con cualquier decisión o acciones llevadas a cabo (o no llevadas a cabo) por el Fideicomiso de conformidad con o en relación con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso y con cualquier otro documento relacionado con los mismos, independientemente de que el Fiduciario haya tomado en consideración cualquier recomendación por parte del Administrador y que haya incurrido en una perdida, haya tomado cualquier decisión o haya llevado a cabo o no la acción recomendada. Sin limitar lo anterior, ninguna Parte Indemnizada por Administración será responsable ante el Fideicomiso, Fiduciario, Representante Común, los Tenedores de los CBFIs o cualquier otra Persona por daños monetarios, o por cualquier otra Pérdida por Administración que provenga de cualquier acción u omisión, realizada u omitida por el Fiduciario o por cualquier otra Persona, en relación con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso o con cualquier otro documento relacionado con los mismos; excepto, en la medida en que dicho daño monetario o Perdidas por Administración deriven de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dicha Parte Indemnizada por Administración, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente. Ninguna Parte Indemnizada por Administración será responsable por cualquier Pérdida por Administración derivada de, o relacionada con, cualquier error, omisión, incumplimiento, negligencia, fraude, deshonestidad, mala fe u otra conducta de cualquier agente, apoderado, auditor, asesor fiscal, agente, administrador, directivo u otro prestador de servicios contratado por el Fideicomiso o sus subsidiarias, excepto que el Administrador haya actuado con negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en la contratación o supervisión de dicho servicio prestado, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente. El Fiduciario deberá, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, indemnizar, defender y mantener a las Partes Indemnizadas por Administración a salvo de, fuera de todos y cualesquier daños monetarios y Pérdidas por Administración que deriven de o relacionado con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso o cualquier documento relacionado con los mismos; en el entendido, que dicha Parte Indemnizada por Administración no tendrá el derecho de ser indemnizada en la medida en que dicho daño monetario o Pérdida por Administración derive de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dicha Parte Indemnizada por Administración, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente. Las disposiciones de indemnización previstas en el presente continuarán vigentes hasta el plazo de prescripción aplicable de conformidad con la legislación mexicana. El Administrador podrá, en nombre y en representación del Fideicomiso, adquirir seguros o fianzas para cubrir cualquier monto de indemnización por Pérdidas por Administración causados por cualquier Parte Indemnizada por Administración al Fideicomiso, Fiduciario, Representante Común, los Tenedores de CBFIs o a cualquier otra persona, derivado de cualquier acción u omisión de dicha Parte Indemnizada por Administración en relación con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso o con cualquier otro documento relacionado con los mismos; excepto, que dicho seguro o fianza no cubra la indemnización por Pérdidas por Administración derivadas de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dicha Parte Indemnizada por Administración, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente.

Legislación aplicable; jurisdicción. Nuestro Contrato de Administración se firmó en español y se rige por las leyes de México. Para cualquier disputa que surja de o en relación con nuestro Contrato de Administración, las partes del mismo se han sometido, a la jurisdicción de los tribunales federales competentes que se localicen en la Ciudad de México, renunciando al fuero de cualquier otra jurisdicción que les pudiere corresponder en virtud de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otro motivo.

Remoción del Administrador. En términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, y considerando que el Administrador es una sociedad mayoritariamente propiedad del Fiduciario, el Administrador no puede ser sustituido como administrador del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios, sin embargo, conforme al Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico, oyendo la opinión del Comité de Nominaciones podrá renovar o sustituir a los funcionarios del Administrador.

iii) Convenios de Adquisición de Inmuebles.

El 24 de junio de 2026, el Fideicomiso celebró un acuerdo, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, para la adquisición de una propiedad industrial ubicada en el estado de Guanajuato mediante una transacción de compra y arrendamiento simultáneo (sale and leaseback), con un ABR de aproximadamente 28,000 m^2 construida sobre una superficie total de terreno de aproximadamente 96,500m^2. La propiedad se encuentra totalmente ocupada por una empresa global que opera en la cadena de suministro automotriz.

El 3 de agosto de 2026, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición de la propiedad por un precio total acordado de aproximadamente US$24.1 millones, más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición. En la fecha de cierre, el Fideicomiso pagó US$21.1 millones (equivalentes a $366,433 al tipo de cambio de la transacción) con recursos disponibles en efectivo. Los US$3.0 millones restantes serán pagaderos dos años después de la celebración del contrato de arrendamiento, sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas en el acuerdo, y se reconocen como parte de las cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión.

iv) Convenios de Desinversión de Inmuebles

El 3 de julio de 2026, el Fideicomiso concluyó la venta de los inmuebles Prometeo y Redwood, ubicados en los estados de Nuevo León y Jalisco, respectivamente, por un monto de $395,000 y US$31.3 millones (equivalentes a $546,614 al tipo de cambio de la fecha de la transacción), respectivamente.

Los recursos obtenidos por la venta de los inmuebles fueron destinados principalmente al pago de un crédito contratado para financiar proyectos de expansión, así como a la adquisición del inmueble Silao-Puerto Interior 02.

v) Contratos de Arrendamiento

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2026 anexado al inicio de este apartado, sección “Indicadores Operativos” y “Desempeño Operativo” subsección “Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales” e “Indicadores del portafolio de Propiedades de Oficinas y Comercial”

vi) Incumplimientos de Contratos Relevantes.

Al término del Tercer Trimestre de 2026 no tenemos conocimiento de incumplimientos de contratos relevantes.

vi) Otros

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.

e) Administradores.

i) Administradores u Operadores.

Las obligaciones y responsabilidades del Administrador, los informes que debe rendir, los términos y condiciones del esquema de compensaciones, las causales de remoción, así como otros aspectos relevantes aplicables al Administrador como administrador del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios, se mencionan en la sección “Términos y condiciones del Contrato de Administración”.

Considerando que el Administrador es una sociedad mayoritariamente propiedad del Fiduciario del Fideicomiso, el Administrador no puede ser sustituido como administrador del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios. Sin embargo, el Comité Técnico, oyendo la opinión del Comité de Nominaciones, puede renovar o sustituir a los funcionarios del Administrador.

En adición a la facultad que tiene el Comité Técnico para renovar o sustituir a los funcionarios del Administrador conforme a lo anteriormente señalado, conforme al Contrato de Administración, cada tercer aniversario de la fecha de creación del Fideicomiso debe realizarse una revisión del desempeño de los funcionarios del Administrador, misma que debe concluir en un periodo de no más de 4 meses a partir de su inicio y debe analizar el desempeño del Fideicomiso, el desempeño de cada una de las áreas a cargo de cada uno de los miembros del Administrador en consideración al plan de negocios del Fideicomiso para dicho periodo, y considerando además las circunstancias del mercado inmobiliario mexicano y el desempeño de fideicomisos similares al Fideicomiso. Como resultado de dicha revisión, el Comité Técnico debe evaluar la renovación de los nombramientos de cada uno de los miembros de Administrador o su sustitución, en cuyo caso dicha propuesta de sustitución deberá de incluir un periodo de transición no menor a 3 ni mayor a 6 meses en el cual el o los miembros respectivos de Administrador continuará(n) desempeñando sus funciones con sus prestaciones correspondientes y durante el cual el sustituto recibirá el entrenamiento correspondiente para minimizar o mitigar las posibles consecuencias o impactos que pudieran resultar de dicha sustitución.

ii) Comité Técnico.

Al 30 de septiembre de 2026 nuestro Comité Técnico está integrado por 10 miembros propietarios, de los cuales 8 califican como independientes. Nuestro Comité Técnico está compuesto por un grupo diverso de profesionales que han sido seleccionados por su capacidad, reputación y conocimientos en la disciplina respectiva. En particular, los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, conjuntamente tienen conocimientos en economía, finanzas, mercado de capitales, comercio internacional, administración y desarrollo social, que complementan los conocimientos de manejo de inversiones y sector inmobiliario de nuestro Administrador. El nombre y la edad de las personas que actualmente sirven como miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y han sido nombrados de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso se describen a continuación:

Miembro del Comité Técnico	Edad
Federico Garza Santos	61
Juan Carlos Calderón Guzmán*	55
Guillermo Enrique Babatz Torres	57
Andrés Ochoa Bünsow*	71

Luz Adriana Ramírez Chávez*	66
Jorge Silberstein Tenenbaum*	67
Jaime Martínez Merla*	58
Verónica Elizondo Ortiz*	50
Juan José Copeland Escriba*	55
Nancy Sánchez Moya*	48

**Miembros Independientes*

A continuación, se presenta información biográfica de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico.

Federico Garza Santos. Designado como miembro del Comité Técnico en enero de 2015 del cual es presidente y adicionalmente forma parte del Comité de Inversiones y del Comité de Nominaciones.

Es empresario y actualmente presidente del consejo de administración de Grupo Delta, una empresa líder en desarrollo, inversión y gestión de proyectos inmobiliarios que ha desarrollado más de un millón de metros cuadrados, empresa de la cual fue director general, en donde desarrolló una amplia experiencia en desarrollo y operación de bienes inmuebles. Por otro lado, participa activamente en organizaciones que promueven el desarrollo social y la participación ciudadana en las comunidades. Asimismo, es presidente del comité técnico de Deltack, es presidente del Consejo de Administración de Tres Vidas Acapulco, Citadela Mérida, miembro del Consejo de Administración de Promotora Ambiental, miembro del Consejo de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces de Nuevo León, presidente del Consejo del Centro de Eugenio Garza Sada, A.C., y vicepresidente del Consejo de Supera, Asociación Civil. Cuenta con una carrera en ingeniería industrial y de sistemas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Tiene 61 años.

Juan Carlos Calderón Guzmán. Designado como miembro del Comité Técnico en enero de 2015 y adicionalmente forma parte del Comité de Inversiones, del Comité de Endeudamiento, y del Comité de Prácticas Corporativas, del cual es presidente.

Cuenta con una amplia trayectoria en áreas financieras y de riesgos dentro de Invercap, Vector, Cemex, Merrill Lynch y Banamex. Es socio fundador de Arvo Capital (antes Talous Consulting Services). Es licenciado en economía por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), y cuenta con un MBA en el Massachusetts Institute of Technology (MIT).

Adicionalmente, es miembro del Consejo de Administración y presidente del Comité de Riesgos de Banregio, miembro propietario del consejo de administración de Grupo Punto Alto, GPA Capital Management, S.A.P.I. de C.V., Urban Sombrero S.A.P.I. de C.V. y latamED S.A.P.I. Tiene 55 años.

Arvo Capital presta servicios de consultoría en materia de estrategias de coberturas financieras a Fibra Mty.

Guillermo Enrique Babatz Torres. Designado como miembro del Comité Técnico en enero de 2015 y adicionalmente forma parte del Comité de Inversiones, del Comité de Prácticas Corporativas y del Comité de Endeudamiento.

Ha sido director de Coordinación y Capacitación de Crédito Interno y director general de Seguros y Valores de la Secretaría de Hacienda, director general de la Sociedad Hipotecaria Federal y presidente de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). En la CNBV fue responsable de las operaciones diarias y actuó como representante de México en el Comité de Supervisión Bancaria de Basilea (BCBS), la Organización Internacional de Comisiones de Valores (IOSCO) y el Consejo de Estabilidad Financiera (FSB). Actualmente es socio director de Atik Capital, consultora especializada en estructuración financiera, asesoría regulatoria de entidades financieras, transformación digital de los negocios y gestión de riesgos. Cuenta con amplia experiencia en el sector financiero, bursátil,

regulatorio, gestión de riesgos y en la transformación digital de los negocios. Adicionalmente es consejero de Bank of Nova Scotia (Scotiabank) en Canadá. Es licenciado en economía por el ITAM y doctor en economía por la Universidad de Harvard. Tiene 57 años.

Andrés Ochoa Bünsow. Designado como miembro del Comité Técnico en julio de 2017 y adicionalmente forma parte del Comité de Inversiones, del Comité de Auditoría y del Comité de Nominaciones, del cual es presidente.

Es abogado practicante, inversionista y miembro de consejos de varias empresas públicas y privadas. Fue socio de Baker McKenzie desde 1986 donde ejerció como abogado transaccional con amplia experiencia en los sectores de finanzas corporativas, M&A, inmobiliario e infraestructura, entre otros. Desempeñó a lo largo de su carrera diversas funciones directivas incluyendo el puesto de presidente del Comité Global de Políticas de Baker McKenzie Internacional, presidente del Comité Global de Finanzas, presidente del Consejo Regional de Latinoamérica y socio director nacional de las oficinas de la firma en México. Asimismo, fue miembro del Comité Global Ejecutivo de la firma, en el que desempeñó sus funciones bajo la dirección de Christine Lagarde, hasta recientemente la directora gerente del Fondo Monetario Internacional. Con más de 40 años de experiencia, ha sido reconocido como uno de los abogados líderes en derecho corporativo y financiero, habiendo recibido múltiples reconocimientos, tales como su continua certificación por Chambers Latin America y Latin American Law Firm Leader of the Year 2013 por la prestigiada revista inglesa Latin Lawyer. Participa activamente en asociaciones como el Consejo Nuevo León y la American Chamber of Commerce de México Capítulo Monterrey de la que fue presidente y actualmente preside el Comité de Fomento Industrial y Desarrollo Económico (COFIDE). Es presidente del Consejo Directivo y del Comité Ejecutivo de Invest Monterrey (DeMTY, A.C.), asociación público-privada que agrupa a más de cien empresas privadas, organismos públicos, universidades y organizaciones empresariales con el objeto de promover la atracción de capital y desarrollo económico del Estado de Nuevo León.

Obtuvo su título de Abogado de la Escuela Libre de Derecho de la Ciudad de México y su Maestría en Derecho Corporativo Internacional (LL.M) en la Universidad de Columbia en la Ciudad de Nueva York. Aparte de ejercer en la República Mexicana, es miembro de la Barra de Abogados del Estado de Nueva York, a la que fue admitido por la Suprema Corte de dicho estado en 1986. Tiene 71 años.

Adicionalmente, es miembro del consejo de las siguientes empresas: Farmacias Benavides, Güntner de México, Christus Muguerza, El Paso Industrial Supplies México, EPIS Logistics, Cinquefoil, Vivace, American Chamber of Commerce of Mexico, Consejo Nuevo León/SEDET - Comisión de Desarrollo Económico y DeMTY (Invest Monterrey). También funge como comisario de British American Tobacco México.

Luz Adriana Ramírez Chávez. Designada como miembro del Comité Técnico en octubre de 2019 y adicionalmente forma parte del Comité de Inversiones, del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas Corporativas.

Fue Directora General de Visa México por más de 10 años, y funge como vicepresidenta del comité de la Asociación Mexicana de Mujeres Ejecutivas (AMME), participó en el curso de “Women on Boards” en Harvard Business School, así mismo en los comités de la Mujer en la Alta Dirección en el IPADE y de Diversidad de American Chambers. Cuenta con amplia experiencia financiera y en tecnologías de la información aplicadas a los negocios. Cuenta con una licenciatura en Ingeniería Química en la Universidad La Salle y un MBA en Administración de Empresas y además realizó estudios de Finanzas y Evaluación de Proyectos de Inversión en la Universidad de Buenos Aires, Argentina. Adicionalmente, la Sra. Ramírez Chávez es consejera independiente de Fresnillo PLC y Scotiabank Inverlat S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat y miembro del Comité de Operaciones y Finanzas de Nacional Monte de Piedad IAP. Tiene 66 años.

Jorge Silberstein Tenenbaum. Designado como miembro del Comité Técnico en abril de 2023 y adicionalmente forma parte del Comité de Inversiones, del Comité de Prácticas Corporativas, y del Comité de Endeudamiento, del cual es presidente.

Cuenta con probada trayectoria profesional en los sectores público y privado, habiendo desempeñado cargos como responsable general (head) de banca de inversión en México para Barclays Investment Bank, responsable general (head) de la banca de inversión en Latinoamérica y de la banca de inversión en México para UBS Investment Bank, subsecretario de comunicaciones en la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, Director General Adjunto de

Ingeniería Financiera para BANOBRAS y Subcoordinador y Director General de Ingeniería Financiera de la Unidad de Desincorporación de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Es licenciado en matemáticas aplicadas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México y cuenta con una maestría en ciencias de la administración por el Massachusetts Institute of Technology. Tiene 67 años.

Adicionalmente, es presidente del consejo de 150Huntington y consejero independiente de Proteak.

Jaime Martínez Merla Designado como miembro del Comité Técnico en diciembre de 2024 y adicionalmente forma parte del Comité de Inversiones, del Comité de Nominaciones y del Comité de Auditoría, del cual es presidente.

Es Contador Público egresado de la Universidad de Monterrey, cuenta con una Maestría en Administración de la misma Universidad y Maestría en Ciencias de la Administración de la Universidad de Stanford. Asimismo, cuenta con diplomados en diversas áreas relacionadas con administración, normatividad contable, y auditoría y controles internos. Es fundador y presidente del Consejo del Instituto de Control Interno (ICI). Cuenta con una trayectoria profesional de más de 30 años de experiencia y es actualmente Director Global de Control Interno y Contraloría Digital en CEMEX. Participa en los Consejos y/o Comités de Auditoría de algunas empresas privadas y de la Universidad de Monterrey (UdeM). Tiene 58 años.

Verónica Elizondo Ortiz Designada como miembro del Comité Técnico en diciembre de 2024 y adicionalmente forma parte del Comité de Inversiones, del Comité de Prácticas Corporativas, y del Comité de Nominaciones.

Es Ingeniera en Sistemas Electrónicos por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y tiene un MBA de la Universidad de Stanford, así como diversos cursos ejecutivos en las universidades de Harvard, Wharton, Chicago Booth y London School of Economics, actualmente es socia en la firma de Consultoría Galera, y co-fundadora de MERLO Capital, un fondo de inversión enfocado en apoyar emprendedores de alto potencial en compañías medianas en México.

Antes de incorporase a Galera, fue CEO de CAPRI Recubrimientos, donde dirigió el turnaround y exitosa venta de esta empresa manufacturera de impermeabilizantes. Previo a esto, se desempeñó durante más de 13 años en varios roles ejecutivos dentro de Grupo Alfa, tales como VP de Planeación Estratégica Global, Chief Information Officer y varias otras posiciones de liderazgo en el área de recursos humanos donde fue promotora de proyectos innovadores de transformación cultural, desarrollo organizacional y DEI.

Es parte de múltiples consejos de compañías públicas y organizaciones privadas sin fines de lucro en las áreas de alimentos, educación, construcción, salud, ventas directas e impacto social. Actualmente participa en los consejos de: ESJ, Arabela, CGOMSA (Hospital Ginequito), ASFM, Centro de Empresas Conscientes del Tec de Monterrey y Latamed. Tiene 50 años.

Juan José Copeland Escriba Designado como miembro del Comité Técnico en diciembre de 2024, forma parte también del Comité de Auditoría, del Comité de Endeudamiento y Comité de Inversiones, del cual es presidente.

Es Ingeniero Industrial egresado del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), con un MBA en Administración y Finanzas por la misma institución. Ha complementado su formación con el programa AD-2 del IPADE, así como estudios ejecutivos en liderazgo, estrategia y gestión inmobiliaria en instituciones como Harvard Business School, IMD y Competent Boards. Cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario industrial, donde ha ocupado posiciones de alta dirección. Fue director general y miembro del consejo de Corporate Properties of the Americas, lidereando la expansión, operación y reposicionamiento estratégico de portafolios logísticos e industriales en México. Actualmente participa como consejero independiente en diversas empresas privadas, además de desempeñarse como mentor y asesor estratégico para emprendedores y oficinas familiares. Es consejero del programa Enlace del Tecnológico de Monterrey y funge como Country Chair para México de Virtual Advisory Boards (VAB, una red internacional de consejeros no ejecutivos y líderes empresariales. Es también miembro del consejo de YPO Gold Monterrey. Tiene 55 años.

Nancy Sánchez Moya Designada como miembro del Comité Técnico en diciembre de 2024 y adicionalmente forma parte del Comité de Inversiones, del Comité de Auditoría y del Comité de Endeudamiento.

Es egresada de la carrera de Ingeniero Mecánico Administrador de la Facultad de Ingeniería Mecánica y Eléctrica de la Universidad Autónoma de Nuevo León. En 2009 comenzó a trabajar dentro del Grupo LEGO para formar parte del equipo de calidad en moldeado de plástico, siendo después promovida a distintas posiciones incluyendo Directora de Calidad, Directora Senior y vicepresidenta encargada de la planta de moldeo del Grupo LEGO en Monterrey y posteriormente de la planta de decoración y ensamble en Kladno, República Checa. Actualmente, es la Directora General y Vicepresidenta Sénior responsable de las plantas de América del Grupo LEGO, ubicadas en Monterrey, México y en el estado de Virginia en Estados Unidos.

Fue galardonada con el premio “Wonder Woman in the Toy Industry” en la ciudad de Nueva York en febrero de 2019 y en marzo del 2020 recibió la Medalla Ingeniera Alicia Margarita Torres Villanueva como Reconocimiento a la Mujer en el desempeño Profesional por parte de la Facultad de Ingeniería Mecánica y Eléctrica de la Universidad Autónoma de Nuevo Leon. Fue la segunda Ingeniera en recibir el reconocimiento de excelencia en el Servicio del Sector Privado por parte del Colegio de Ingenieros Mecánicos, Eléctricos y Electricistas de Nuevo Leon A.C. en el marco del Día Nacional del Ingeniero 2024. En septiembre de 2024 fue reconocida como “Mujer Excepcional, creando un mejor mundo para todos” por el Women Economic Forum. En noviembre de 2024 recibió el galardón a “Women in Leadership” por parte del Inc MTY. Actualmente forma parte del del cuerpo Directivo de CAINTRA donde es Vicepresidenta de la Cámara y Presidenta de la Comisión de la Educación Técnica. Tiene 48 años.

Actualmente, el Comité Técnico y los diferentes Comités de Apoyo al Comité Técnico de Fibra Mty, se encuentran integrados de la siguiente manera:

COMITÉ TÉCNICO	Independiente
FEDERICO GARZA SANTOS (PRESIDENTE)	No
GUILLERMO ENRIQUE BABATZ TORRES	No
JUAN CARLOS CALDERÓN GUZMÁN	Si
ANDRÉS OCHOA BÜNSOW	Si
LUZ ADRIANA RAMÍREZ CHÁVEZ	Si
JORGE SILBERSTEIN TENENBAUM	Si
JAIME MARTÍNEZ MERLA	Si
VERÓNICA ELIZONDO ORTIZ	Si
JUAN JOSÉ COPELAND ESCRIBA	Si
NANCY SÁNCHEZ MOYA	Si

COMITÉ DE AUDITORÍA Miembro	Independiente
JAIME MARTÍNEZ MERLA (PRESIDENTE)	Si
ANDRÉS OCHOA BÜNSOW	Si

LUZ ADRIANA RAMÍREZ CHÁVEZ	Si
NANCY SÁNCHEZ MOYA	Si
JUAN JOSÉ COPELAND ESCRIBA	Si

COMITÉ DE PRÁCTICAS CORPORATIVAS

Miembro	Independiente
JUAN CARLOS CALDERÓN GUZMÁN (PRESIDENTE)	Si
GUILLERMO ENRIQUE BABATZ TORRES	No
LUZ ADRIANA RAMÍREZ CHAVEZ	Si
VERÓNICA ELIZONDO ORTIZ	Si
JORGE SILBERSTEIN TENENBAUM	Si

COMITÉ DE INVERSIONES

Miembro	Independiente
JUAN JOSÉ COPELAND ESCRIBA (PRESIDENTE)	Si
FEDERICO GARZA SANTOS	No
GUILLERMO ENRIQUE BABATZ TORRES	No
JUAN CARLOS CALDERÓN GUZMÁN	Si
ANDRÉS OCHOA BÜNSOW	Si
LUZ ADRIANA RAMÍREZ CHÁVEZ	Si
JORGE SILBERSTEIN TENENBAUM	Si
VERÓNICA ELIZONDO ORTIZ	Si
NANCY SÁNCHEZ MOYA	Si
JAIME MARTÍNEZ MERLA	Si

COMITÉ DE NOMINACIONES

Miembro	Independiente
ANDRÉS OCHOA BÜNSOW (PRESIDENTE)	Si
FEDERICO GARZA SANTOS	No
JAIME MARTÍNEZ MERLA	Si
VERÓNICA ELIZONDO ORTIZ	Si

COMITÉ DE ENDEUDAMIENTO

Miembro	Independiente
JORGE SILBERSTEIN TENENBAUM (PRESIDENTE)	Si
JUAN CARLOS CALDERÓN GUZMÁN	Si
GUILLERMO ENRIQUE BABATZ TORRES	No
NANCY SÁNCHEZ MOYA	Si
JUAN JOSÉ COPELNAD ESCRIBA	Si

Nombramiento y composición del Comité Técnico conforme a las disposiciones del Fideicomiso

Conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso y con posterioridad a la Oferta, los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan la titularidad del 10% de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar la designación hecha por dichos Tenedores, de 1 miembro del Comité Técnico (y su suplente) por cada 10% de tenencia. Los Fideicomitentes Adherentes tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de 1 miembro del Comité Técnico (y su suplente) siempre y cuando sean titulares del 5% o más de los CBFIs en circulación. En el caso que dichos Fideicomitentes Adherentes sean titulares de CBFIs adicionales, únicamente tendrán el derecho de designar a miembros adicionales del Comité Técnico en los términos descritos anteriormente. En virtud de lo anterior, dichos Fideicomitentes Adherentes tendrán el derecho de designar a 1 miembro del Comité Técnico (y su suplente) siempre y cuando sean titulares del 5% de los CBFIs en circulación y hasta que tengan el 20% o más de los mismos, en cuyo caso tendrán el derecho de designar a 2 miembros del Comité Técnico (y sus suplentes) y así sucesivamente. Dichas designaciones y revocaciones deberán realizarse por los Tenedores que tengan derecho a ellas dentro de una Asamblea de Tenedores. Un miembro del Comité Técnico (y su suplente) nombrado de conformidad con el presente numeral (i) podrá ser removido en cualquier momento (pero dentro de una Asamblea de Tenedores) por los Tenedores o el Tenedor que hayan nombrado a dicho miembro (y a su respectivo suplente), excepto que la Asamblea Extraordinaria de Tenedores podrá aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico que hayan sido removidos no podrán ser reasignados como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a dicha remoción. El Tenedor o los Tenedores que tengan derecho a nombrar a un miembro del Comité Técnico (y su suplente) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso podrán renunciar en cualquier momento a dicho derecho bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común. En caso de que, en cualquier momento, un Tenedor o Tenedores que han designado a un miembro del Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso dejan de ser propietarios del 10% requerido de los CBFIs en circulación, dicho Tenedor o Tenedores deberán entregar una notificación por escrito de dicha situación al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, y en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente el Representante Común declarará dicha circunstancia y a partir de dicha fecha, dicho miembro del Comité Técnico (y su suplente) dejarán de formar parte del Comité Técnico; en el entendido, que después de la fecha en que dicho Tenedor o Tenedores hayan dejado de ser propietarios del 10% requerido de los CBFIs en circulación (y dicha circunstancia sea del conocimiento del Representante Común a través de la notificación correspondiente o por cualquier otro medio), dicho miembro designado (y su suplente), no tendrá derecho de voto en las sesiones del Comité Técnico, y no se considerará para efectos de calcular los requisitos de quórum para la instalación y votación en las sesiones del Comité Técnico.

La designación de los miembros del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes) tendrá una vigencia de 1 año, en el entendido que podrá ser renovada por la Asamblea de Tenedores por periodos iguales o menores.

Cada miembro del Comité Técnico deberá actuar de buena fe y según lo que dicho miembro considere sea el mejor interés del Fideicomiso. Dichos miembros deberán conducir sus acciones diligentemente, y en cumplimiento con los deberes de lealtad y diligencia establecidos en los Artículos 30 a 37 y 40 de la LMV, aplicables al Fideicomiso.

El Comité Técnico tendrá la facultad para llevar a cabo todas y cada una las acciones relacionadas con el Fideicomiso y los Fideicomisos de Propiedades no reservadas a la Asamblea de Tenedores, en el entendido, que el Comité Técnico deberá haber delegado una parte de dicha facultad al Administrador en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, y en el entendido, además, que, el Comité Técnico no tendrá derecho a ejercer dicha facultad delegada al Administrador, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración. No obstante lo anterior, las siguientes facultades no podrán ser delegadas por el Comité Técnico:

(i) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Inversión o Desinversión por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos de Propiedades) que representen el 5% o más pero menos del 20% del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se celebren de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 meses contados a partir de la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación;
(ii) con la recomendación por escrito del Comité de Prácticas, discutir y, en su caso, aprobar las políticas de operación con personas relacionadas respecto de los Fideicomisos de Propiedades, del Fideicomitente, así como del

Administrador; y discutir y, en su caso, aprobar cualesquiera Operaciones con Personas Relacionadas; en el entendido, que (1) la mayoría de los votos de los Miembros Independientes del Comité Técnico serán requeridos a votar sobre dicho punto, y (2) cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés no tendrá derecho a votar sobre dicho punto;

(iii) discutir y, en su caso, aprobar el nombramiento, remoción y/o sustitución del Valuador Independiente, así como el nombramiento de un Valuador Independiente sustituto;

(iv) discutir y, en su caso, aprobar el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Comité de Nominaciones, del Comité de Inversiones y del Comité de Endeudamiento;

(v) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar las políticas contables, control interno y lineamientos de auditoría, aplicables al Fideicomiso y cualesquier cambios a las mismas;

(vi) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar la presentación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso a la Asamblea de Tenedores para su aprobación;

(vii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Política de Distribución y/o modificaciones a la misma, propuestas por el Administrador, en el entendido, que cualquier Política de Distribución deberá cumplir siempre con lo dispuesto en el Artículo 187 de la LISR;

(viii) discutir y, en su caso, aprobar cualesquier Distribución propuesta por el Administrador que no sea conforme con la Política de Distribución;

(ix) con la recomendación previa y por escrito del Comité de Prácticas, discutir y, en su caso, aprobar la adquisición por cualquier Persona o Grupo de Personas, de CBFIs en aquellos supuestos previstos en el Contrato de Fideicomiso, o, en su caso realizar la propuesta y recomendación correspondiente a la Asamblea de Tenedores;

(x) discutir y, en su caso, aprobar la disposición de cualquier Inversión durante los primeros cuatro años a partir de la adquisición de la misma, independientemente de su valor (salvo que dicha disposición deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores en los términos del Contrato de Fideicomiso, en cuyo caso la aprobación del Comité Técnico no será requerida) con la recomendación del Comité de Inversiones;

(xi) instruir al Fiduciario a revelar cualquier Evento Relevante (según dicho término se define en la LMV y en la Circular Única de Emisoras), incluyendo la celebración de cualquier contrato contrario a la opinión del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Comité de Nominaciones, del Comité de Inversiones y del Comité de Endeudamiento;

(xii) discutir y en su caso, aprobar otros asuntos presentados ante el Comité Técnico por el Administrador;

(xiii) discutir y, en su caso, resolver cualesquiera otros asuntos reservados para el Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, la Circular Única de Emisoras y la ley aplicable;

(xiv) (a) monitorear el desempeño del Administrador y de sus funcionarios y empleados conforme al Contrato de Administración, y el desempeño de cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, (b) mantenerse informado con respecto a todos los aspectos materiales de los Activos Inmobiliarios y consultar con el Administrador en relación con los mismos, y (c) solicitar la información y los reportes que considere necesarios, a su entera discreción, para facilitar su vigilancia sobre el Administrador y cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador;

(xv) aprobar (a) la renovación o sustitución de los funcionarios del Administrador en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, (b) el presupuesto anual del Administrador, cualesquiera gastos extraordinarios del Administrador y los consecuentes Gastos del Fideicomiso, y (c) cualquier modificación al Contrato de Administración escuchando, para dichos propósitos, la opinión del Comité de Prácticas; y

(xvi) discutir y, en su caso, aprobar de tiempo en tiempo las Políticas de Operación del Programa de Recompra del Fideicomiso y las modificaciones a dichas políticas, mismas que deberán cumplir con las disposiciones legales aplicables.

iii) Comité de Prácticas.

El Comité Técnico designará al menos a 3 Miembros Independientes para formar un comité de prácticas corporativas. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Prácticas serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Prácticas tendrá las siguientes facultades:

(i) expresar su opinión al Comité Técnico (i) sobre Operaciones con Personas Relacionadas que estén siendo consideradas por el Comité Técnico, y (ii) sobre la adquisición por cualquier Persona o Grupo de Personas, de CBFIs en aquellos supuestos previstos en la Cláusula 3.8 del Contrato de Fideicomiso;

(ii) recomendar que el Comité Técnico requiera del Administrador y/o el Fiduciario cualquier información que pueda ser requerida por el Comité Técnico para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;
(iii) revisar el presupuesto anual de gastos del Administrador (incluyendo gastos de nómina) y cualquier cantidad de gastos extraordinarios en exceso del presupuesto anual de gastos del Administrador y su impacto en los Gastos del Fideicomiso y hacer una recomendación de aprobación de dicho presupuesto al Comité Técnico;
(iv) recibir del Administrador cualquier solicitud de modificación del Contrato de Administración y hacer una recomendación al Comité Técnico respecto de la aprobación o negativa de aprobación de dicha solicitud; y
(v) evaluar el desempeño del Administrador y de los funcionarios del Administrador y recomendar al Comité Técnico la renovación o sustitución, cada 3 años (empezando a partir de la fecha del Contrato de Administración) o en cualquier momento (tratándose de aquellos supuestos previstos en el Contrato de Administración) de los funcionarios principales del Administrador.

iv) Comité de Auditoría.

El Comité Técnico nombrará al menos a 3 Miembros Independientes para que formen un comité de auditoría. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Auditoría serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Auditoría tendrá las siguientes facultades:

(i) discutir y, en su caso, aprobar la designación, remoción y/o sustitución del Auditor Externo, y en el entendido, además, que cualquier Auditor Externo sustituto deberá ser un despacho de contadores públicos reconocido internacionalmente independiente del Administrador y del Fiduciario;
(ii) evaluar el desempeño del Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por el Auditor Externo y celebrar por lo menos una sesión por cada ejercicio fiscal con dicho Auditor Externo;
(iii) discutir los estados financieros del Fideicomiso preparados de conformidad con lo señalado en el Contrato de Fideicomiso con las Personas que prepararon dichos estados financieros y, en caso de ser aplicable, recomendar al Comité Técnico que los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso sean presentados a la Asamblea de Tendedores para su aprobación;
(iv) solicitar del Administrador, del Fiduciario o de cualesquier otras Personas con responsabilidades en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, cualesquier reportes relacionados con la preparación de los estados financieros del Fideicomiso;
(v) investigar cualesquier posibles violaciones de los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso;
(vi) recibir cualquier comentario o queja de los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico o cualesquier otros terceros interesados en relación con los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso, en cuyo caso el Comité de Auditoría adoptará las medidas necesarias para investigar y remediar dicha violación;
(vii) reunirse, según se considere apropiado, con los funcionarios correspondientes del Administrador, el Representante Común y el Fiduciario;
(viii) discutir y, en su caso, recomendar la aprobación de las políticas contables aplicables al Fideicomiso, o cualesquier cambios a las mismas, al Comité Técnico; e
(ix) informar al Comité Técnico del estado de su control interno, de los procedimientos de auditoría y cumplimiento, incluyendo cualesquier situaciones irregulares que sean identificadas.

v) Comité de Nominaciones.

El Comité Técnico designará al menos a 3 miembros para formar un comité de nominaciones, el cual estará integrado de cuando menos dos Miembros Independientes y el presidente del Comité Técnico. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Nominaciones serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Nominaciones sesionará cada vez que sea necesario, pero cuando menos una vez al año, con por lo menos 15 días naturales previos a cada Asamblea Ordinaria de Tenedores, para proponer a la Asamblea Ordinaria de Tenedores una lista que contenga los nombres de los miembros, identificando a los Miembros Independientes propuestos, del Comité Técnico que dicho Comité de Nominaciones proponga para ser elegidos por los Tenedores en dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores, ya sea por renuncia, destitución, terminación de su encargo o por cualquier otra razón.

vi) Comité de Inversiones.

El Comité Técnico designará al menos a 3 miembros para formar un comité de inversiones, cuya mayoría deberán ser Miembros Independientes. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Inversiones serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Inversiones sesionará cada vez que sea necesario recomendar una Inversión o Desinversión que deba ser aprobada por el Comité Técnico en términos del Contrato de Fideicomiso, o bien, que dicha Inversión o Desinversión sea celebrada con Personas Relacionadas. Las recomendaciones del Comité de Inversiones incluirán (i) la recomendación sobre cualquier gasto significativo en asesores externos, y (ii) la recomendación sobre los términos y condiciones generales para la firma de acuerdos definitivos respecto de Inversiones y Desinversiones. Asimismo, y en adición a la autorización del Comité de Prácticas, cualquier Inversión o Desinversión con Personas Relacionadas deberá de ser objeto de recomendación por el Comité de Inversiones. Una vez que se haya hecho una recomendación sobre una Inversión o Desinversión por el Comité de Inversiones, el Administrador buscará, en caso de ser necesario, la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

vii) Comité de Endeudamiento.

El Comité Técnico designará al menos a 3 miembros para formar un comité de endeudamiento, cuya mayoría deberán ser Miembros Independientes. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Endeudamiento serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Endeudamiento tendrá las siguientes facultades: (i) vigilar que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que cualquier Endeudamiento que el Fideicomiso asuma con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apegue a lo previsto en la normatividad aplicable y la Circular Única de Emisoras; e (ii) informar oportunamente el ejercicio de su facultad al Comité Técnico, así como de cualquier incumplimiento a lo establecido en la normatividad aplicable.

viii) Asambleas de Tenedores.

Durante el Tercer Trimestre de 2026 no se celebraron Asambleas de Tenedores.

f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) relevante(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso.

Las comisiones y gastos de administración incurridos por Fibra Mty por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2026 y 2025 fueron:

(miles de pesos)	Al 30 de septiembre 2026	Al 30 de septiembre 2025	Variación expresada en monto	Variación expresada en porcentaje
Beneficios a empleados	122,221	117,421	4,800	4.1%
Honorarios administrativos	75,424	3,830	71,594	1,869.3%(1)
Honorarios Legales	3,540	1,721	1,819	105.7%
Honorarios fiduciarios, de auditoria y asesores externos	45,196	31,020	14,176	45.7%
Honorarios a consejeros	5,519	3,510	2,009	57.2%
Honorarios por avalúo de propiedades	8,862	6,723	2,139	31.8%
Gastos Generales	3,266,624	31,700	3,234,924	10,204.8%(2)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	146,975	52,846	94,129	178.1(3)
Total	**3,674,361**	**248,771**	**3,425,590**	**1,377.0%**

(1) Principalmente por la comisión por asesoría externa de Fibra MQ.

(2) Principalmente por la contraprestación por internalización de Fibra MQ, la cual asciende a US$172.4 millones, equivalentes a Ps. 3,037.9 millones (considerando el tipo de cambio a la fecha de firma del acuerdo de internalización), y será pagado una vez que se cumplan las condiciones establecidas en dicho acuerdo.

(3) Por los nueve meses terminados el 3T26, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 9,146,546 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de Ps. 14.34, a la fecha de la concesión, equivale a Ps. 131.2 millones. En adición, se reconocieron Ps.15.8 millones en resultados por reconocimiento de insuficiencia en provisión del ejercicio 2025, que se presenta en el estado consolidado condensado intermedio de utilidad integral no auditado.

Por los nueve meses terminados al cierre del 3T25, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 5,630,004 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de Ps. 10.67, a la fecha de la concesión, equivale a Ps. 60.0 millones. En adición se reconoció una disminución de (Ps. 7.2) millones en resultados por cancelación de exceso en provisión de ejercicio anterior, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado condensado intermedio de utilidad integral no auditado de Ps. 52.8 millones.

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés.

Al 30 de septiembre de 2026 y por el periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026, las operaciones y saldos con partes relacionadas no son materiales, de manera individual ni en su conjunto, para la comprensión de los estados financieros consolidados intermedios. En consecuencia, no se presenta información adicional en esta sección.

h) Auditores externos.

A la fecha del presente Reporte Trimestral no se han llevado cambios en nuestro Auditor Externo. Nuestro auditor externo es Mancera, S.C., integrante de Ernst & Young Global Limited (“EY”).

Considerando la relevancia de la adquisición de Fibra MQ, Fibra Mty contrató a EY a fin de llevar a cabo una revisión limitada de los estados financieros consolidados condensados al 30 de septiembre de 2026 y por el periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026.

Adicionalmente, Fibra Mty cuenta con la opinión trimestral de valuadores independientes para la determinación del valor razonable de sus propiedades de inversión.

i) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores

Al 30 de septiembre de 2026 no existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los Tenedores de los CBFIs, tales como avales, garantes, apoyos crediticios, entre otros.

Las operaciones de instrumentos financieros derivados han sido concertadas en forma privada con diversas contrapartes, cuya solidez financiera está respaldada por altas calificaciones asignadas por sociedades calificadoras de valores y riesgos crediticios.

j) Mercado de capitales

Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores.

En cuanto a la Estructura del Fideicomiso, ver sección vii) “Estructura de Administración”.

La siguiente tabla muestra la participación estimada de los principales Tenedores de Fibra Mty como porcentaje de los CBFIs en circulación al 30 de septiembre de 2026:

Tenedor	Porcentaje
Público Inversionista:	
- Inversionistas Institucionales (AFORES, Fondos de inversión y pensiones)	77.5%
- Inversionistas Patrimoniales	18.2%
Aportantes de inmuebles	3.5%
Otros	0.8%
Total	100.0%

Los tenedores de CBFIS que al 30 de septiembre de 2026 contaban con igual o más del 10% son: Afore Sura, Afore Banamex y Afore Coppel con 17.0%, 14.1% y 12.0%, respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2026, con excepción de Afore Pensionissste e Infonavit, Fibra Mty no tiene conocimiento de que existan entidades o instituciones gubernamentales que sean tenedores de CBFIs de Fibra Mty. Los inversionistas institucionales señalados en la tabla anterior son entidades privadas y no entidades o instituciones gubernamentales.

Vale la pena mencionar que los porcentajes presentados utilizan como base la información recolectada por Fibra Mty en la Oferta Pública Inicial, emisiones de capital adicionales, así como las adquisiciones pagadas en CBFIs, incluyendo la OPA por Fibra MQ y/o la confirmación de tenencia superior al 10% para el nombramiento de miembros de Comité Técnico. La Compañía desconoce de transacciones en el mercado secundario.

La información correspondiente a los directivos y/o equipo de administración, así como a los miembros del Comité Técnico, se contiene en las secciones “b) Resumen Ejecutivo, Recursos Humanos” y “e) Administradores, ii) Comité Técnico”, respectivamente, de este Reporte.

ii) Comportamiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en el mercado de valores.

Valuación

La siguiente tabla establece para los periodos indicados los precios históricos de venta máximos, mínimos y de cierre, y el promedio de los volúmenes negociados diariamente de los CBFIs de Fibra Mty en la BMV:

CBFIS con clave de cotización FMTY (1)

Pesos Nominales

	Máximo(2)	Mínimo(2)	Cierre(3)	Promedio de Volumen Diario (Unidades)
2021	**14.17**	**11.00**	**12.27**	**246,293**
2022	**13.10**	**11.83**	**12.38**	**267,518**
2023	**12.73**	**9.98**	**12.27**	**496,508**
2024	**12.45**	**9.20**	**10.80**	**2,173,243**
Primer Trimestre	12.45	10.96	11.41	2,100,898
Segundo Trimestre	11.46	9.74	9.77	2,939,018

Tercer Trimestre	11.10	9.20	10.50	2,093,304
Cuarto Trimestre	11.36	10.08	10.80	1,536,584
2025	**16.20**	**10.30**	**15.35**	**2,812,728**
Primer Trimestre	12.25	10.30	11.77	3,491,997
Segundo Trimestre	14.10	11.60	13.11	2,918,304
Tercer Trimestre	14.97	12.77	13.98	1,740,382
Cuarto Trimestre	16.20	13.41	15.35	3,157,510
2026				
Primer Trimestre	16.10	13.35	15.24	5,491,938
Enero	16.10	14.80	14.85	2,472,434
Febrero	15.77	13.85	14.79	7,061,457
Marzo	15.41	13.35	15.24	7,091,400
Segundo Trimestre	16.28	13.61	14.66	6,424,395
Abril	16.28	14.90	15.06	2,792,926
Mayo	15.62	13.86	14.23	5,197,122
Junio	14.78	13.61	14.66	10,649,389
Tercer Trimestre	15.40	13.93	14.17	4,830,522
Julio	15.40	14.38	14.98	3,876,201
Agosto	15.05	13.93	14.37	4,050,226
Septiembre	14.49	13.96	14.17	6,656,026

(1) *Los precios y el promedio de volumen diario de los CBFIS con clave de cotización FMTY fueron tomados del servicio de información de Bloomberg.*

(2) *Precios máximos y mínimos de los periodos presentados.*

(3) *Precios de cierre en el último día hábil de los periodos presentados.*

Indicadores Clave del Formador de Mercado

Periodo	1 de julio al 30 de septiembre de 2026	1 de abril al 30 de junio de 2026
Promedio diario de operaciones realizadas al inicio del periodo [1]	17,791 operaciones diarias	12,390 operaciones diarias
Promedio diario de operaciones realizadas al final del periodo [1]	13,944 operaciones diarias	17,791 operaciones diarias
Promedio del diferencial de compra y venta / Precio[1] al inicio del periodo	0.10%	0.11%
Promedio del diferencial de compra y venta / Precio[1] al final del periodo	0.09%	0.10%
% de Participación en volumen de operación en términos de importe	8.00%	5.83%
% de Participación en volumen de operación en términos de número de CBFIs	7.97%	5.43%
Posición en el índice de bursatilidad al inicio del periodo	26	30
Posición en el índice de bursatilidad al final del periodo	29	26
Nivel de Bursatilidad al inicio del periodo	Alta	Alta
Nivel de Bursatilidad al final del periodo	Alta	Alta

[1] *Fuente: Bloomberg*

Desempeño de los valores emitidos

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2026 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Distribución por CBFI”.

iii) Formador de mercado.

Al 30 de septiembre de 2026 Fibra Mty tiene contratado un servicio de formador de mercado con las siguientes características:

Formador de Mercado:	BTG Pactual Casa de Bolsa S.A. de C.V.
Inicio de la vigencia y duración del contrato:	Desde el 1 de diciembre de 2021 y hasta el 8 de diciembre de 2026
Términos y Condiciones Generales:	A través de la contratación del servicio de formador de mercado se busca promover la liquidez de los CBFIs de Fibra Mty, así como establecer precios de referencia y contribuir a la estabilidad y continuidad de precios de estos.
Impacto del Formador de Mercado en los CBFIs	La actuación del formador de mercado está enfocada en aumentar los niveles de bursatilidad de los CBFIs de Fibra Mty, teniendo como consecuencia la mejora de la posición de Fibra Mty en el Índice de Bursatilidad de la BMV.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

FIBRAMTY

Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario) y Subsidiaria

Estados financieros consolidados condensados proforma al y por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025.

Estado consolidado condensado de posición financiera proforma al 30 de septiembre de 2025

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($).	Nota	Fibra MTY	Ajustes proforma	Fibra MTY Proforma
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.1.a	3,357,479	2,585,810	5,943,289
Cuentas por cobrar, neto	4.1.b	81,763	167,136	248,899
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero		3,453	-	3,453
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión		11,120	-	11,120
Impuestos por recuperar	4.1.c	206,688	8,386	215,074
Instrumentos financieros derivados		31,366	-	31,366
Activos disponibles para la venta		1,693,772	-	1,693,772
Otros activos circulantes	4.1.b	41,879	120,698	162,577
Total del activo circulante		**5,427,520**	**2,882,030**	**8,309,550**
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	4.1.d	36,901,574	55,372,981	92,274,555
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero no circulantes		97,504	-	97,504
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión		11,120	-	11,120
Activo por derecho de uso, neto		1,126	-	1,126
Inversiones en negocios conjuntos	4.1.b	-	1,668,371	1,668,371
Instrumentos financieros derivados		3,799	-	3,799
Otros activos no circulantes	4.1.b	144,537	295,346	439,883
Total del activo no circulante		**37,159,660**	**57,336,698**	**94,496,358**
Total del activo		**42,587,180**	**60,218,728**	**102,805,908**

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($).	Nota	Fibra MTY	Ajustes proforma	Fibra MTY Proforma
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes				
Pasivo circulante:				
Préstamos bancarios corto plazo	4.1.g	697,327	2,754,631	3,451,958
Intereses por pagar	4.1.e	102,415	50,317	152,732
Cuenta por pagar por internalización	4.1.f	-	3,163,661	3,163,661
Cuentas por pagar	4.1.e	121,039	415,420	536,459
Beneficios a los empleados		28,393	-	28,393
Impuestos por pagar		18,575	-	18,575
Instrumentos financieros derivados		21,335	-	21,335
Pasivo por arrendamiento	4.1.e	4,409	6,241	10,650
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		44,504	-	44,504
Depósitos de los arrendatarios	4.1.e	29,686	95,961	125,647
Total del pasivo circulante		**1,067,683**	**6,486,231**	**7,553,914**
Pasivo no circulante:				
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	4.1.h	10,662,292	23,837,218	34,499,510
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	4.1.e	76,096	7,697	83,793
Instrumentos financieros derivados	4.1.e	48,771	65,521	114,292
Depósitos de los arrendatarios	4.1.e	302,616	398,387	701,003
Impuestos a la utilidad diferidos	4.1.e	407	12,041	12,448
Beneficios a los empleados al retiro		1,767	-	1,767
Total del pasivo no circulante		**11,091,949**	**24,320,864**	**35,412,813**
Total del pasivo		**12,159,632**	**30,807,095**	**42,966,727**
Patrimonio				
Patrimonio contribuido	4.1.i	28,667,288	24,493,772	53,161,060
Resultados acumulados	4.1.j	1,795,201	(3,186,135)	(1,390,934)
Otros componentes de la utilidad integral		(34,941)	-	(34,941)
Total patrimonio de los fideicomitentes		**30,427,548**	**21,307,637**	**51,735,185**
Participación no controladora	4.1.k	-	8,103,996	8,103,996
Total del patrimonio		**30,427,548**	**29,411,633**	**59,839,181**
Total del pasivo y patrimonio		**42,587,180**	**60,218,728**	**102,805,908**

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados proforma.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Estado consolidado condensado de utilidad integral proforma por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($) excepto utilidad por CBFI.

	Nota	Fibra MTY	Ajustes proforma	Fibra MTY Proforma
Ingresos totales	**4.2.a**	**2,528,737**	**3,815,349**	**6,344,086**
Mantenimiento y operación de inmuebles	4.2.b	145,756	540,560	686,316
Honorarios de administración de inmuebles	4.2.c	25,773	92,620	118,393
Honorarios de administración externa	4.2.d	-	188,053	188,053
Predial	4.2.e	29,897	93,018	122,915
Seguros	4.2.f	10,761	25,493	36,254
Servicios administrativos		121,251	-	121,251
Servicios fiduciarios y gastos generales	4.2.g	74,674	149,867	224,541
Gastos de Internalización de Fibra MQ	4.2.h	-	3,583,541	3,583,541
Plan ejecutivo basado en CBFIs		52,846	-	52,846
Pérdida por valor razonable de propiedades de inversión	4.2.i	(3,801,377)	(2,549,416)	(6,350,793)
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	4.2.j	4,837	53,137	57,974
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	4.2.k	-	151,746	151,746
Ingresos financieros	4.2.l	289,634	(65,088)	224,546
Gastos financieros	4.2.m	510,949	1,221,150	1,732,099
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados de negociación	4.2.n	-	(288,111)	(288,111)
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta	4.2.o	1,290,048	3,037,941	4,327,989
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		**(660,028)**	**(1,738,744)**	**(2,398,772)**
Impuestos a la utilidad		11,467	-	11,467
Pérdida neta consolidada		**(671,495)**	**(1,738,744)**	**(2,410,239)**
Otros componentes de la utilidad integral:				
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:				
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		(575,825)	-	(575,825)
Total de otros componentes de la utilidad integral		(575,825)	-	(575,825)
Pérdida integral consolidada		**(1,247,320)**	**(1,738,744)**	**(2,986,064)**
Pérdida neta atribuible a la participación controladora		(671,495)	(1,244,117)	(1,915,612)
Pérdida neta atribuible a la participación no controladora	4.2.p	-	(494,627)	(494,627)
Pérdida neta consolidada		**(671,495)**	**(1,738,744)**	**(2,410,239)**
Pérdida integral atribuible a la participación controladora		(1,247,320)	(1,244,117)	(2,491,437)
Pérdida integral atribuible a la participación no controladora	4.2.p	-	(494,627)	(494,627)
Pérdida integral consolidada		**(1,247,320)**	**(1,738,744)**	**(2,986,064)**
Pérdida básica consolidada por CBFI**	4.2.q	(0.28)	(0.18)	(0.46)
Pérdida diluida consolidada por CBFI**	4.2.q	(0.28)	(0.18)	(0.46)
Promedio ponderado de CBFIs en circulación	4.2.q	2,424,753,801	1,721,277,018	4,154,670,756

*** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios*

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados proforma

Bolsa Institucional de Valores
BIVA

Notas a los estados financieros consolidados condensados proforma al y por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($), excepto utilidad y precios por CBFI, a menos que se indique otra denominación.

Información general

El Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario) y Subsidiarias ("Fibra MTY" o "el Fideicomiso") fue constituido mediante un contrato celebrado entre Fibra Mty, S. A. P. I. de C. V., como Fideicomitente, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como Fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común, con fecha 25 de julio de 2014, principalmente para la adquisición, administración y desarrollo de un portafolio de inmuebles corporativos en México.

Fibra MTY tiene su domicilio en Boulevard Antonio L Rodríguez 1884 Piso PB, Col. Santa María en Monterrey, Nuevo León, México, C.P. 64650.

Fibra MTY, es un fideicomiso de inversiones en bienes raíces ("FIBRA"), que califica para ser tratado 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 del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta establecen que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

El Fiduciario tiene celebrado un contrato de consultoría y asesoría con Administrador Fibra Mty, S. C. (entidad subsidiaria y controlada por el Fideicomiso, la "Administradora"). Lo anterior implica que las funciones de adquisiciones, operaciones, finanzas, contables, fiscales y legales operan en función a un presupuesto fijo, en lugar de hacerlo sobre comisiones pagadas por la adquisición de propiedades.

Fibra MTY es operado a través de un Comité Técnico, el cual, es responsable de supervisar la implementación y el desarrollo de la estrategia del Fideicomiso, aprobada por la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Descripción de la transacción

Adquisición de Fibra Macquarie

El 29 de mayo de 2026, el Fideicomiso adquirió mediante Oferta Pública de Adquisición ("OPA") el 80.69% de los CBFIs en circulación emitidos por el Fideicomiso Irrevocable número F/1622, constituido en HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ("Fibra Macquarie" o "Fibra MQ").

La contraprestación transferida para la adquisición de Fibra MQ, incluyendo los costos directamente atribuibles a la transacción, se compone de la siguiente manera:

	CBFIs adquiridos de Fibra MQ	CBFIs emitidos de Fibra MTY	Precio	Contraprestación total
Efectivo pagado	105,475,061			$4,955,469*
CBFIs emitidos	537,899,079	1,721,277,018	$14.23	$24,493,772
Total	643,374,140			$29,449,241

*Incluye $314,566 correspondientes a costos directamente atribuibles a la OPA.

Con esta transacción, Fibra MTY adquirió control sobre Fibra MQ en los términos de la IFRS 10 *Estados Financieros Consolidados*.

Al realizar esta adquisición, la administración de Fibra MTY aplicó su juicio para determinar si la transacción correspondía a una combinación de negocios o una adquisición de activos, con la finalidad de aplicar los criterios contables para la medición inicial de los activos netos a consolidar en función de dicha conclusión. Como parte de esta evaluación, Fibra MTY aplicó la prueba de concentración prevista en los párrafos B7A a B7C de la IFRS 3 *Combinaciones de negocios*, la cual pretende determinar si el valor razonable de los activos brutos adquiridos está sustancialmente concentrado en un activo o grupo de activos identificables similares; cuando esto sucede, no se cumple la definición de negocio establecida en dicha norma.

Con base en esta evaluación, Fibra MTY concluyó que sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se encuentra concentrado en un grupo de activos identificables similares, que corresponde a las propiedades de inversión. En consecuencia, la transacción se contabilizó como una adquisición de activos y no como una combinación de negocios.

En el registro inicial de los activos netos adquiridos, debido a que los activos netos en libros de Fibra MQ mantenían un valor superior al precio de la transacción, se puede entender que Fibra MTY concretó la adquisición con un descuento implícito de $4,907,159, de los cuales se asignaron $ 837,330 para reducir el crédito mercantil registrado en los libros de Fibra MQ correspondientes a adquisiciones de negocios previas y $ 4,069,829 con un menor costo inicial en las propiedades de inversión adquiridas en la transacción.

Adicionalmente, como parte de la OPA, el Fideicomiso incurrió en costos directamente atribuibles a la obtención del control de Fibra MQ, principalmente por concepto de derechos regulatorios, comisiones de intermediación, honorarios legales, financieros, fiscales, de auditoría y demás servicios profesionales relacionados con la estructuración y ejecución de la transacción.

Debido a que la administración de Fibra MTY concluyó que la transacción se contabiliza como una adquisición de activos, para efectos de los estados financieros consolidados, estos costos forman parte del costo total de la transacción y, en consecuencia, se asignan a los activos identificables adquiridos y a los pasivos asumidos con base en sus valore razonables relativos. Por ende, dado que sustancialmente todo el valor razonable de los activos adquiridos se concentra en las propiedades de inversión de Fibra MQ, el efecto de dicha asignación se reconoce principalmente como parte del costo inicial que se consolida de las propiedades de inversión, en línea con la política contable del Fideicomiso para la adquisición de portafolios de propiedades de inversión.

Terminación del contrato de administración de Fibra MQ

El 26 de junio de 2026 el Fideicomiso celebró un contrato de internalización con Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. (“MAM”) y Macquarie Infrastructure and Real Assets Holding Pty Limited (“MIRAH”), sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, para entre otras, llevar a cabo la internalización de la administración de Fibra MQ.

MAM y Fibra MTY acordaron un plan estructurado de transición orientado a preservar la estabilidad operativa y administrativa de FIBRA MQ mediante una transición ordenada. Por lo tanto, hasta que se cumplan las condiciones previstas en el contrato de internalización, MAM continuará prestando servicios de administración a FIBRA MQ en el curso ordinario de los negocios, de conformidad con el contrato de administración vigente y prestará ciertos servicios de planificación de la transición al cierre. Una vez cumplidas dichas condiciones, Administrador Fibra Mty, S.C. asumirá las responsabilidades de administración de FIBRA MQ. Durante un periodo de transición, MAM prestará servicios de transición e integración de conformidad con los términos del contrato de internalización.

El costo de terminación del contrato de administración externa vigente de FIBRA MQ asciende a US$172.4 millones, equivalentes a $3,037,912 (considerando el tipo de cambio a la fecha de firma del acuerdo de internalización), y será pagado una vez que se cumplan las condiciones establecidas en dicho acuerdo.

Dicho costo de terminación no constituye un costo 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 MQ. Por lo tanto, este concepto no forma parte del costo de adquisición de los activos y se reconoce en el rubro de “Gastos de Internalización de FIBRA MQ” en el estado consolidado de resultados del periodo.

Participación no controladora derivada de la transacción

A partir de la fecha de adquisición, los estados financieros consolidados incluyen el 100% de los activos, pasivos, ingresos y gastos de Fibra MQ, 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 MQ por las subsidiarias sobre las que no mantiene una tenencia accionaria de 100%. Durante el mes de junio de 2026, Fibra MTY adquirió CBFIs adicionales de Fibra MQ en el mercado secundario por $234,883, incrementando su participación en Fibra MQ a 81.38%. Esta operación se refleja como una adquisición de participación no controladora. Para efectos de la información financiera proforma, se consideró una participación de Fibra MTY en Fibra MQ de 81.38% al 30 de septiembre de 2025.

Bases de preparación de los estados financieros consolidados condensados proforma

Cumplimiento con la Circular Única de Emisoras para la presentación de estos estados financieros consolidados condensados proforma

En cumplimiento con el artículo 35, fracción I, último párrafo, de la Circular Única de Emisoras que a la letra dice:

“Adicionalmente, en la información trimestral que presente la emisora correspondiente al trimestre en que surta efectos la reestructuración societaria y durante los 3 siguientes, deberá incluir en sus notas, para efectos comparativos, estados financieros con cifras proforma en los que se presente la situación financiera y los resultados de la emisora como si la reestructuración respectiva hubiera surtido efecto en el mismo trimestre del ejercicio anterior. La información financiera proforma deberá elaborarse de conformidad con el artículo 81 Bis de las presentes disposiciones”.

Derivado de lo anterior, Fibra MTY presenta la siguiente información financiera consolidada condensada no auditada al y por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 proforma, correspondiente al trimestre en que surtió efectos la reestructura societaria con fecha 29 de mayo de 2026 por la consumación de la oferta pública de

adquisición y de suscripción recíproca (la “Oferta”) en México por el 80.69% de los CBFIs de Fibra Macquarie en circulación:

- Estado consolidado condensado de posición financiera proforma al 30 de septiembre de 2025, el cual refleja la posición financiera de Fibra MTY bajo el supuesto de que, solo para estos efectos, la transacción se hubiese concretado el 30 de septiembre de 2025. La columna de cifras base corresponde a la posición financiera consolidada condensada de Fibra MTY al 30 de septiembre de 2025 reportada para el tercer trimestre de 2025, a la cual se le incorporan los ajustes proforma de la transacción, para generar el estado consolidado condensado de posición financiera proforma a dicha fecha.

- Estado consolidado condensado de utilidad integral proforma por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025, el cual refleja los resultados de Fibra MTY bajo el supuesto de que, solo para estos efectos, la transacción se hubiese concretado el 1 de enero de 2025. La columna de cifras base parte de los resultados consolidados condensados de Fibra MTY por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 reportados para el tercer trimestre de 2025, a la cual se le incorporan los ajustes proforma de la transacción, para generar el estado consolidado condensado de utilidad integral proforma por dicho periodo.

- Notas a la información financiera y proforma consolidada condensada no auditada, por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025.

El estado financiero consolidado condensado de posición financiera proforma y el estado consolidado condensado de utilidad integral proforma que se acompañan, han sido preparados por la Administración utilizando como base las políticas contables de Fibra MTY, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).

El estado financiero consolidado condensado de posición financiera proforma y el estado consolidado condensado de utilidad integral proforma al y por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2025 tienen como base la información financiera de Fibra MTY reportada a la Bolsa Mexicana de Valores.

Los estados financieros consolidados condensados proforma que se acompañan presentan la información financiera de Fibra MTY como si la adquisición de los CBFIs de Fibra MQ, que se describe en la Nota 2 “Descripción de la transacción”, y las transacciones para su financiamiento, hubieran tenido lugar el 30 de septiembre de 2025, con respecto al estado financiero consolidado condensado de posición financiera proforma a esa fecha; y el 1 de enero de 2025, con respecto al estado consolidado condensado de utilidad integral proforma por los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2025.

El tipo de cambio utilizado para convertir la información financiera denominada en dólares del estado consolidado condensado de posición financiera proforma al 30 de septiembre de 2025 fue de $18.3507 pesos por dólar. Por su parte, para convertir la información de los estados consolidados condensados de utilidad integral proforma, se utilizó, para los conceptos a los que resulta aplicable, un tipo de cambio promedio de $19.5115 pesos por dólar para los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2025, publicados por el Diario Oficial de la Federación (DOF).

Ajustes proforma

Los ajustes proforma al 30 de septiembre de 2025, incluidos en el estado consolidado condensado de posición financiera proforma a dicha fecha y los ajustes proforma incluidos en el estado consolidado condensado de utilidad integral por los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2025, y que se describen más adelante, representan ajustes a la posición financiera consolidada y resultados consolidados históricos de Fibra MTY.

Los ajustes proforma incluyen las operaciones relacionadas con la transacción de adquisición de Fibra MQ así como sus fuentes de financiamiento.

La información financiera proforma muestra el impacto en la posición financiera y el desempeño financiero, derivado de la adquisición del 80.69% de los CBFIs en circulación de Fibra Macquarie, descrita en la Nota 2, como si dicha adquisición y la transacción para su financiamiento hubieran tenido lugar al 30 de septiembre de 2025, con respecto al estado consolidado condensado de posición financiera proforma a esa fecha; y el 1 de enero de 2025, con respecto al estado consolidado condensado de utilidad integral proforma por los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2025.

Adicionalmente, esta información financiera proforma considera la adquisición de participación adicional sobre Fibra MQ hasta alcanzar una participación de 81.38%, la cual fue liquidada en efectivo.

Esta información financiera proforma no pretende representar los resultados de operación o la posición financiera de Fibra MTY como si la transacción se hubiese presentado en las fechas específicas, ni la información tampoco pretende proyectar los resultados de operación y la situación financiera de Fibra MTY para periodos futuros o cualquier fecha futura. Los ajustes proforma se basan en estimaciones preliminares y en supuestos.

4.1 Ajustes al estado consolidado condensado de posición financiera proforma al 30 de septiembre de 2025:

El Fideicomiso adquiriría ciertos otros activos y pasivos inherentes en la titularidad del portafolio, los cuales se incluyen en los estados financieros proforma como si la adquisición de la transacción se hubiera consumado el 30 de septiembre de 2025, como se detalla a continuación:

a) **Efectivo y equivalentes de efectivo.** El ajuste proforma por $2,585,810 considera la suma neta de todos los movimientos que se describen a continuación:
   - La obtención de financiamiento bancario de largo plazo por $3,670,140 (equivalentes a US$ 200 millones de dólares);
   - La obtención de financiamiento bancario de corto plazo por $1,376,303 (equivalentes a US$ 75 millones de dólares);
   - La salida de efectivo de $4,963,855 compuesta por: $4,955,469 (incluyendo $314,566 correspondientes a costos directamente atribuibles a la OPA) por el Componente en Efectivo de la adquisición de 80.69% de los CBFIs en circulación de Fibra Macquarie y $8,386 por el Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) asociado a los costos directamente atribuibles a la OPA;
   - El incremento del saldo por el efectivo mantenido por Fibra Macquarie por $2,738,105 al 30 de septiembre de 2025.
   - La salida de efectivo de $234,883 por la adquisición de CBFIs adicionales de Fibra MQ en el mercado secundario para incrementar la participación a 81.38%.

b) **El incremento de los siguientes activos** refleja la integración de los activos mantenidos por Fibra MQ al 30 de septiembre de 2025: Cuentas por cobrar, neto por $167,136; Otros activos circulantes por $120,698; Inversiones en negocios conjuntos por $1,668,371; y Otros activos no circulantes por $295,346.

c) **Impuestos por recuperar**. El saldo de impuestos por recuperar se incrementaría por $8,386 derivado del IVA pagado por los costos atribuibles a la OPA.

d) **Propiedades de inversión.** El saldo de propiedades de inversión se incrementaría en $55,372,981 por el efecto combinado de todos los movimientos que se describen a continuación:
   - La adquisición de las propiedades de inversión mantenidas por Fibra Macquarie por $59,128,244.
   - El ajuste por $4,069,829 para disminuir el valor de las propiedades de inversión en su reconocimiento inicial por la asignación del descuento en la transacción que surgió por la diferencia entre la contraprestación pagada y el valor en libros de los activos netos adquiridos (ver nota 2).
   - Los costos directamente atribuibles a la OPA por $314,566.

e) **El incremento de los siguientes pasivos** refleja la incorporación de los pasivos de corto y largo plazo que habrían sido asumidos al 30 de septiembre de 2025: Intereses por pagar por $ 50,317; Cuentas por pagar por $ 392,946; Pasivo por arrendamiento a corto plazo por $ 6,241; Depósitos de los arrendatarios a corto plazo por $ 95,961; Pasivo por arrendamiento a largo plazo por $ 7,697; Instrumentos financieros derivados por $ 65,521; Depósitos a los

arrendatarios a largo plazo $ 398,387; y los Impuestos a la utilidad diferidos por $ 12,041. Adicionalmente, el rubro de cuentas por pagar se habría incrementado en $22,474 por el reconocimiento de los gastos que habrían sido incurridos por la integración de FIBRA MQ.

f) **Cuenta por pagar por internalización** el ajuste proforma refleja el reconocimiento del costo de terminación del contrato de administración externa por US$172.4 millones, equivalentes a $3,163,661, y será pagado una vez que se cumplan las condiciones establecidas en dicho acuerdo (ver nota 2).

g) **Préstamos bancarios a corto plazo.** El saldo de préstamos bancarios a corto plazo se habría incrementado por la obtención de un financiamiento de US$75 millones de dólares equivalentes a $1,376,303. Adicionalmente, se incorpora la deuda de corto plazo de Fibra Macquarie por $1,378,328, para un ajuste total de $2,754,631.

h) **Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo.** El saldo de préstamos bancarios y bursátil de largo plazo se habría incrementado por la obtención de financiamiento bancario por US$200 millones de dólares equivalentes a $3,670,140, y la incorporación de la deuda asumida por Fibra Macquarie por $20,167,078, para un ajuste total de $23,837,218.

i) **Patrimonio de los fideicomitentes.** El saldo de patrimonio de los fideicomitentes se incrementaría por $24,493,772 debido a la emisión de 1,721,277,018 CBFIs a un precio de $14.23 por cada 1.00 CBFI de Fibra MTY que serán entregados en intercambio a los tenedores de CBFIs de Fibra MQ que hicieron parte de la OPA, como se describe en la nota 2.

j) **Resultados acumulados.** El saldo de los resultados acumulados se habría disminuido por $3,186,135 por el efecto de todos los movimientos que se describen a continuación:

- El reconocimiento del costo de terminación del contrato de administración externa vigente por US$172.4 millones, equivalentes a $3,163,661.
- El reconocimiento de los gastos derivados de la integración de FIBRA MQ por $22,474.

Cabe resaltar que, para efectos de la información financiera proforma en la posición financiera consolidada, los ajustes de la transacción se presentan como si esta hubiese ocurrido el 30 de septiembre de 2025, por lo cual, no se refleja el beneficio que Fibra MTY reconocería en sus resultados por la adquisición con descuento con respecto al valor en libros; este movimiento sí se reconoce para fines de los resultados proforma, ya que asumen que la transacción ocurre al inicio del periodo y existe posteriormente una valuación a valor razonable de las propiedades de inversión que habría permitido reflejar dicho beneficio.

k) **Participación no controladora.** Se habría reconocido un monto de $8,103,996 correspondiente a la participación no controladora como se explica en la nota 2.

4.2 Ajustes al estado consolidado condensado de utilidad integral proforma por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025:

El estado consolidado condensado de utilidad integral proforma de Fibra MTY por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025, ha sido ajustado para reflejar los efectos de la transacción como si se hubiera realizado desde el 1 de enero de 2025. Dichos ajustes se detallan a continuación:

a) **Ingresos totales.** Los ingresos totales del Fideicomiso se habrían incrementado por la incorporación de las operaciones de Fibra Macquarie en $3,815,349 por los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2025.

b) **Gastos de mantenimiento y operación de inmuebles.** Los gastos de mantenimiento y operación se habrían incrementado por la incorporación de las operaciones de Fibra Macquarie por $540,560 por los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2025.

c) **Honorarios de administración de inmuebles.** Los honorarios de administración de inmuebles se habrían incrementado por la incorporación de las operaciones de Fibra Macquarie por $92,620 por los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2025.

d) **Honorarios de administración externa.** Los honorarios de administración externa se habrían incrementado por la incorporación de las operaciones de Fibra Macquarie por $188,053 por los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2025, mientras se cumplen las condiciones del acuerdo descrito en la nota 2 en la sección “Terminación del contrato de administración de Fibra MQ”.

e) **Predial.** Los gastos de predial se habrían incrementado por la incorporación de las operaciones de Fibra Macquarie por $93,018 por los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2025.

f) **Seguros.** Los gastos de seguros se habrían incrementado por la incorporación de las operaciones de Fibra Macquarie por $25,493 por los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2025.

g) **Servicios fiduciarios y gastos generales.** Los gastos por servicios fiduciarios y gastos generales se habrían incrementado derivado de la incorporación de las operaciones de Fibra Macquarie por $127,393 por los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2025, así como un incremento por los gastos derivados de la integración de FIBRA MQ por $22,474.

h) **Gastos de Internalización de Fibra MQ.** Este rubro refleja el costo de terminación del contrato de administración externa vigente que asciende a US$172.4 millones, equivalentes a $3,583,541 (considerando el tipo de cambio de $20.7862 al inicio del periodo) y será pagado una vez que se cumplan las condiciones establecidas en dicho acuerdo como se detalla en la sección “Terminación del contrato de administración de Fibra MQ” de la nota 2.

i) **Pérdida por valor razonable de propiedades de inversión**. La pérdida por valor razonable de propiedades de inversión se habría incrementado por la incorporación de las operaciones de Fibra Macquarie, las cuales reflejaban una pérdida en valor razonable por $6,244,334 por los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2025. Sin embargo, este efecto se habría disminuido en un importe de $3,694,918 derivado del beneficio inicial asumido por Fibra MTY al adquirir los activos a un precio de mercado por debajo del valor en libros y su posterior medición a valor razonable al final del periodo de reporte para un ajuste total de $(2,549,416).

j) **Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta.** Se incorpora la utilidad neta por disposición de propiedades de Fibra Macquarie por $53,137 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025.

k) **Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos**. Se incorporaría a las cifras base de Fibra MTY, la participación en la utilidad de inversiones de negocios conjuntos de Fibra Macquarie por $151,746 por los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2025.

l) **Ingresos financieros.** El ajuste proforma de $65,088 refleja una disminución en los ingresos financieros base de Fibra MTY, el cual considera la eliminación del rendimiento financiero por $173,904 que no se habría generado por el efectivo que se habría utilizado en la transacción, y la incorporación de los ingresos financieros de las operaciones de Fibra Macquarie por $108,816 por los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2025.

m) **Gastos financieros.** De acuerdo con la IFRS 9 *Instrumentos Financieros*, Fibra MTY calcularía los intereses que se devenguen del financiamiento bancario con base en el método de interés efectivo. Por lo tanto, se reconoce un ajuste por $226,316 por los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2025 que corresponde al gasto financiero que sería devengado por el financiamiento que se dispondría para concretar la transacción (ver nota 5). De igual manera, se incluyen los gastos financieros generados por la incorporación de las operaciones de Fibra Macquarie por $994,834 por los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2025, para un ajuste total de $1,221,150.

n) **Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados de negociación.** Se incorporaría el efecto de valuación de instrumentos financieros derivados clasificados como de negociación mantenidos por Fibra Macquarie, el cual generó una pérdida de $288,111 por los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2025.

o) **Ganancia por fluctuación cambiaria, neta.** Se reconoce un ajuste por la fluctuación cambiaria derivado de la incorporación de las operaciones de Fibra Macquarie por $1,948,298 por los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2025. Y el incremento por $669,763 por la ganancia cambiaria generada por el financiamiento que se habría dispuesto para concretar la transacción (ver nota 5). Adicionalmente, se incluye una ganancia cambiaria de $419,880 por la cuenta por pagar de internalización, que resulta de su conversión del tipo de cambio al inicio del periodo al tipo de cambio de cierre del 30 de septiembre de 2025, para un ajuste total de $3,037,941.

p) **Utilidad neta e integral atribuible a la participación no controladora**. Se reconoce un ajuste a las cifras base de Fibra MTY por $(494,627) que corresponde a la pérdida neta consolidada que sería atribuible a la participación no controladora que se originó en la transacción como se describe en la nota 2 dentro de la sección “Participación no controladora derivada de la transacción”; hasta antes de la transacción, Fibra MTY no reconocía participación no controladora en sus estados financieros consolidados debido a que mantenía el 100% de la participación accionaria

de sus subsidiarias. Por otra parte, no se identificaron componentes de utilidad integral atribuibles a la participación no controladora.

q) **Utilidad por CBFI.** Se reconoce un ajuste en la utilidad por CBFI básica y diluida debido a que la fuente de financiamiento de la transacción considera la emisión de patrimonio que impactaría el promedio ponderado de CBFIs de FMTY en circulación; además, el ajuste en la utilidad por CBFI considera los ajustes proforma sobre la utilidad consolidada atribuible a la participación controladora. Los ajustes a la utilidad por CBFI se describen en las tablas a continuación:

Efectos proforma en la utilidad por CBFI	2025 Fibra MTY	Ajuste por CBFIs emitidos en la transacción	2025 Fibra MTY Proforma
Pérdida neta atribuible a la participación controladora	(671,495)		(1,915,612)
CBFIs expresados en miles			
Número de certificados promedio ponderados en circulación	2,424,753.801	1,721,277.018	4,146,030.819
Efecto de dilución asociado con planes de compensación basado en CBFIs no asignados	4,879.335	-	4,879.335
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	2,429,633.136	1,721,277.018	4,150,910.154
Pérdida básica consolidada por CBFI	(0.28)	(0.18)	(0.46)
Pérdida diluida consolidada por CBFI	(0.28)	(0.18)	(0.46)

Fuentes de financiamiento de la transacción

Como se menciona en la Nota 2, la adquisición del 80.69% de las acciones de Fibra Macquarie sería liquidada a un precio de $29,449,241, incluyendo los costos relacionados con la transacción, mediante una combinación de CBFIs de Intercambio y el Componente en Efectivo.

a) CBFIs de Intercambio:

Considerando el Factor de Intercambio definido en la OPA, asumiendo el precio de mercado de Fibra Mty de $14.23, como resultado de la OPA Fibra MTY emitió un total de 1,721,277,018 CBFIs lo cual resultó en una contraprestación total pagada en instrumentos de capital por $24,493,772.

b) Componente en Efectivo

El monto del componente pagado en efectivo por la adquisición resultó en un pago por los CBFIs adquiridos de $4,640,903, sin incluir los costos directamente atribuibles a la OPA por $314,566, mismo que se cubrió con las siguientes fuentes: i) Efectivo mantenido en caja por un monto de $ 3,120,399 y ii) el uso de una parte de los fondos provenientes de los financiamientos a corto y largo plazo descritos en las notas 4.1.g y 4.1.h por US$100 millones de dólares, los cuales habrían ascendido a un monto total de $ 1,835,070 (al 30 de septiembre de 2025) con una tasa de interés estimada de 5.605%.

La porción remanente del financiamiento que habría sido dispuesta sería utilizada para el pago de la cuenta por pagar correspondiente a la internalización, en función del cumplimiento de ciertas condiciones (ver nota 2).

[1] Fuente: CBRE MarketView Industrial, Monterrey 3T 2026.

[2] Nota metodológica: CBRE incorpora los proyectos build-to-suit (BTS) en la absorción bruta desde la firma del contrato de arrendamiento, aun cuando el inmueble aún no esté concluido. Los metros cuadrados se reflejan en la absorción neta hasta la entrega y ocupación del edificio, lo que puede generar diferencias temporales entre ambos indicadores. Para mitigar este efecto, el análisis utiliza datos de absorción anual móvil, que suavizan las variaciones derivadas del calendario de construcción y entrega de proyectos BTS.
[3] Fuente: CBRE MarketView Industrial, Saltillo 3T 2026.
[4] Fuente: CBRE MarketView Industrial, Bajío 3T 2026.
[5] Fuente: CBRE MarketView Industrial, Ciudad de México 3T 2026.
[6] Último precio de lista en renta registrado.
[7] Fuente: CBRE MarketView Industrial, Guadalajara 3T 2026.
[8] Último precio de lista en renta registrado.
[9] Fuente: CBRE MarketView Industrial, Reynosa 3T 2026.
[10] Fuente: CBRE MarketView Industrial, Ciudad Juárez 3T 2026.
[11] Fuente: CBRE MarketView Industrial, Tijuana 3T 2026.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Deuda Neta (miles de pesos)	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025	Var.
Deuda bancaria a corto plazo neta de costos de emisión	1,897,455	682,206	**178.1%**
Deuda bancaria y bursátil a largo plazo neta de costos de emisión	37,244,300	10,405,413	**257.9%**
(+) Costos de Emisión	234,002	59,815	291.2%
(+) Cambio en valuación de costo amortizado por refinanciamiento	16,327	19,027	(14.2%)
Deuda bancaria y bursátil total	**39,392,084**	**11,166,461**	**252.8%**
(+) Intereses por pagar	112,739	65,714	71.6%
Deuda total + intereses por pagar	**39,504,823**	**11,232,175**	**251.7%**
Efectivo y equivalentes de efectivo	11,954,096	3,377,070	254.0%
Deuda Neta	**27,550,727**	**7,855,105**	**250.7%**
Total del activo, neto de efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras	**106,355,392**	**39,218,021**	**171.2%**
Deuda neta a total del activo neto	**25.9%**	**20.0%**	**5.9 p.p**

Deuda y Efectivo

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2026 anexado en [105000] Comentarios y Análisis de la Administración, Resultados de las operaciones y perspectivas, sección “Desempeño Financiero” subsección “Deuda y Efectivo”.

Composición del efectivo y equivalentes de efectivo y líneas de crédito disponibles

Al 30 de septiembre de 2026 nuestro saldo de efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps. 11,954.1 millones.

El rubro de efectivo y equivalentes de efectivo se integra de la siguiente manera:

1. Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación por Ps. 3,315.4 millones;

2. Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión por (Ps. 4,683.8) millones; y

3. Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento por Ps. 10,000.2 millones.

Considera un efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo por Ps. 3,377.1 millones y el efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo por (Ps. 54.9) millones.

Para más información dirigirse a la subsección “Posición Financiera condesada” dentro de este apartado.

Al cierre del 3T26, Fibra Mty:

1. Cuenta con líneas de crédito simples disponibles hasta por 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).

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)

Fibra Mty cubre ciertos requerimientos de liquidez de corto plazo tales como gastos de operación, gastos financieros, ciertas erogaciones de capital directamente relacionadas con el portafolio actual y pago de distribuciones a los Tenedores mediante el efectivo generado por la operación. Dada la naturaleza de la industria inmobiliaria, nuestros ingresos son a crédito de corto plazo, por lo que, en nuestra opinión, nuestro capital de trabajo es suficiente para nuestros requerimientos actuales. No obstante, lo anterior, las fuentes de liquidez previamente mencionadas podrían utilizarse para financiar capital de trabajo, gastos de capital por expansión, reposición y amortizaciones del principal de ciertas deudas.

Las monedas en las que se mantiene nuestro efectivo y equivalentes de efectivo son el peso mexicano y el dólar americano. Dada nuestra condición de FIBRA nuestros excedentes de efectivo pueden ser invertidos en valores a cargo del Gobierno Federal inscrito en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. A la fecha de emisión de este reporte, Fibra Mty invirtió en instrumentos Gubernamentales tales como bonos de desarrollo, de protección al ahorro, udibono y cetes del Gobierno Federal.

A la fecha del presente reporte no tenemos adeudos fiscales vencidos, ni transacciones relevantes o acuerdos materiales no registrados en el Estado de Posición Financiera ni Estado de Utilidad Integral, excepto por los siguientes compromisos contractuales con los inquilinos que ocupan algunas de las propiedades de inversión del portafolio de Fibra MTY, estos compromisos consisten en realizar algunas expansiones e inversiones de capital que se reconocen como un incremento en las propiedades de inversión y en las cuentas por pagar en la medida en la que avanzan los proyectos:

Compromisos de construcciones e inversiones de capital.

Existen compromisos contractuales con los inquilinos que ocupan algunas de las propiedades de inversión del portafolio de Fibra MTY, estos compromisos consisten en realizar algunas construcciones e inversiones de capital que se reconocen como incremento en las propiedades de inversión y en las cuentas por pagar en la medida en que avanzan los proyectos

Adquisiciones y ventas de propiedades de inversión

Adquisiciones

Michigan

El 17 de marzo de 2026, el Fideicomiso concluyó exitosamente la adquisición de un portafolio industrial mediante una transacción de compra y arrendamiento simultáneo *(sale and leaseback).* El portafolio está compuesto por dos naves industriales clase A 100% ocupadas, ubicadas en Coahuila y Guanajuato, con un ABR de 88,197 m^2 aproximadamente, construidas sobre una superficie total de terreno cercana a los 439,697 m^2 de los cuales 237,211 m^2 corresponde a reserva territorial para potencial expansión del inquilino.

De manera simultánea al cierre de la adquisición, el Fideicomiso celebró un contrato de arrendamiento con el vendedor. El contrato de arrendamiento está denominado en dólares estadounidenses, con incrementos anuales vinculados al índice de precios al consumidor (CPI por sus siglas en inglés), bajo una estructura de arrendamiento Triple Neto (NNN) Absoluto, mediante la cual el arrendatario es responsable, adicional a la renta, de la totalidad de los gastos operativos, seguros, impuesto predial y costos de mantenimiento y conservación de los inmuebles. El contrato contempla un plazo inicial forzoso de 15 años, con opción de extensión.

El precio total de compra fue de US$99.7 millones equivalente a $1,778,329, más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición. La transacción fue liquidada mediante una combinación de recursos provenientes del levantamiento de capital realizado en 2024, venta de activos y deuda.

OPA Fibra MQ

Para más información, dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2026, presentado en [105000] Comentarios y Análisis de la Administración.

Silao-Puerto Interior 02

El 3 de agosto de 2026, Fibra Mty concluyó exitosamente la adquisición de una propiedad industrial ubicada en el estado de Guanajuato mediante una transacción de compra y arrendamiento simultáneo (sale and leaseback), con un ABR de aproximadamente 28,000 m^2 construida sobre una superficie total de terreno de aproximadamente 96,500m^2. La propiedad se encuentra totalmente ocupada por una empresa global que opera en la cadena de suministro automotriz.

El precio total fue de US$24.1 millones, más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición. El Fideicomiso pagó US$21.1 millones (equivalentes a $366,433 al tipo de cambio de la transacción) con recursos disponibles en efectivo. Los US$3.0 millones restantes (equivalentes a $60,930 al tipo de cambio del 30 de septiembre de 2026) serán pagaderos dos años después de la celebración del contrato de arrendamiento, sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas en el acuerdo, y se reconocen como parte de las cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión.

Desinversiones

Prometeo y Redwood

El 3 de julio de 2026, el Fideicomiso concluyó la venta de los inmuebles Prometeo y Redwood, ubicados en los estados de Nuevo León y Jalisco, respectivamente, por un monto de $395,000 y US$31.3 millones (equivalentes a $546,614 al tipo de cambio de la fecha de la transacción), respectivamente.

El precio de venta es consistente con el valor razonable de los inmuebles. La venta de Prometeo y Redwood generó una pérdida de $27,332, la cual se presenta en el rubro “(Pérdida) utilidad por disposición de activos de larga duración, neta” del estado consolidado condensado intermedio de utilidad integral no auditado.

Los recursos obtenidos por la venta de los inmuebles fueron destinados principalmente al pago de un crédito contratado para financiar proyectos de expansión, así como la adquisición del inmueble Silao-Puerto Interior 02.

Posición Financiera condensada

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2026 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Posición Financiera”.

	2026	2025
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	$3,315,417	$2,215,216
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(4,683,779)	(2,795,673)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de financiamiento	10,000,240	(1,358,657)

Al 30 de septiembre de 2026:

El efectivo proveniente de actividades de operación aumentó en Ps. 1,100.2 millones, para ubicarse en Ps. 3,315.4 millones por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026, en comparación con Ps. 2,215.2 millones por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025. El aumento se atribuye principalmente a la incorporación de cuatro meses de operación de Fibra MQ.

El efectivo utilizado en actividades de inversión aumentó en Ps. (1,888.1) millones, para ubicarse en Ps. (4,683.8) millones por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026, en comparación con (Ps. 2,795.7) millones por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025. Esta variación se atribuye principalmente al efectivo utilizado para la adquisición de Fibra MQ por Ps. (2,710.7) millones, así como una disminución de (Ps. 888.4) millones en los cobros de inversiones financieras. Estos efectos fueron parcialmente compensados por una disminución de Ps. 917.8 millones en las adquisiciones de propiedades de inversión y un incremento de Ps. 600.1 millones en los recursos obtenidos por la disposición de activos de larga duración, entre otros movimientos.

El efectivo generado en actividades de financiamiento incrementó en Ps. 11,358.9 millones, para ubicarse en Ps. 10,000.2 millones por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026, en comparación Ps. (1,358.7) millones por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025. El incremento se atribuye principalmente a los recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs, netos de costos de emisión por Ps. 8,187.5 millones y por mayor disposición de préstamos bancarios por Ps. 7,427.5 millones. Adicionalmente, incrementaron los pagos de distribuciones de efectivo a los tenedores de CBFIs por Ps. (1,079.7) millones, entre otros movimientos menores. .

Al 30 de septiembre de 2025:

El efectivo generado en las actividades de operación fue Ps. 2,215.2 millones y se obtuvo principalmente por la operación natural del arrendamiento de inmuebles en los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 por Ps. 2,159.0 millones, los impuestos por recuperar por Ps. 167.1millones, compensado parcialmente por el pago de impuestos, entre otros movimientos menores.

El efectivo utilizado en las actividades de inversión fue Ps. (2,795.7) millones debido al efecto combinado de: i) adquisición de propiedades de inversión por Ps. (4,272.4) millones principalmente por la adquisición de MeLi León y

Batach II, ii) cobro de inversiones financieras por Ps. 888.4 millones iii) disposición de activos de larga duración Ps. 330.1 millones, principalmente por la venta del inmueble Fortaleza iv) intereses cobrados por Ps. 264.9 millones y v) otros movimientos menores.

El efectivo utilizado en actividades de financiamiento fue Ps. (1,358.7) millones debido principalmente a i) las distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs por Ps. (1,899.4) millones, ii) la obtención de préstamos bancarios y bursátil por Ps. 1,616.4 millones, iii) pago de préstamos bancarios por Ps. (754.9) millones, iv) intereses pagados por Ps. (444.9) millones, v) recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIS por Ps. 272.0 millones, vi) recompra de CBFIS por Ps. (136.4) millones y v) otros impactos menores.

Control interno [bloque de texto]

Nuestro control interno sobre la información financiera es un proceso diseñado para proveer una seguridad razonable en cuanto a la confiabilidad de la información financiera y la preparación de estados financieros para propósitos externos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Nuestro control interno sobre la información financiera incluye aquellas políticas y procedimientos que (i) se relacionen con el mantenimiento de registros, que en detalle razonable, reflejen de forma precisa y clara las transacciones y disposiciones sobre nuestros activos; (ii) proveer seguridad razonable que las transacciones estén registradas debidamente para permitir la preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, que nuestros ingresos y gastos se estén haciendo de acuerdo con las autorizaciones de nuestros funcionarios y consejeros; y (iii) que proveamos la seguridad razonable en cuanto a la prevención o detección en tiempo de adquisiciones, uso o disposición de nuestros activos de una forma no autorizada que pueda tener un impacto material en nuestros estados financieros. Conforme a nuestro Fideicomiso, el Comité Técnico, con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, es el órgano responsable de discutir y, en su caso, aprobar las políticas contables, control interno y lineamientos de auditoría, aplicables al Fideicomiso y cualesquier cambios a las mismas. Debido a limitaciones inherentes, el control interno sobre la información financiera podría no prevenir o detectar los errores de información. Adicionalmente, proyecciones de cualquier evaluación de efectividad a periodos futuros, están sujetas al riesgo de que los controles puedan convertirse en inadecuados por cambios de condiciones o a que el grado de adherencia a políticas y procedimientos pueda verse deteriorado. La Administración de Fibra Mty, en el ámbito de sus respectivas funciones, concluyó que el control interno sobre la información financiera fue efectivo durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Las principales métricas e indicadores para evaluar el rendimiento de Fibra Mty son:

1. Porcentaje de Ocupación: Se calcula dividiendo el área bruta rentable ocupada entre el área bruta rentable total.

2. Ingreso Operativo Neto (ION): indicador que comienza por los ingresos totales y le substrae los gastos relacionados directamente con la operación y administración de los bienes inmuebles; es un indicador que demuestra la utilidad operativa de los activos.

3. Utilidad antes de Financiamientos, Impuestos, Depreciaciones y Amortizaciones (UAFIDA Ajustada): el cual toma el Ingreso Operativo Neto y le agrega las partidas virtuales relacionadas con la operación tales como la depreciación y amortización y le disminuye los servicios administrativos y de fiduciario generados en un periodo determinado. Puesto de otra manera, La UAFIDA ajustada corresponde a la Utilidad antes de Financieros, Impuestos, Depreciaciones, Amortizaciones, Plan de Incentivos Basado en CBFIs, Efectos de Valor Razonable en Propiedades de Inversión, Venta de Activos de Larga Duración y Honorarios de Internalización de Fibra Macquarie. La UAFIDA Ajustada es un indicador que refleja lo que la empresa está generando o perdiendo en el núcleo de negocio.

4. Fondos de Operación (FFO): Es el flujo de caja operativo de los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAs) que es generado dentro de un periodo determinado e incluye los ingresos y gastos derivados por financiamiento.

5. Fondos de Operación Ajustados (AFFO): Es el FFO ajustado por inversiones de capital y cualquier otro ingreso/desembolso relacionado a las propiedades y/o negocio que sea financiado con recursos de la operación, apalancamiento y/o de la emisión de capital y no se encuentre incluido en el FFO.

6. Valor en Libros por CBFI: Es el resultado de tomar el Patrimonio atribuible a la participación controladora presentado en el Estado de Posición Financiera y dividirlo entre los CBFIs en circulación en una fecha determinada.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	FMTY
Periodo cubierto por los estados financieros:	2026-01-01 al 2026-09-30
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2026-09-30
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	Fibra Mty F/2157
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	Miles de Pesos
Consolidado:	Sí
Número De Trimestre:	3
Tipo de emisora:	FIBRAS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	No existen cambios a reportar.
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incluyen los del Fideicomiso, la Fideicomitente y la Administradora, sobre las que ejerce control y mantiene una participación accionaria del 99.9%, así como los del Fideicomiso Irrevocable número F/1622, constituido en HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ("Fibra Macquarie" o "Fibra MQ"), entidad sobre la que ejerce control de conformidad con la IFRS 10 y mantiene una participación accionaria del 81.38% al 30 de septiembre de 2026; el porcentaje restante participación en Fibra MQ se identifica como participación no controladora.

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

El Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario) y Subsidiarias (“Fibra MTY” o “el Fideicomiso”) fue constituido mediante un contrato celebrado entre Fibra Mty, S. A. P. I. de C. V., como Fideicomitente, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero,

Fiduciario, como Fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común, con fecha 25 de julio de 2014, principalmente para la adquisición, administración, desarrollo y operación de un portafolio de inmuebles corporativos en México.

Fibra MTY tiene su domicilio en Boulevard Antonio L Rodríguez 1884 Piso PB, Col. Santa María en Monterrey, Nuevo León, México, C.P. 64650.

Fibra MTY, es un fideicomiso de inversiones en bienes raíces ("FIBRA"), que califica para ser tratado como una entidad transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR"). Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso no está sujeto al Impuesto Sobre la Renta (ISR) en México, por lo que el Fideicomiso como entidad individual, no reconoce impuestos a la utilidad causados ni impuestos a la utilidad diferidos en sus estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados. Para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188 de la LISR establecen que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

Adquisición de Fibra Macquarie

El 29 de mayo de 2026, el Fideicomiso adquirió mediante Oferta Pública de Adquisición ("OPA") el 80.69% de los CBFIs en circulación emitidos por el Fideicomiso Irrevocable número F/1622, constituido en HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ("Fibra Macquarie" o "Fibra MQ"). Con esta transacción, Fibra MTY adquirió control sobre Fibra MQ y sus subsidiarias en los términos de la IFRS 10 *Estados Financieros Consolidados*.

Considerando lo anterior, a partir de la fecha de adquisición, la información financiera de Fibra MQ se presenta en los estados financieros consolidados de Fibra MTY. El portafolio de Fibra MQ está conformado por 246 propiedades de inversión que se ubican dentro del segmento industrial y 8 propiedades dentro del segmento comercial; adicionalmente, Fibra MQ mantiene una inversión conjunta al 50% con Frisa Desarrollos Comerciales, S.A. de C.V. que incluye 9 propiedades comerciales, las cuales se presentan en la línea de inversión en negocios conjuntos en el estado consolidado de posición financiera. Estas propiedades se ubican en 20 ciudades a lo largo de 16 estados en México.

La contraprestación transferida para la adquisición de Fibra MQ, incluyendo los costos directamente atribuibles a la transacción, se compone de la siguiente manera:

	CBFIs adquiridos de Fibra MQ	CBFIs emitidos de Fibra MTY	Precio	Contraprestación total
Efectivo pagado	105,475,061			$4,955,469(2)
CBFIs emitidos	537,899,079	1,721,277.018	$14.23(1)	$24,493,772
Total	643,374,140			$29,449,241(3)

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

(2) Incluye $314,566 correspondientes a costos directamente atribuibles a la OPA.

(3) Considerando la combinación de las formas de pago y un total de 643,374,140 de CBFIs de Fibra MQ adquiridos, el equivalente del precio pagado asciende a $45.28 por cada CBFI de Fibra MQ.

Al realizar esta adquisición, la administración de Fibra MTY aplicó su juicio para determinar si la transacción correspondía a una combinación de negocios o una adquisición de activos, con la finalidad de aplicar los criterios contables para la medición inicial de los activos netos a consolidar en función de dicha conclusión. Como parte de esta evaluación, Fibra MTY aplicó la prueba de concentración prevista en los párrafos B7A a B7C de la IFRS 3 *Combinaciones de negocios*, la cual pretende determinar si el valor razonable de los activos brutos adquiridos está sustancialmente concentrado en un activo o grupo de activos identificables similares; cuando esto sucede, no se cumple la definición de negocio establecida en dicha norma.

Con base en esta evaluación, Fibra MTY concluyó que sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se encuentra concentrado en un grupo de activos identificables similares, que corresponde a las propiedades de inversión. En consecuencia, la transacción se contabilizó como una adquisición de activos y no como una combinación de negocios.

La siguiente tabla presenta la asignación de la contraprestación pagada sobre los activos netos adquiridos, incluyendo costos directamente atribuibles a la adquisición:

	Asignación de la contraprestación pagada
Activos circulantes	$2,317,800
Propiedades de inversión	$56,055,993
Otros activos no circulantes	$2,136,617
Total activos	**$60,510,410**
Pasivos circulantes	($2,548,557)
Pasivos no circulantes	($20,937,515)
Total pasivo	**($23,486,072)**
Activos netos incorporados a la consolidación(1)	**$37,024,338**
Participación no controladora	$7,575,097
Contraprestación pagada	**$29,449,241**

(1) Como parte de la OPA, el Fideicomiso incurrió en costos directamente atribuibles a la obtención del control de Fibra MQ, los cuales ascienden a $314,566 más el impuesto al valor agregado, por concepto de trámites regulatorios, comisiones de intermediación, honorarios legales, financieros, fiscales, y de atestiguamiento relacionados con la estructuración y ejecución de la transacción. Debido a que la administración de Fibra MTY concluyó que la transacción se contabiliza como una adquisición de activos, para efectos de los estados financieros consolidados, estos costos forman parte del costo total de la transacción y, en consecuencia, se asignan como parte del costo inicial que se consolida de las propiedades de inversión, en línea con la política contable del Fideicomiso para la adquisición de portafolios de propiedades de inversión.

Terminación del contrato de administración externa de Fibra MQ

El 26 de junio de 2026 el Fideicomiso 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.

MAM y Fibra MTY acordaron un plan estructurado de transición orientado a preservar la estabilidad operativa y administrativa de FIBRA MQ mediante una transición ordenada. Por lo tanto, hasta que se cumplan las condiciones previstas en el contrato de internalización, MAM continuará prestando servicios de administración a FIBRA MQ en el curso ordinario de los negocios, de conformidad con el contrato de administración vigente y prestará ciertos servicios de planificación de la transición de cierre. Una vez cumplidas dichas condiciones, Administrador Fibra Mty, S.C. asumirá las responsabilidades de administración de FIBRA MQ. Durante un periodo de transición, MAM prestará servicios de transición e integración de conformidad con los términos del contrato de internalización.

La contraprestación de internalización de administración externa vigente de FIBRA MQ asciende a US$172.4 millones, equivalentes a $3,037,912 (considerando el tipo de cambio a la fecha de firma del acuerdo de internalización), y será pagado una vez que se cumplan las condiciones establecidas en dicho acuerdo. Al 30 de septiembre de 2026, el saldo de esta cuenta por pagar asciende a $3,115,440.

Dicha contraprestación no constituye un costo 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 MQ. Por lo tanto, este concepto no forma parte del costo de adquisición de los activos y se reconoce en el rubro de “Gastos de Internalización de Fibra MQ” en el estado consolidado condensado intermedio de utilidad integral no auditado.

Participación no controladora derivada de la transacción

A partir de la fecha de adquisición, los estados financieros consolidados de Fibra MTY incluyen la totalidad de los activos, pasivos, ingresos y gastos de Fibra MQ y sus subsidiarias, identificando la participación no controladora que surge por no mantener el 100% de participación sobre Fibra MQ. Adicionalmente, la participación no controladora incluye aquella que proviene directamente de los estados financieros consolidados de Fibra MQ, la cual surge de su inversión al 75% en el Fideicomiso F/3493.

Portafolio de Fibra MTY

Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el portafolio de propiedades está compuesto por 382 y 118 inmuebles, respectivamente, localizados en 17 estados de México, con una edad promedio de 19.8 y 13.4 años respectivamente y ocupación de 93.9% y 96.6% en términos de área bruta rentable (ABR) en ambos periodos; el valor razonable del portafolio que se presenta en el rubro de propiedades de inversión fue de $100,594,626 y $36,837,817, respectivamente *Ver sección "813000 Notas -Información financiera intermedia* de conformidad con las NIC 34*", subsección "Descripción de sucesos y transacciones significativas", apartado de "Propiedades de inversión"*, mientras que, el valor razonable del portafolio de Fibra MTY que se presenta en el rubro de activos disponibles para la venta fue de $1,766,777 y $1,892,743, respectivamente, y corresponde a:

Propiedad/Portafolio	Ubicación	Fecha de acuerdo	31 de diciembre de 2025	Traspaso a disponibles para la venta	Bajas por venta	30 de septiembre de 2026
Atento (1)	Nuevo León	26-feb-26	$ -	$ 68,524		$ 66,735
Cuadrante (1)	Chihuahua	26-feb-26	-	84,860		76,658
Huasteco Alfa (1)	San Luis Potosí	26-feb-26	-	60,954		60,636
Neoris (1)	Nuevo León	26-feb-26	-	651,176		639,056
Prometeo (2)	Nuevo León	21-oct-25	393,475	-	(396,035)	-
Redwood (2)	Jalisco	19-nov-25	564,070	-	(541,559)	-
Torres Moradas 1 y 2 (1)	Nuevo León	20-ago-25	655,137	-		640,174
Segmento Oficinas (4)			**$ 1,612,682**	**$ 865,514**	**$(937,594)**	**$ 1,483,259**
Huasteco ZC (1)	San Luis Potosí	26-feb-26	$ -	$ 19,728		$ 16,076
Monza 2 (1)	Chihuahua	23-dic-25	82,342	-		80,324
Portafolio Monzas (1)(3)	Chihuahua	23-dic-25	197,719	-		187,118
Segmento Comercial (4)			**$ 280,061**	**$ 19,728**	**$ -**	**$ 283,518**
Total propiedades disponibles para la venta			**$ 1,892,743**	**$ 885,242**	**$(937,594)**	**$ 1,766,777**

(1) Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026, Fibra MTY recibió anticipos por $149,099, de conformidad con los acuerdos contractuales firmados, por la potencial venta de las propiedades disponibles para la venta, los cuales serán aplicados conforme se cumplan las condiciones establecidas en dichos contratos.

(2) El 3 de julio de 2026, el Fideicomiso concluyó la venta de los inmuebles Prometeo y Redwood, ver sección "813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34", subsección "Descripción de sucesos y transacciones significativas" apartado de "eventos relevantes", inciso g). A la fecha de la venta Fibra MTY aplicó anticipos por $94,795.

(3) Conformado por las propiedades Monza Delicias, Monza Cuauhtémoc, Monza Chihuahua 1 y Monza Chihuahua 2.

(4) Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026, los efectos de valor razonable, inversiones netas y comisiones por arrendamiento fueron de ($86,516), $9,909 y $2,993, respectivamente.

Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, en adición a las propiedades de inversión adquiridas mediante la OPA descrita anteriormente, las adquisiciones de inmuebles efectuadas por Fibra MTY, fueron las siguientes:

Propiedades de Inversión	Fecha de adquisición	Ubicación	Terreno	Construcción	Valor de adquisición
2026					
Celaya-Panamericana 01 (1)	Marzo 17, 2026	Guanajuato	$ 156,055	$ 354,077	$ 510,132
Ramos-Santa María 01 (2)	Marzo 17, 2026	Coahuila	397,171	871,026	1,268,197
Terreno Derramadero (3)	Julio 16, 2026	Coahuila	79,743	-	79,743
Silao-Puerto Interior 02 (4)	Agosto 3, 2026	Guanajuato	82,068	336,216	418,284
			$ 715,037	$ 1,561,319	$ 2,276,356
2025					
León-Pilba 01 (5)	Abril 9, 2025	Guanajuato	$ 171,635	$ 2,022,003	$ 2,193,638
Portafolio Batach (2 inmuebles) (6)	Julio 15, 2025	Nuevo León	203,261	1,166,187	1,369,448
Terreno Garibaldi 1 (7)	Julio 15, 2025	Nuevo León	101,803	-	101,803
			$ 476,699	$ 3,188,190	$ 3,664,889

(1) Adquisición de una nave industrial estabilizada, localizada en Celaya, Guanajuato. Al 30 de septiembre de 2026 la compra ha generado costos e impuestos de adquisición por $5,441 ver sección "813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34", subsección "Descripción de sucesos y transacciones significativas" apartado de "eventos relevantes", inciso c).

(2) Adquisición de una nave industrial estabilizada, localizada en Ramos Arizpe, Coahuila. Al 30 de septiembre de 2026 la compra ha generado costos e impuestos de adquisición de $44,948 ver sección "813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34", subsección "Descripción de sucesos y transacciones significativas" apartado de "eventos relevantes", inciso c).

(3) Terreno adquirido en Santillo Coahuila. Al 30 de septiembre de 2026 la compra ha generado costos e impuestos de adquisición de $3,381.

(4) Adquisición de una nave industrial estabilizada, localizada en Silao, Guanajuato. Al 30 de septiembre de 2026 la compra ha generado costos e impuestos de adquisición de $14,370 ver sección "813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34", subsección "Descripción de sucesos y transacciones significativas" apartado de "eventos relevantes", inciso e).

(5) Adquisición de una nave industrial estabilizada, localizada en León, Guanajuato. La compra generó costos e impuestos de adquisición por $137,881.

(6) Dos inmuebles industriales adquiridos el 15 de julio de 2025. Están ubicados en Ciénega de Flores, Nuevo León. La compra generó costos e impuestos de adquisición de $46,083.

(7) De este terreno, 10,709 m2 fueron adquiridos para llevar a cabo una expansión a la medida del arrendatario (build-to-suit), y 7,668 m2 están como espacio potencial para arrendamiento futuro. La compra generó costos e impuestos de adquisición de $3,445.

Desinversiones de propiedades

Inmueble	Fecha de desinversión	Ubicación	Valor en Libros	Costos atribuibles a la Venta	Precio de Venta
2026					
Prometeo (1)	Julio 3, 2026	Nuevo León	$ 396,035	$ 14,273	$ 395,000
Redwood (1)	Julio 3, 2026	Jalisco	541,559	17,079	546,614
			$ 937,594	$ 31,352	$ 941,614
2025					
Fortaleza	Julio 16, 2025	México	$ 345,951	$ 13,154	$ 360,000

(1) Propiedades vendidas el 3 de julio de 2026, ver sección "813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34", subsección "Descripción de sucesos y transacciones significativas" apartado de "eventos relevantes", inciso g).

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

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

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	11,954,096,000	3,377,070,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	204,258,000	64,549,000
Impuestos por recuperar	115,721,000	113,333,000
Otros activos financieros	63,000	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	298,500,000	39,652,000
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	12,572,638,000	3,594,604,000
Activos mantenidos para la venta	1,766,777,000	1,892,743,000
Total de activos circulantes	14,339,415,000	5,487,347,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	95,263,000	105,582,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	964,420,000	22,265,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	1,926,581,000	0
Propiedades, planta y equipo	24,936,000	12,046,000
Propiedades de inversión	100,594,626,000	36,837,817,000
Activos por derechos de uso	9,387,000	750,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	18,458,000	3,945,000
Activos por impuestos diferidos	0	734,000
Otros activos no financieros no circulantes	336,402,000	124,605,000
Total de activos no circulantes	103,970,073,000	37,107,744,000
Total de activos	118,309,488,000	42,595,091,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	5,113,128,000	291,278,000
Impuestos por pagar a corto plazo	23,421,000	14,443,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros pasivos financieros a corto plazo	2,010,194,000	747,920,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	10,337,000	3,776,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	69,306,000	31,525,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	69,306,000	31,525,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	7,226,386,000	1,088,942,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	7,226,386,000	1,088,942,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	863,288,000	233,033,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	37,494,630,000	10,484,255,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	79,363,000	75,621,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	4,236,000	1,803,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	4,236,000	1,803,000
Pasivo por impuestos diferidos	25,608,000	0
Total de pasivos a Largo plazo	38,467,125,000	10,794,712,000
Total pasivos	45,693,511,000	11,883,654,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	61,643,583,000	28,695,643,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	3,196,159,000	2,041,887,000
Otros resultados integrales acumulados	342,557,000	(26,093,000)
Total de la participación controladora	65,182,299,000	30,711,437,000
Participación no controladora	7,433,678,000	0
Total de capital contable	72,615,977,000	30,711,437,000
Total de capital contable y pasivos	118,309,488,000	42,595,091,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	5,063,198,000	2,888,737,000	2,998,423,000	1,199,423,000
Costo de ventas	968,954,247	356,227,000	968,954,247	356,227,000
Utilidad bruta	4,094,243,753	2,532,510,000	2,029,468,753	843,196,000
Gastos de venta	594,489,000	212,187,000	361,966,000	69,204,000
Gastos de administración	3,674,361,000	248,771,000	304,346,000	97,851,000
Otros ingresos	2,854,000	1,239,000	0	554,000
Otros gastos	822,753	175,000	118,753	175,000
Utilidad (pérdida) de operación	(172,575,000)	2,072,616,000	1,363,038,000	676,520,000
Ingresos financieros	6,333,634,000	1,579,682,000	2,362,772,000	404,424,000
Gastos financieros	2,017,634,000	4,312,326,000	1,651,353,000	1,577,434,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	102,082,000	0	60,362,000	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	4,245,507,000	(660,028,000)	2,134,819,000	(496,490,000)
Impuestos a la utilidad	11,000,000	11,467,000	4,252,000	1,917,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	4,234,507,000	(671,495,000)	2,130,567,000	(498,407,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	4,234,507,000	(671,495,000)	2,130,567,000	(498,407,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	3,862,724,000	(671,495,000)	1,939,134,000	(498,407,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	371,783,000	0	191,433,000	0
Utilidad por acción [bloque de texto]		0	0	0
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	1.05	(0.28)	0.37	(0.2)
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.05	(0.28)	0.37	(0.2)
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	1.05	(0.28)	0.37	(0.2)
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	1.05	(0.28)	0.37	(0.2)

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	4,234,507,000	(671,495,000)	2,130,567,000	(498,407,000)
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	368,650,000	(575,825,000)	475,331,000	(111,541,000)
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos				
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	368,650,000	(575,825,000)	475,331,000	(111,541,000)
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	368,650,000	(575,825,000)	475,331,000	(111,541,000)
Total otro resultado integral	368,650,000	(575,825,000)	475,331,000	(111,541,000)
Resultado integral total	4,603,157,000	(1,247,320,000)	2,605,898,000	(609,948,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	4,231,374,000	(1,247,320,000)	2,414,465,000	(609,948,000)

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	371,783,000	0	191,433,000	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	4,234,507,000	(671,495,000)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	11,000,000	11,467,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	(7,557,000)	221,315,000
+ Gastos de depreciación y amortización	48,823,000	5,308,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	41,913,000	9,609,000
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	1,070,247,000	(1,290,048,000)
+ Pagos basados en acciones	146,975,000	52,846,000
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	(5,378,690,000)	3,801,377,000
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	28,127,000	(4,837,000)
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	(102,082,000)	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(10,932,000)	117,387,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	156,369,000	14,231,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	3,077,239,000	(30,923,000)
+ Otras partidas distintas al efectivo	412,000	4,576,000
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	23,622,000	(5,019,000)
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(6,613,000)	(9,919,000)
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(901,147,000)	2,897,370,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	3,333,360,000	2,225,875,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	17,943,000	10,659,000
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	3,315,417,000	2,215,216,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	2,710,731,000	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	79,539,000	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	930,134,000	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	0	6,658,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	330,073,000
- Compras de otros activos a largo plazo	3,354,527,000	4,272,373,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	43,767,000	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	432,772,000	264,891,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	54,345,000	888,394,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(4,683,779,000)	(2,795,673,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	8,377,225,000	271,950,000
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	136,428,000
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	9,043,869,000	1,616,392,000
- Reembolsos de préstamos	2,953,516,000	754,846,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	810,000	1,364,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	2,979,153,000	1,899,443,000
- Intereses pagados	1,140,728,000	444,847,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(346,647,000)	(10,071,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	10,000,240,000	(1,358,657,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	8,631,878,000	(1,939,114,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(54,852,000)	(38,584,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	8,577,026,000	(1,977,698,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	3,377,070,000	5,335,177,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	11,954,096,000	3,357,479,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	28,695,643,000	0	0	2,041,887,000	0	0	(26,093,000)	0	0
Presentado anteriormente [miembro]	28,695,643,000	0	0	2,041,887,000	0	0	(26,093,000)	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables y correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables requeridas por las NIIF [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios voluntarios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	3,862,724,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	368,650,000	0	0
Resultado integral total	0	0	0	3,862,724,000	0	0	368,650,000	0	0
Aumento de capital social	32,816,778,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	2,698,674,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	(9,778,000)	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	131,162,000	0	0	0	0	0	0	0	0

Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	32,947,940,000	0	0	1,154,272,000	0	0	368,650,000	0	0
Capital contable al final del periodo	61,643,583,000	0	0	3,196,159,000	0	0	342,557,000	0	0

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 2 de 3	**Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]**	**Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]**	**Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]**	**Pagos basados en acciones [miembro]**	**Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]**	**Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital**	**Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presentado anteriormente [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables y correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables requeridas por las NIIF [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios voluntarios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	**Reserva para catástrofes [miembro]**	**Reserva para estabilización [miembro]**	**Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]**	**Otros resultados integrales [miembro]**	**Otros resultados integrales acumulados [miembro]**	**Capital contable de la participación controladora [miembro]**	**Participación no controladora [miembro]**	**Capital contable [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	(26,093,000)	30,711,437,000	0	30,711,437,000
Presentado anteriormente [miembro]	0	0	0	0	(26,093,000)	30,711,437,000	0	30,711,437,000
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables y correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables requeridas por las NIIF [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios voluntarios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	3,862,724,000	371,783,000	4,234,507,000

Otro resultado integral	0	0	0	0	368,650,000	368,650,000	0	368,650,000
Resultado integral total	0	0	0	0	368,650,000	4,231,374,000	371,783,000	4,603,157,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	32,816,778,000	0	32,816,778,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	2,698,674,000	288,097,000	2,986,771,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	(9,778,000)	9,778,000	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	7,340,214,000	7,340,214,000
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	131,162,000	0	131,162,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	368,650,000	34,470,862,000	7,433,678,000	41,904,540,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	342,557,000	65,182,299,000	7,433,678,000	72,615,977,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	28,471,694,000	0	0	4,366,139,000	0	0	540,884,000	0	0
Presentado anteriormente [miembro]	28,471,694,000	0	0	4,366,139,000	0	0	540,884,000	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables y correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables requeridas por las NIIF [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios voluntarios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(671,495,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	(575,825,000)	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(671,495,000)	0	0	(575,825,000)	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	1,899,443,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	135,522,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	60,072,000	0	0	0	0	0	0	0	0

Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	195,594,000	0	0	(2,570,938,000)	0	0	(575,825,000)	0	0
Capital contable al final del periodo	28,667,288,000	0	0	1,795,201,000	0	0	(34,941,000)	0	0

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 2 de 3	**Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]**	**Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]**	**Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]**	**Pagos basados en acciones [miembro]**	**Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]**	**Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital**	**Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presentado anteriormente [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables y correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables requeridas por las NIIF [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios voluntarios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	**Reserva para catástrofes [miembro]**	**Reserva para estabilización [miembro]**	**Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]**	**Otros resultados integrales [miembro]**	**Otros resultados integrales acumulados [miembro]**	**Capital contable de la participación controladora [miembro]**	**Participación no controladora [miembro]**	**Capital contable [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	540,884,000	33,378,717,000	0	33,378,717,000
Presentado anteriormente [miembro]	0	0	0	0	540,884,000	33,378,717,000	0	33,378,717,000
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables y correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables requeridas por las NIIF [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios voluntarios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(671,495,000)	0	(671,495,000)

Otro resultado integral	0	0	0	0	(575,825,000)	(575,825,000)	0	(575,825,000)
Resultado integral total	0	0	0	0	(575,825,000)	(1,247,320,000)	0	(1,247,320,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	1,899,443,000	0	1,899,443,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	135,522,000	0	135,522,000
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	60,072,000	0	60,072,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	(575,825,000)	(2,951,169,000)	0	(2,951,169,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	(34,941,000)	30,427,548,000	0	30,427,548,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	61,643,583,000	28,695,643,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	4	4
Numero de empleados	59	57
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	4,804,828,304	2,438,674,664
Numero de acciones recompradas	[1] 69,686,160	[2] 69,686,160
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	48,823,000	5,308,000	35,018,000	1,730,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2025-10-01 - 2026-09-30	Año Anterior 2024-10-01 - 2025-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	5,964,545,000	3,966,370,000
Utilidad (pérdida) de operación	478,553,000	2,687,429,000
Utilidad (pérdida) neta	4,724,522,000	1,229,956,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	3,862,724,000	1,229,956,000
Depreciación y amortización operativa	50,567,000	7,053,000

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	20,000	8,000
Saldos en bancos	1,510,994,000	2,152,047,000
Total efectivo	1,511,014,000	2,152,055,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	10,443,082,000	1,225,015,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	10,443,082,000	1,225,015,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	11,954,096,000	3,377,070,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	101,000	101,000
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	115,721,000	113,333,000
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	11,120,000
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	195,285,000	49,739,000
Otras cuentas por cobrar circulantes	8,872,000	3,589,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	204,258,000	64,549,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	1,766,777,000	1,892,743,000
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	1,766,777,000	1,892,743,000
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	11,120,000
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	95,263,000	94,462,000
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	95,263,000	105,582,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	1,926,581,000	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	1,926,581,000	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	8,705,000	8,295,000
Total vehículos	8,705,000	8,295,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	16,231,000	3,751,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	24,936,000	12,046,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	98,821,527,000	36,605,679,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	1,773,099,000	232,138,000
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	100,594,626,000	36,837,817,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	18,458,000	3,945,000
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	18,458,000	3,945,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	18,458,000	3,945,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	538,832,000	111,185,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	128,227,000	18,234,000
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	128,227,000	18,234,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	69,306,000	31,525,000
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	128,227,000	18,234,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	1,598,000	1,518,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	23,421,000	14,443,000
Retenciones por pagar circulantes	3,623,000	42,178,000
Otras cuentas por pagar circulantes	[3] 4,440,848,000	[4] 118,163,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	5,113,128,000	291,278,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	2,010,194,000	747,920,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	2,010,194,000	747,920,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	[6] 863,288,000	[6] 233,033,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	863,288,000	233,033,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	33,587,960,000	6,588,678,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	3,906,670,000	3,895,577,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	37,494,630,000	10,484,255,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	342,557,000	(26,093,000)
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	342,557,000	(26,093,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	118,309,488,000	42,595,091,000
Pasivos	45,693,511,000	11,883,654,000
Activos (pasivos) netos	72,615,977,000	30,711,437,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	14,339,415,000	5,487,347,000
Pasivos circulantes	7,226,386,000	1,088,942,000
Activos (pasivos) circulantes netos	7,113,029,000	4,398,405,000

[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	3,940,167,000	2,402,824,000	1,976,507,000	797,557,000
Ingresos por renta variable	0	0	0	0
Ingresos por renta de habitación	0	0	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	0	0	0	0
Ingresos por estacionamientos	44,396,000	10,133,000	24,593,000	2,725,000
Intereses	0	11,297,000	0	2,799,000
Ingresos por mantenimiento	137,021,000	104,483,000	55,709,000	36,342,000
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	941,614,000	360,000,000	941,614,000	360,000,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	5,063,198,000	2,888,737,000	2,998,423,000	1,199,423,000
Costo de Venta [sinopsis]				
Costo por habitación	0	0	0	0
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	968,954,247	356,227,000	968,954,247	356,227,000
Otros costos	0	0	0	0
Total de costos de venta	968,954,247	356,227,000	968,954,247	356,227,000
Gastos de venta [sinopsis]				
Gastos de mantenimiento	395,468,000	125,167,000	255,426,000	37,428,000
Gastos por administración	81,651,000	25,773,000	44,131,000	9,051,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	15,687,000	20,589,000	5,883,000	8,601,000
Venta y Publicidad	0	0	0	0
Seguros	24,241,000	10,761,000	11,815,000	3,823,000
Predial	77,442,000	29,897,000	44,711,000	10,301,000
Otros Gastos de operación	0	0	0	0
Total de gastos de venta	594,489,000	212,187,000	361,966,000	69,204,000
Gastos Administrativos [sinopsis]				
Comisión por asesoría	0	0	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Honorarios legales	3,540,000	1,721,000	2,638,000	1,286,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Honorarios administrativos	75,424,000	3,830,000	47,706,000	1,255,000
Honorarios profesionales	59,577,000	41,253,000	28,090,000	13,370,000
Sueldos	122,221,000	117,421,000	38,928,000	35,305,000
Depreciación y amortización	4,131,000	4,182,000	1,399,000	1,354,000
Otros gastos administrativos	3,409,468,000	80,364,000	185,585,000	45,281,000
Total de gastos administrativos	3,674,361,000	248,771,000	304,346,000	97,851,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	412,603,000	289,634,000	187,987,000	75,110,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	1,290,048,000	0	329,314,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	542,341,000	0	392,358,000	0
Utilidad por venta de activo fijo	0	0	0	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	5,378,690,000	0	1,782,427,000	0
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	6,333,634,000	1,579,682,000	2,362,772,000	404,424,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	947,387,000	510,949,000	532,910,000	169,935,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	1,070,247,000	0	1,118,443,000	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Pérdida por venta de activo fijo	0	0	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	3,801,377,000	0	1,407,499,000
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	2,017,634,000	4,312,326,000	1,651,353,000	1,577,434,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	7,893,000	14,855,000	2,822,000	3,100,000
Impuesto diferido	3,107,000	(3,388,000)	1,430,000	(1,183,000)
Total de Impuestos a la utilidad	11,000,000	11,467,000	4,252,000	1,917,000

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

Las cifras están expresadas en miles de pesos mexicanos, a menos que se indique otra denominación. Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados de Fibra MTY han sido preparados de acuerdo con la IAS 34 “Información Financiera Intermedia” emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés). Ver notas y otra información relevante en anexo 813000.

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Riesgo cambiario

La mayoría de los contratos de arrendamiento están pactados en dólares norteamericanos. Sin embargo, el ambiente económico en el cual opera el Fideicomiso se rige mayoritariamente en función al peso mexicano, el cual representa su moneda funcional y lo cual tiene un efecto en los flujos futuros que pudiera cobrar si los tipos de cambio variaran de forma significativa en los periodos subsecuentes. Si esta circunstancia prevaleciera y todas las otras variables fueran constantes, una apreciación/depreciación del peso frente al dólar generaría una disminución/incremento en los ingresos en la misma proporción de la variación del tipo de cambio.

Coberturas de tipo de cambio

Clasificadas y documentadas como coberturas contables:

Con motivo de la emisión internacional realizada en marzo de 2026, Fibra MTY llevó a cabo nueve transacciones cambiarias mediante instrumentos financieros derivados tipo forward por un monto nocional total de US$455.8 millones, las cuales fueron designadas y documentadas como coberturas de flujo de efectivo, en cumplimiento con los requisitos establecidos en la normatividad aplicable.

Dichas coberturas tienen como objetivo preservar el poder adquisitivo en dólares estadounidenses de los recursos obtenidos en pesos, los cuales serán destinados a la adquisición de propiedades de inversión, mitigando así la exposición al riesgo cambiario derivado de fluctuaciones en el tipo de cambio peso-dólar.

Del monto total, US$200 millones fueron pactados con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Scotiabank Inverlat ("Scotiabank"), US$205.8 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ("BBVA") y US$50 millones con Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero ("MONEX"). Las fechas de liquidación iniciales están programadas para el 12 de Marzo de 2027 por $8,371,438 miles.

Al 30 de septiembre de 2026 y 2025, los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio vigentes, y sus principales características de valuación y designación como instrumentos de cobertura, se presentan a continuación:

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tipo de cambio Inicial	Tipo de cambio al Vencimiento	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2025	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Reconocido en Resultados	Valor razonable al 30 de septiembre de 2026
USD	$20,000,000	BBVA	17.6500	18.2965	18-mar-26	12-mar-27	$ -	$ -	$ (45)	$ -	$ (45)
USD	30,000,000	BBVA	17.6500	18.2920	17-mar-26	12-mar-27	-	-	63	-	63
USD	50,000,000	Scotiabank	17.6500	18.2965	17-mar-26	12-mar-27	-	-	(75)	-	(75)
USD	50,000,000	Scotiabank	17.7000	18.3465	17-mar-26	12-mar-27	-	-	(2,499)	-	(2,499)
USD	50,000,000	Monex	17.7500	18.3930	17-mar-26	12-mar-27	-	-	(4,754)	-	(4,754)
USD	30,000,000	BBVA	17.7750	18.4068	13-mar-26	12-mar-27	-	-	(3,274)	-	(3,274)
USD	70,000,000	BBVA	17.7950	18.4205	12-mar-26	12-mar-27	-	-	(8,568)	-	(8,568)
USD	100,000,000	Scotiabank	17.7900	18.4220	13-mar-26	12-mar-27	-	-	(12,317)	-	(12,317)
USD	55,757,201	BBVA	17.7500	18.3135	7-abr-26	12-mar-27	-	-	(1,045)	-	(1,045)
	$455,757,201						$ -	$ -	$ (32,514)	$ -	$ (32,514)

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tipo de cambio Inicial	Tipo de cambio al Vencimiento	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura[1]	Valor razonable al 31 de diciembre de 2024	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Reconocido en Resultados	Valor razonable al 30 de septiembre de 2025
USD	$72,500,000	Scotiabank[1]	16.7000	18.2245	15-mar-24	29-dic-25	$ 244,548	$ -	$ (225,843)	$ -	$ 18,705
USD	72,500,000	BBVA[1][2]	16.7100	17.9985	15-mar-24	15-jul-25	242,333	45,617	(242,333)	-	-
USD	14,776,059	BBVA	19.3771	19.8280	14-may-25	26-nov-25	-	-	(20,559)	-	(20,559)
USD	17,591,515	Scotiabank	19.2370	19.3275	02-jun-25	30-jul-25	-	(11,436)	11,436	-	-
	$177,367,574						$ 486,881	$ 34,181	$ (477,299)	$ -	$ (1,854)

(1) *El 6 de marzo de 2025, el Fideicomiso extendió el plazo de sus dos coberturas que vencían el 20 de marzo de 2025 para vencer el 30 de junio de 2025. El 19 de junio de 2025 Fibra MTY, realizó una segunda extensión del vencimiento de estas coberturas del 30 de junio de 2025 al 15 de julio 2025 y 29 de diciembre 2025, con el objetivo de igualar el periodo de la cobertura con las fechas estimadas de próximas adquisiciones de conformidad con su proyección de adquisiciones. Sin embargo, en línea con su objetivo de negocio de utilizar los recursos para la compra de propiedades de inversión, estos instrumentos podrían realizarse con anticipación, en la medida en la que se concrete una transacción.*

(2) *El 15 de julio de 2025, con los recursos obtenidos por el vencimiento de este instrumento, Fibra MTY realizó el pago de la adquisición de Portafolio Batach (2 inmuebles).*

Conforme a los nocionales descritos y a la forma en que se pactaron los flujos de los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio, la razón de cobertura promedio fue de 100%. Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, no se reconocieron inefectividades en resultados.

Riesgo de tasa de interés

Fibra MTY puede obtener financiamiento bajo diferentes condiciones, lo que puede exponerla a un riesgo de variabilidad en las tasas de interés. Con el objetivo de mitigar dicho riesgo, Fibra MTY contrata swaps de tasa de interés (IRS) y designa como partida cubierta los pagos de intereses.

Coberturas de tasa de interés

El Fideicomiso tiene la política de mantener por lo menos el 80% de su deuda permanente a tasa fija con el propósito de dar certidumbre a los pagos de interés y mantenerse alineada a su estrategia de flujos garantizados.
Al 30 de septiembre de 2026, el Fideicomiso contaba con 2 créditos de corto plazo a tasa variable y con varios créditos de largo plazo. El crédito correspondiente al préstamo bursátil CEBURE se pactó a tasa de interés fija. Para los créditos de largo plazo restantes, el Fideicomiso ha contratado instrumentos derivados tipo swap de tasa de interés con el objetivo de mitigar la exposición a variaciones en tasas de interés.

Al 30 de septiembre de 2026 los saldos de instrumentos financieros derivados son como sigue:

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tasa Fija	Instrumento cubierto	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Valor razonable al 30 de septiembre de 2026
USD	$ 150,000,000	BBVA	3.175%	CME SOFR a plazo 1M	18-abr-22	15-ago-29	$ 8,528	$ 95,722	$ 112,367
USD	70,000,000	Scotiabank	3.308%	CME SOFR a plazo 1M	27-mar-23	10-ene-31	3,543	67,612	69,494
USD	90,000,000	BBVA	4.000%	CME SOFR a plazo 1M	29-may-24	15-ene-30	(5,499)	73,775	34,717
USD	25,000,000	BBVA	3.348%	CME SOFR a plazo 1M	16-dic-24	15-ago-29	918	16,513	16,568
USD	32,000,000	Scotiabank	3.633%	CME SOFR a plazo 1M	16-jun-25	18-jun-29	503	21,667	16,051
USD	23,000,000	Scotiabank	3.500%	CME SOFR a plazo 1M	16-abr-26	18-jun-29	-	12,980	12,980
USD	200,000,000	Scotiabank	3.905%	CME SOFR a plazo 1M	15-jun-26	10-ene-31	(812)	112,895	112,895
USD*	850,000,000	Varias	3.00%-3.84%	CME SOFR a plazo 3M	23-jun-23	27-jun-31	-	-	571,348
	$ 1,440,000,000						$7,181	$401,164	$946,420

*Instrumentos financieros derivados mantenidos con fines de negociación contratados por Fibra MQ.

Al 30 de septiembre de 2025, las condiciones de los instrumentos financieros derivados de tasa de interés y las consideraciones de su valuación como instrumento de cobertura se mencionan a continuación:

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tasa Fija	Tasa total (incluye sobretasa al 30 de septiembre de 2025)	Instrumento cubierto	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2024	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Valor razonable al 30 de septiembre de 2025
USD	$ 150,000,000	BBVA	3.035%	4.785%	CME SOFR a plazo 1M	18-abr-22	15-ago-29	$ 42,078	$ 29,292	$ (29,417)	$ 12,661
USD	70,000,000	Scotiabank	3.227%	5.027%	CME SOFR a plazo 1M	27-mar-23	15-mar-28	35,038	11,326	(31,239)	3,799
USD	90,000,000	BBVA	4.402%	6.202%	CME SOFR a plazo 1M	29-may-24	15-mar-28	(22,872)	(1,085)	(19,576)	(42,448)
USD	25,000,000	BBVA	4.115%	5.865%	CME SOFR a plazo 1M	16-dic-24	15-abr-26	(241)	-	(535)	(776)
USD	32,000,000	Scotiabank	3.633%	5.383%	CME SOFR a plazo 1M	16-jun-25	18-jun-29	-	1,199	(6,323)	(6,323)
	$ 367,000,000							$ 54,003	$ 40,732	$ (87,090)	$ (33,087)

Al 30 de septiembre de 2026 y 2025, las coberturas de tasa de interés designadas como coberturas contables fueron efectivas, dado que las características de los derivados y de las disposiciones de los créditos están alineadas, por lo que se confirma que existe una relación económica. Además, tanto el perfil crediticio del Fideicomiso, como el de las contrapartes, son buenos y no se esperaban que cambien en el mediano plazo, por lo que el componente de riesgo de crédito no se considera que domine la relación de cobertura. El método que se utilizó para evaluar la efectividad es a través de una evaluación cualitativa comparando los términos críticos entre los instrumentos de cobertura y los instrumentos cubiertos.

Conforme a los nocionales descritos y a la forma en que se intercambiaron los flujos de los instrumentos financieros derivados durante su vigencia, la razón de cobertura promedio para la relación de tasa de interés fue de 100%. Si es necesario, se realizará un reequilibrio para mantener esta relación para la estrategia. En esta relación de cobertura, la fuente de la

inefectividad es principalmente por el riesgo de crédito; por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, no se reconoció inefectividad en resultados.

Uso de Instrumentos Financieros Derivados para cobertura de riesgos financieros

La información detallada correspondiente a Fibra Macquarie puede consultarse en su reporte trimestral, disponible a través de los portales de la Bolsa Mexicana de Valores y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Fibra Mty valúa todos los activos y pasivos de operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de posición financiera a valor razonable, independientemente de la intención de su tenencia y de conformidad con su política contable establecida en base a IFRS 9 Instrumentos Financieros.

Con el objetivo de reducir la exposición a factores de riesgo y apegarse a la política de cobertura establecida en el Fideicomiso, Fibra Mty en conjunto con el Comité de Endeudamiento, consulta, analiza y evalúa los riesgos potenciales por fluctuaciones en tasas de interés, así como los movimientos en moneda extranjera.

Fibra Mty contrata o asume deuda a tasa variable, en caso de que las tasas de interés aumentaran, su servicio de deuda a tasa variable incrementaría, provocando un decremento en el efectivo disponible para el pago de distribuciones a nuestros tenedores. Para evitar la variabilidad en sus flujos de efectivo por movimientos adversos en las tasas de interés, Fibra Mty hace uso de instrumentos financieros derivados en la forma de swaps que permiten fijar la tasa de interés de acuerdo con su política de cobertura.

Por otra parte, Fibra Mty, al ser una emisora enlistada en la Bolsa Mexicana de Valores, realiza emisiones de capital denominadas en pesos mexicanos, sin embargo, en línea con su modelo de negocios, existe una alta probabilidad de utilizar los recursos para llevar a cabo adquisiciones y/o pago de créditos en dólares. En caso de que el peso se devaluara frente al dólar, el capital recaudado del mercado pudiera ser insuficiente para los propósitos para los que se solicitaron. Para reducir la variabilidad en la aplicación de dichos recursos por movimientos adversos en el tipo de cambio, Fibra Mty hace uso de instrumentos financieros derivados que le permiten reducir la volatilidad en el tipo de cambio de acuerdo con su política de cobertura.

Conforme a las recomendaciones de nuestro Comité Técnico y Comité de Endeudamiento, las operaciones de Fibra Mty en materia de instrumentos financieros derivados se utilizan única y exclusivamente con fines de cobertura para mitigar el riesgo de fluctuaciones en tasas de interés y moneda extranjera a fin de reducir la volatilidad en los resultados en el transcurso del tiempo. Por tal motivo, los lineamientos de Fibra Mty en materia de instrumentos financieros derivados no permiten contratar dichos instrumentos con fines especulativos.

En seguimiento a la política con la que cuenta Fibra Mty en materia de instrumentos financieros derivados, por cada crédito permanente en moneda extranjera se ha autorizado el uso de instrumentos tipo swap como único instrumento de cobertura de tasa de interés. En caso de que se contemple la contratación de algún instrumento financiero derivado distinto a éste, para fijar la tasa, se deberá buscar la autorización del Comité Técnico en apoyo con el Comité de Endeudamiento.

La política de Fibra Mty es mantener a tasa fija al menos el 80% de la deuda dispuesta de largo plazo considerando una razón de cobertura de 1:1 del nocional del crédito contra el nocional del derivado contratado.

El saldo de aquellos créditos cuyas disposiciones tienen un vencimiento inicial menor a un año, por su naturaleza de corto plazo, no han sido cubiertas.

Fibra Mty ha cubierto la totalidad de la deuda a largo plazo dispuesta a tasa variable, buscando reducir su exposición futura al riesgo de mercado por incremento en tasas de interés y evitar variaciones abruptas en el gasto financiero futuro mediante la contratación de derivados de tipo swap con los montos especificados de la deuda en dólares.

Todas las operaciones financieras derivadas son concertadas en forma privada con diversas instituciones financieras, cuya solidez financiera está respaldada por altas calificaciones asignadas por sociedades calificadoras de valores y riesgos crediticios. La documentación utilizada para formalizar dichas operaciones concertadas se ajusta a los contratos denominados: Contrato Marco para Operaciones Financieras Derivadas e ISDA Master Agreement, el cual es elaborado por

la “International Swaps & Derivatives Association” (ISDA). Con cada una de estas instituciones financieras se definen previamente políticas de márgenes y colaterales aceptables y líneas de crédito en caso de ser necesarias.

El uso de dichos instrumentos cumple con los requisitos de documentación formal de las relaciones de cobertura al inicio de las mismas, de conformidad con los requerimientos establecidos en las IFRS.

Metodologías de Valuación

El valor razonable se determina con base en los precios de mercado reconocidos y cuando no se cotizan en un mercado se determinan utilizando fuentes confiables de información.

Fibra Mty evaluará los criterios indispensables de forma trimestral para comprobar que la cobertura sigue siendo altamente efectiva. Como requisito para continuar con las operaciones de derivados se evaluará que la relación económica se sigue manteniendo de acuerdo con la política de administración de riesgos y se deberá mantener una calificación crediticia solida tal que el riesgo de crédito no sea un componente dominante sobre el valor razonable del derivado.

De forma trimestral, en aquellos instrumentos en los que aplique, se realizan las pruebas de efectividad necesarias. Dicho procedimiento lo realiza un tercero independiente no relacionado con el vendedor o la contraparte y cumple todos los requerimientos incluidos en la regulación.

En la misma línea, Fibra Mty definió que las pruebas prospectivas utilizarán la metodología de Derivado Hipotético cuyos términos críticos son iguales a los términos de la deuda emitida. Se utilizará la metodología de flujos descontados para calcular el valor razonable de los instrumentos financieros derivados. Para los swaps de tasa de interés se utilizará información de mercado como la tasa SOFR al día de la valuación. Como parte del análisis de sensibilidad, las pruebas incluyen escenarios de aumentos de tasa de interés de 100 bps y 200 bps y disminuciones de tasas de interés de 25 pbs y 50 pbs para demostrar que aún con dichos cambios en el subyacente, la efectividad siga estando dentro los parámetros de 80% - 125%. Para los forwards de tipo de cambio se utilizará información de mercado como los tipos de cambio forward USD/MXN. Como parte del análisis de sensibilidad, las pruebas incluyen escenarios de apreciación y depreciación del peso contra el dólar de -30% a +10%.

Como resultado de lo anterior, la porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los instrumentos derivados asociados a la cobertura se reconoce temporalmente en capital contable, en la utilidad integral, y se reclasifican a resultados cuando la posición que cubre afecte resultados. La porción inefectiva se reconoce de inmediato en resultados. Fibra Mty suspenderá la contabilidad de coberturas cuando el derivado haya vencido, sea cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcance una alta efectividad para compensar los flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando se decida cancelar la designación de cobertura.

Fuentes internas y externas de liquidez - Colateral / Líneas de crédito / Valores dados en garantía

Los instrumentos financieros derivados de cobertura vigente tiene una línea de crédito con margen en 0% y por lo tanto descarta el riesgo de llamadas de margen.

Riesgos relacionados a los Instrumentos Financieros Derivados

A la fecha del presente reporte Fibra Mty no ha detectado cambios en los riesgos inherentes a la administración de instrumentos financieros derivados que pudiesen modificar significativamente el esquema de los instrumentos contratados. La totalidad de los derivados de cobertura tienen como finalidad la certidumbre de flujos, por lo que Fibra Mty considera que no existe situación o eventualidad que afectase el propósito con el que fue concebido.

Para mayor referencia en materia de riesgos relacionados con la liquidez de fuente primaria de pago, remitirse a la sección 105000 - Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad.

		(miles de pesos)		Valor del activo subyacente / variable de referencia	Valor razonable (miles de pesos)	Vencimiento de Monto Nocional / Valor Nominal (miles de pesos)	
					Activo (Pasivo)		

Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Monto Nocional / Valor nominal	Condiciones básicas actuales	3T26	2T26	3T26	2T26	2026*	2027*	2028*	>2028*	Colateral / Líneas de crédito / Valores dados en garantía
Swap (1)	Cobertura	2,710,650	Fibra MTY paga tasa fija en dólares de 3.1750% hasta el 15 de agosto de 2029 y recibe SOFR 1M	3.913%	3.652%	112,367	56,570	-	-	-	2,710,650	Línea de crédito con margen en 0%
Swap (2)	Cobertura	1,264,970	Fibra MTY paga tasa fija en dólares de 3.3075% hasta el 10 de enero 2031 y recibe SOFR 1M	3.913%	3.652%	69,494	28,955	-	-	-	1,264,970	Línea de crédito con margen en 0%
Swap (3)	Cobertura	1,626,390	Fibra MTY paga tasa fija en dólares de 4.0000% hasta el 15 de enero de 2030 y recibe SOFR 1M	3.913%	3.652%	34,717	-6,612	-	-		1,626,390	Línea de crédito con margen en 0%
Swap (4)	Cobertura	451,775	Fibra MTY paga tasa fija en dólares 3.3480% hasta el 15 de agosto del 2029 y recibe SOFR 1M	3.913%	3.652%	16,568	7,145	-	-	-	451,775	Línea de crédito con margen en 0%
Swap (5)	Cobertura	578,272	Fibra MTY paga tasa fija en dólares de 3.6325% hasta el 18 de junio del 2029 y recibe SOFR 1M	3.913%	3.652%	16,051	4,367	-	-	-	578,272	Línea de crédito con margen en 0%
Forward (6)	Cobertura	1,264,970	Fibra MTY paga tipo de cambio pactado en 18.4205 recibe dólares y recibe SOFR 1M	18.0710	17.5053	-8,568	-37,574	-	1,264,970	-	-	Línea de crédito con margen en 0%
Forward (7)	Cobertura	542,130	Fibra MTY paga tipo de cambio pactado en 18.4068 y recibe dólares	18.0710	17.5053	-3,274	-15,712	-	542,130	-	-	Línea de crédito con margen en 0%
Forward (8)	Cobertura	542,130	Fibra MTY paga tipo de cambio pactado en 18.2920 y recibe dólares	18.0710	17.5053	63	-12,430	-	542,130	-	-	Línea de crédito con margen en 0%
Forward (9)	Cobertura	361,420	Fibra MTY paga tipo de cambio pactado en 18.2965 y recibe dólares	18.0710	17.5053	-45	-8,372	-	361,420	-	-	Línea de crédito con margen en 0%
Forward (10)	Cobertura	903,550	Fibra MTY paga tipo de cambio pactado en 18.2965 y recibe dólares	18.0710	17.5053	-75	-20,875	-	903,550	-	-	Línea de crédito con margen en 0%
Forward (11)	Cobertura	903,550	Fibra MTY paga tipo de cambio pactado en 18.3465 y recibe dólares	18.0710	17.5053	-2,499	-23,259	-	903,550	-	-	Línea de crédito con margen en 0%
Forward (12)	Cobertura	1,807,100	Fibra MTY paga tipo de cambio pactado en 18.4220 y recibe dólares	18.0710	17.5053	-12,317	-53,719	-	1,807,100	-	-	Línea de crédito con margen en 0%
Forward (13)	Cobertura	903,550	Fibra MTY paga tipo de cambio pactado en 18.3930 y recibe dólares	18.0710	17.5053	-4,754	-25,600	-	903,550	-	-	Línea de crédito con margen en 0%
Forward (14)	Cobertura	1,007,588	Fibra MTY paga tipo de cambio pactado en 18.3135 y recibe dólares	18.0710	17.5053	-1,045	-24,244	-	1,007,588	-	-	Línea de crédito con margen en 0%
Swap (15)	Cobertura	415,633	Fibra MTY paga tasa fija en dólares de 3.5000% y recibe SOFR 1M hasta el 18 de junio del 2029	3.913%	3.652%	12,980	4,672	-	-	-	415,633	Línea de crédito con margen en 0%
Swap (16)	Cobertura	3,614,200	Fibra MTY paga tasa fija en dólares de 3.9050% y recibe SOFR 1M hasta el 10 de enero del 2031	3.913%	3.652%	112,895	-6,087	-	-	-	3,614,200	Línea de crédito con margen en 0%
Swap (17)	Cobertura	1,807,100	Fibra MQ paga tasa fija en dólares de 3.8275% y recibe SOFR 3M hasta el 30 de junio del 2028	4.083%	3.734%	24,217	3,405	-	-	-	1,807,100	Línea de crédito con margen en 0%
Swap (17)	Cobertura	903,550	Fibra MQ paga tasa fija en dólares de 3.8350% y recibe SOFR 3M hasta el 30 de junio del 2028	4.083%	3.734%	12,597	2,262	-	-	-	903,550	Línea de crédito con margen en 0%
Swap (17)	Cobertura	271,065	Fibra MQ paga tasa fija en dólares de 3.8220% y recibe SOFR 3M hasta el 30 de junio del 2028	4.083%	3.734%	3,788	661	-	-	-	271,065	Línea de crédito con margen en 0%
Swap (17)	Cobertura	632,485	Fibra MQ paga tasa fija en dólares de 3.8185% y recibe SOFR 3M hasta el 30 de junio del 2028	4.083%	3.734%	8,992	1,587	-	-	-	632,485	Línea de crédito con margen en 0%
Swap (17)	Cobertura	903,550	Fibra MQ paga tasa fija en dólares de 3.8130% y recibe SOFR 3M hasta el 30 de junio del 2028	4.083%	3.734%	12,930	2,360	-	-	-	903,550	Línea de crédito con margen en 0%
Swap (17)	Cobertura	903,550	Fibra MQ paga tasa fija en dólares de 3.3772% y recibe SOFR 3M hasta el 28 de septiembre del 2029	4.083%	3.734%	33,969	14,022	-	-	-	903,550	Línea de crédito con margen en 0%
Swap (17)	Cobertura	903,550	Fibra MQ paga tasa fija en dólares de 3.3651% y recibe SOFR 3M hasta el 28 de septiembre del 2029	4.083%	3.734%	34,858	14,515	-	-	-	903,550	Línea de crédito con margen en 0%
Swap (17)	Cobertura	903,550	Fibra MQ paga tasa fija en dólares de 3.3880% y recibe SOFR 3M hasta el 28 de septiembre del 2029	4.083%	3.734%	33,710	12,810	-	-	-	903,550	Línea de crédito con margen en 0%
Swap (17)	Cobertura	993,905	Fibra MQ paga tasa fija en dólares de 3.1433% y recibe SOFR 3M hasta el 19 de diciembre del 2030	4.083%	3.734%	60,602	29,244	-	-	-	993,905	Línea de crédito con margen en 0%
Swap (17)	Cobertura	993,905	Fibra MQ paga tasa fija en dólares de 3.1690% y recibe SOFR 3M hasta el 19 de diciembre del 2030	4.083%	3.734%	59,625	27,640	-	-	-	993,905	Línea de crédito con margen en 0%
Swap (17)	Cobertura	722,840	Fibra MQ paga tasa fija en dólares de 3.2947% y recibe SOFR 3M hasta el 19 de diciembre del 2030	4.083%	3.734%	40,665	16,437	-	-	-	722,840	Línea de crédito con margen en 0%
Swap (17)	Cobertura	542,130	Fibra MQ paga tasa fija en dólares de 3.9993% y recibe SOFR 3M hasta el 19 de diciembre del 2030	4.083%	3.734%	36,009	19,022	-	-	-	542,130	Línea de crédito con margen en 0%
Swap (17)	Cobertura	903,550	Fibra MQ paga tasa fija en dólares de 3.4580% y recibe SOFR 3M hasta el 19 de diciembre del 2030	4.083%	3.734%	44,134	13,750	-	-	-	903,550	Línea de crédito con margen en 0%
Swap (17)	Cobertura	361,420	Fibra MQ paga tasa fija en dólares de 3.4560% y recibe SOFR 3M hasta el 19 de diciembre del 2030	4.083%	3.734%	17,642	5,864	-	-	-	361,420	Línea de crédito con margen en 0%
Swap (17)	Cobertura	451,775	Fibra MQ paga tasa fija en dólares de 3.5495% y recibe SOFR 3M hasta el 15 de marzo del 2031	4.083%	3.734%	21,482	5,892	-	-	-	451,775	Línea de crédito con margen en 0%
Swap (17)	Cobertura	451,775	Fibra MQ paga tasa fija en dólares de 3.7075% y recibe SOFR 3M hasta el 15 de marzo del 2031	4.083%	3.734%	18,652	2,878	-	-	-	451,775	Línea de crédito con margen en 0%
Swap (17)	Cobertura	903,550	Fibra MQ paga tasa fija en dólares de 3.7975% y recibe SOFR 3M hasta el 27 de junio del 2031	4.083%	3.734%	36,085	3,271	-	-	-	903,550	Línea de crédito con margen en 0%
Swap (17)	Cobertura	903,550	Fibra MQ paga tasa fija en dólares de 3.8050% y recibe SOFR 3M hasta el 27 de junio del 2031	4.083%	3.734%	35,774	1,168	-	-	-	903,550	Línea de crédito con margen en 0%

Swap (17)	Cobertura	361,420	Fibra MQ paga tasa fija en dólares de 3.7950% y recibe SOFR 3M hasta el 27 de junio del 2031	4.083%	3.734%	14,102	957	-	-	-	361,420	Línea de crédito con margen en 0%
Swap (17)	Cobertura	542,130	Fibra MQ paga tasa fija en dólares de 3.8100% y recibe SOFR 3M hasta el 27 de junio del 2031	4.083%	3.734%	21,515	1,246	-	-	-	542,130	Línea de crédito con margen en 0%
		34,258,228				913,905	46,217	0	8,235,988	0	26,022,240	

(1) *Cobertura contratada el 15 de marzo de 2022 y modificada el 24 de marzo de 2023 y el 14 de octubre de 2025*
(2) *Cobertura contratada el 24 de marzo de 2023 y modificada el 23 de febrero 2026*
(3) *Cobertura contratada 28 de mayo de 2023 y modificada el 21 de noviembre de 2025*
(4) *Cobertura contratada 16 de diciembre de 2024 y modificada el 14 de octubre de 2025*
(5) *Cobertura contratada 16 de junio de 2025*
(6) *Cobertura contratada 12 de marzo de 2026 y se liquidara el 12 de marzo 2027*
(7) *Cobertura contratada 13 de marzo de 2026 y se liquidara el 12 de marzo 2027*
(8) *Cobertura contratada 17 de marzo de 2026 y se liquidara el 12 de marzo 2027*
(9) *Cobertura contratada 18 de marzo de 2026 y se liquidara el 12 de marzo 2027*
(10) *Cobertura contratada 17 de marzo de 2026 y se liquidara el 12 de marzo 2027*
(11) *Cobertura contratada 17 de marzo de 2026 y se liquidara el 12 de marzo 2027*
(12) *Cobertura contratada 13 de marzo de 2026 y se liquidara el 12 de marzo 2027*
(13) *Cobertura contratada 17 de marzo de 2026 y se liquidara el 12 de marzo 2027*
(14) *Cobertura contratada 7 de abril de 2026 y se liquidara el 12 de marzo 2027*
(15) *Cobertura contratada 17 de abril de 2026*
(16) *Cobertura contratada 12 de junio de 2026*
(17) *Instrumento financiero derivado asumido debido a la adquisición de Fibra Macquarie el 29 de mayo de 2026.*
*** *Monto en dólares multiplicado por el tipo de cambio de cierre del segundo trimestre del 2026, 17.5053*

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

El Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario) y Subsidiarias (“Fibra MTY” o “el Fideicomiso”) fue constituido mediante un contrato celebrado entre Fibra Mty,

S. A. P. I. de C. V., como Fideicomitente, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como Fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común, con fecha 25 de julio de 2014, principalmente para la adquisición, administración, desarrollo y operación de un portafolio de inmuebles corporativos en México.

Fibra MTY tiene su domicilio en Boulevard Antonio L Rodríguez 1884 Piso PB, Col. Santa María en Monterrey, Nuevo León, México, C.P. 64650.

Fibra MTY, es un fideicomiso de inversiones en bienes raíces ("FIBRA"), que califica para ser tratado como una entidad transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR"). Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso no está sujeto al Impuesto Sobre la Renta (ISR) en México, por lo que el Fideicomiso como entidad individual, no reconoce impuestos a la utilidad causados ni impuestos a la utilidad diferidos en sus estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados. Para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188 de la LISR establecen que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

Adquisición de Fibra Macquarie

El 29 de mayo de 2026, el Fideicomiso adquirió mediante Oferta Pública de Adquisición ("OPA") el 80.69% de los CBFIs en circulación emitidos por el Fideicomiso Irrevocable número F/1622, constituido en HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ("Fibra Macquarie" o "Fibra MQ"). Con esta transacción, Fibra MTY adquirió control sobre Fibra MQ y sus subsidiarias en los términos de la IFRS 10 *Estados Financieros Consolidados*.

Considerando lo anterior, a partir de la fecha de adquisición, la información financiera de Fibra MQ se presenta en los estados financieros consolidados de Fibra MTY. El portafolio de Fibra MQ está conformado por 246 propiedades de inversión que se ubican dentro del segmento industrial y 8 propiedades dentro del segmento comercial; adicionalmente, Fibra MQ mantiene una inversión conjunta al 50% con Frisa Desarrollos Comerciales, S.A. de C.V. que incluye 9 propiedades comerciales, las cuales se presentan en la línea de inversión en negocios conjuntos en el estado consolidado de posición financiera. Estas propiedades se ubican en 20 ciudades a lo largo de 16 estados en México.

La contraprestación transferida para la adquisición de Fibra MQ, incluyendo los costos directamente atribuibles a la transacción, se compone de la siguiente manera:

	CBFIs adquiridos de Fibra MQ	CBFIs emitidos de Fibra MTY	Precio	Contraprestación total
Efectivo pagado	105,475,061			$4,955,469[2]
CBFIs emitidos	537,899,079	1,721,277.018	$14.23[1]	$24,493,772
Total	643,374,140			$29,449,241[3]

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

(2) Incluye $314,566 correspondientes a costos directamente atribuibles a la OPA.

(3) Considerando la combinación de las formas de pago y un total de 643,374,140 de CBFIs de Fibra MQ adquiridos, el equivalente del precio pagado asciende a $45.28 por cada CBFI de Fibra MQ.

Al realizar esta adquisición, la administración de Fibra MTY aplicó su juicio para determinar si la transacción correspondía a una combinación de negocios o una adquisición de activos, con la finalidad de aplicar los criterios contables para la medición inicial de los activos netos a consolidar en función de dicha conclusión. Como parte de esta evaluación, Fibra MTY aplicó la prueba de concentración prevista en los párrafos B7A a B7C de la IFRS 3 *Combinaciones de negocios*, la cual pretende determinar si el valor razonable de los activos brutos adquiridos está sustancialmente concentrado en un activo o grupo de activos identificables similares; cuando esto sucede, no se cumple la definición de negocio establecida en dicha norma.

Con base en esta evaluación, Fibra MTY concluyó que sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se encuentra concentrado en un grupo de activos identificables similares, que corresponde a las

propiedades de inversión. En consecuencia, la transacción se contabilizó como una adquisición de activos y no como una combinación de negocios.

La siguiente tabla presenta la asignación de la contraprestación pagada sobre los activos netos adquiridos, incluyendo costos directamente atribuibles a la adquisición:

	Asignación de la contraprestación pagada
Activos circulantes	$2,317,800
Propiedades de inversión	$56,055,993
Otros activos no circulantes	$2,136,617
Total activos	**$60,510,410**
Pasivos circulantes	($2,548,557)
Pasivos no circulantes	($20,937,515)
Total pasivo	**($23,486,072)**
Activos netos incorporados a la consolidación(1)	**$37,024,338**
Participación no controladora	$7,575,097
Contraprestación pagada	**$29,449,241**

(1) Como parte de la OPA, el Fideicomiso incurrió en costos directamente atribuibles a la obtención del control de Fibra MQ, los cuales ascienden a $314,566 más el impuesto al valor agregado, por concepto de trámites regulatorios, comisiones de intermediación, honorarios legales, financieros, fiscales, y de atestiguamiento relacionados con la estructuración y ejecución de la transacción. Debido a que la administración de Fibra MTY concluyó que la transacción se contabiliza como una adquisición de activos, para efectos de los estados financieros consolidados, estos costos forman parte del costo total de la transacción y, en consecuencia, se asignan como parte del costo inicial que se consolida de las propiedades de inversión, en línea con la política contable del Fideicomiso para la adquisición de portafolios de propiedades de inversión.

Terminación del contrato de administración externa de Fibra MQ

El 26 de junio de 2026 el Fideicomiso 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.

MAM y Fibra MTY acordaron un plan estructurado de transición orientado a preservar la estabilidad operativa y administrativa de FIBRA MQ mediante una transición ordenada. Por lo tanto, hasta que se cumplan las condiciones previstas en el contrato de internalización, MAM continuará prestando servicios de administración a FIBRA MQ en el curso ordinario de los negocios, de conformidad con el contrato de administración vigente y prestará ciertos servicios de planificación de la transición de cierre. Una vez cumplidas dichas condiciones, Administrador Fibra Mty, S.C. asumirá las responsabilidades de administración de FIBRA MQ. Durante un periodo de transición, MAM prestará servicios de transición e integración de conformidad con los términos del contrato de internalización.

La contraprestación de internalización de administración externa vigente de FIBRA MQ asciende a US$172.4 millones, equivalentes a $3,037,912 (considerando el tipo de cambio a la fecha de firma del acuerdo de internalización), y será pagado una vez que se cumplan las condiciones establecidas en dicho acuerdo. Al 30 de septiembre de 2026, el saldo de esta cuenta por pagar asciende a $3,115,440.

Dicha contraprestación no constituye un costo 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 MQ. Por lo tanto, este concepto no forma parte del costo de adquisición de los activos y se reconoce en el rubro de “Gastos de Internalización de Fibra MQ” en el estado consolidado condensado intermedio de utilidad integral no auditado.

Participación no controladora derivada de la transacción

A partir de la fecha de adquisición, los estados financieros consolidados de Fibra MTY incluyen la totalidad de los activos, pasivos, ingresos y gastos de Fibra MQ y sus subsidiarias, identificando la participación no controladora que surge por no mantener el 100% de participación sobre Fibra MQ. Adicionalmente, la participación no controladora incluye aquella que proviene directamente de los estados financieros consolidados de Fibra MQ, la cual surge de su inversión al 75% en el Fideicomiso F/3493.

Portafolio de Fibra MTY

Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el portafolio de propiedades está compuesto por 382 y 118 inmuebles, respectivamente, localizados en 17 estados de México, con una edad promedio de 19.8 y 13.4 años respectivamente y ocupación de 93.9% y 96.6% en términos de área bruta rentable (ABR) en ambos periodos; el valor razonable del portafolio que se presenta en el rubro de propiedades de inversión fue de $100,594,626 y $36,837,817, respectivamente *Ver sección "813000 Notas -Información financiera intermedia* de conformidad con las NIC 34*", subsección "Descripción de sucesos y transacciones significativas", apartado de "Propiedades de inversión"*, mientras que, el valor razonable del portafolio de Fibra MTY que se presenta en el rubro de activos disponibles para la venta fue de $1,766,777 y $1,892,743, respectivamente, y corresponde a:

Propiedad/Portafolio	Ubicación	Fecha de acuerdo	31 de diciembre de 2025	Traspaso a disponibles para la venta	Bajas por venta	30 de septiembre de 2026
Atento (1)	Nuevo León	26-feb-26	$ -	$ 68,524		$ 66,735
Cuadrante (1)	Chihuahua	26-feb-26	-	84,860		76,658
Huasteco Alfa (1)	San Luis Potosí	26-feb-26	-	60,954		60,636
Neoris (1)	Nuevo León	26-feb-26	-	651,176		639,056
Prometeo (2)	Nuevo León	21-oct-25	393,475	-	(396,035)	-
Redwood (2)	Jalisco	19-nov-25	564,070	-	(541,559)	-
Torres Moradas 1 y 2 (1)	Nuevo León	20-ago-25	655,137	-		640,174
Segmento Oficinas (4)			**$ 1,612,682**	**$ 865,514**	**$(937,594)**	**$ 1,483,259**
Huasteco ZC (1)	San Luis Potosí	26-feb-26	$ -	$ 19,728		$ 16,076
Monza 2 (1)	Chihuahua	23-dic-25	82,342	-		80,324
Portafolio Monzas (1)(3)	Chihuahua	23-dic-25	197,719	-		187,118
Segmento Comercial (4)			**$ 280,061**	**$ 19,728**	**$ -**	**$ 283,518**
Total propiedades disponibles para la venta			**$ 1,892,743**	**$ 885,242**	**$(937,594)**	**$ 1,766,777**

(1) Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026, Fibra MTY recibió anticipos por $149,099, de conformidad con los acuerdos contractuales firmados, por la potencial venta de las propiedades disponibles para la venta, los cuales serán aplicados conforme se cumplan las condiciones establecidas en dichos contratos.

(2) El 3 de julio de 2026, el Fideicomiso concluyó la venta de los inmuebles Prometeo y Redwood, ver sección "813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34", subsección "Descripción de sucesos y transacciones significativas" apartado de "eventos relevantes", inciso g). A la fecha de la venta Fibra MTY aplicó anticipos por $94,795.

(3) Conformado por las propiedades Monza Delicias, Monza Cuauhtémoc, Monza Chihuahua 1 y Monza Chihuahua 2.

(4) Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026, los efectos de valor razonable, inversiones netas y comisiones por arrendamiento fueron de ($86,516), $9,909 y $2,993, respectivamente.

Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, en adición a las propiedades de inversión adquiridas mediante la OPA descrita anteriormente, las adquisiciones de inmuebles efectuadas por Fibra MTY, fueron las siguientes:

Propiedades de Inversión	Fecha de adquisición	Ubicación	Terreno	Construcción	Valor de adquisición
2026					
Celaya-Panamericana 01 (1)	Marzo 17, 2026	Guanajuato	$ 156,055	$ 354,077	$ 510,132
Ramos-Santa María 01 (2)	Marzo 17, 2026	Coahuila	397,171	871,026	1,268,197
Terreno Derramadero (3)	Julio 16, 2026	Coahuila	79,743	-	79,743
Silao-Puerto Interior 02 (4)	Agosto 3, 2026	Guanajuato	82,068	336,216	418,284
			$ 715,037	$ 1,561,319	$ 2,276,356
2025					
León-Pilba 01 (5)	Abril 9, 2025	Guanajuato	$ 171,635	$ 2,022,003	$ 2,193,638
Portafolio Batach (2 inmuebles) (6)	Julio 15, 2025	Nuevo León	203,261	1,166,187	1,369,448
Terreno Garibaldi 1 (7)	Julio 15, 2025	Nuevo León	101,803	-	101,803
			$ 476,699	$ 3,188,190	$ 3,664,889

(1) Adquisición de una nave industrial estabilizada, localizada en Celaya, Guanajuato. Al 30 de septiembre de 2026 la compra ha generado costos e impuestos de adquisición por $5,441 ver sección "813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34", subsección "Descripción de sucesos y transacciones significativas" apartado de "eventos relevantes", inciso c).

(2) Adquisición de una nave industrial estabilizada, localizada en Ramos Arizpe, Coahuila. Al 30 de septiembre de 2026 la compra ha generado costos e impuestos de adquisición de $44,948 ver sección "813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34", subsección "Descripción de sucesos y transacciones significativas" apartado de "eventos relevantes", inciso c).

(3) Terreno adquirido en Santillo Coahuila. Al 30 de septiembre de 2026 la compra ha generado costos e impuestos de adquisición de $3,381.

(4) Adquisición de una nave industrial estabilizada, localizada en Silao, Guanajuato. Al 30 de septiembre de 2026 la compra ha generado costos e impuestos de adquisición de $14,370 ver sección "813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34", subsección "Descripción de sucesos y transacciones significativas" apartado de "eventos relevantes", inciso e).

(5) Adquisición de una nave industrial estabilizada, localizada en León, Guanajuato. La compra generó costos e impuestos de adquisición por $137,881.

(6) Dos inmuebles industriales adquiridos el 15 de julio de 2025. Están ubicados en Ciénega de Flores, Nuevo León. La compra generó costos e impuestos de adquisición de $46,083.

(7) De este terreno, 10,709 m2 fueron adquiridos para llevar a cabo una expansión a la medida del arrendatario (build-to-suit), y 7,668 m2 están como espacio potencial para arrendamiento futuro. La compra generó costos e impuestos de adquisición de $3,445.

Desinversiones de propiedades

Inmueble	Fecha de desinversión	Ubicación	Valor en Libros	Costos atribuibles a la Venta	Precio de Venta
2026					
Prometeo (1)	Julio 3, 2026	Nuevo León	$ 396,035	$ 14,273	$ 395,000
Redwood (1)	Julio 3, 2026	Jalisco	541,559	17,079	546,614
			$ 937,594	$ 31,352	$ 941,614
2025					
Fortaleza	Julio 16, 2025	México	$ 345,951	$ 13,154	$ 360,000

(1) Propiedades vendidas el 3 de julio de 2026, ver sección "813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34", subsección "Descripción de sucesos y transacciones significativas" apartado de "eventos relevantes", inciso g).

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Declaración de cumplimiento – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados de Fibra MTY han sido preparados de acuerdo con la IAS 34 Información Financiera Intermedia, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

Bases de medición – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de septiembre de 2026 y por los nueve meses que terminaron a esa fecha no han sido auditados. En opinión de la administración de Fibra MTY, se incluyen todos los ajustes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos. Los resultados de los periodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados proyectados para el año completo.

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados del Fideicomiso y sus respectivas notas por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025.

Bases de consolidación – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incluyen los del Fideicomiso, la Fideicomitente y la Administradora, sobre las que ejerce control y mantiene una participación accionaria del 99.9%, así como los de Fibra MQ, entidad sobre la que ejerce control de conformidad con la IFRS 10 y mantiene una participación accionaria del 81.38% al 30 de septiembre de 2026; el porcentaje restante de participación en Fibra MQ se identifica como participación no controladora.

El control se obtiene cuando el Fideicomiso tiene poder sobre la inversión; está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso, la Fideicomitente, la Administradora y Fibra MQ se han eliminado en la consolidación.

i. **Subsidiarias** – Las subsidiarias son entidades controladas por el Fideicomiso y se consolidan desde la fecha en que éste obtiene el control hasta la fecha en que dicho control cesa.

A partir del 29 de mayo de 2026, fecha en la que el Fideicomiso obtuvo control de Fibra MQ y subsidiarias, comenzaron a consolidarse sus resultados financieros.

ii.Acuerdos Conjuntos – Los acuerdos conjuntos corresponden a aquellos en los que existe control conjunto, debido a que las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de cada una de las partes que comparten el control. Los acuerdos conjuntos se clasifican, con base en los derechos y obligaciones derivados del acuerdo, como operaciones o negocios conjuntos. Cuando el Fideicomiso tiene derechos sobre los activos y obligaciones por los pasivos relacionados con el acuerdo conjunto, este se clasifica como operación conjunta. Cuando el Fideicomiso tiene derechos sobre los activos netos del acuerdo conjunto, este se clasifica como negocio conjunto. El Fideicomiso ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y ha determinado que éstos califican como negocios conjuntos. Los negocios conjuntos se contabilizan utilizando el método de participación, de conformidad con la IAS 28 *Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos*.

Las inversiones en negocios conjuntos que provienen de la adquisición de control sobre Fibra MQ representan un saldo de $1,926,581 y la participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos por $102,082 se reconoció en el estado consolidado condensado intermedio de utilidad integral no auditado.

iii.Participación no controladora – La participación no controladora se mide inicialmente por la proporción que le corresponde en los activos netos identificables de la adquirida a la fecha de adquisición. Posteriormente cuando Fibra MTY

adquiere participación adicional en una subsidiaria que ya está bajo su control o dispone participación sin perder control, dicha transacción se contabiliza directamente en el patrimonio como una transacción entre accionistas.

Resumen de las principales políticas contables

a. **Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

Fibra MTY clasifica y mide subsecuentemente sus activos financieros en función del modelo de negocio del Fideicomiso para administrar sus activos financieros, así como de las características de los flujos de efectivo contractuales de dichos activos. De esta forma, los activos financieros pueden ser clasificados a costo amortizado, a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales (FVTOCI por sus siglas en inglés), y a valor razonable con cambios a través de resultados (FVTPL por sus siglas en inglés). La administración del Fideicomiso determina la clasificación de sus activos financieros al momento de su reconocimiento inicial. Con base en su evaluación, el Fideicomiso solo mantiene los siguientes tipos de activos financieros:

Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores gubernamentales a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo en un período no mayor a tres meses desde su registro. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a costo amortizado, en línea con el tipo de inversión libre de riesgo mantenida por la administración, donde se recuperan pagos de principal e intereses en un periodo corto.

El efectivo restringido está constituido por cuentas en garantía y reservas requeridas por las prestamistas relacionadas con ciertos créditos bancarios, cuya disposición está sujeta al cumplimiento de condiciones específicas. Se presenta dentro de la sección activos no circulantes en el estado de posición financiera consolidado condensado intermedio no auditado.

Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros a costo amortizado son aquellos que i) se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener dichos activos para obtener los flujos de efectivo contractuales y ii) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, a fechas específicas y a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente de pago.

Activos financieros a FVTPL

Los activos financieros medidos a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen en el estado de situación financiera a valor razonable, y los cambios netos en el valor razonable se reconocen en el estado de resultados. Los activos financieros a FVTPL, son aquellos que no cumplen con las características para ser medidos a costo amortizado o a su valor razonable a través de otros resultados integrales, ya que: i) tienen un modelo de negocio distinto a aquellos que buscan obtener flujos de efectivo contractuales, u obtener flujos de efectivo contractuales y vender los activos financieros, o bien, ii) los flujos de efectivo que generan no son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente de pago.

Método de la tasa de interés efectiva

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda, mantenido como activo financiero o asumido como pasivo financiero, y de asignación del ingreso o costo financiero, según

corresponda, durante el periodo de vigencia del instrumento. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos o costos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de deuda o, cuando es apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial. Los ingresos o costos se reconocen con base en el interés efectivo para instrumentos financieros medidos a costo amortizado.

Deterioro del valor de los activos financieros

Fibra MTY aplica un modelo de cálculo de deterioro de sus activos financieros basado en las pérdidas crediticias esperadas. Las pérdidas crediticias esperadas se estiman desde el origen del activo financiero en cada fecha de reporte, tomando como referencia factores específicos de los deudores o grupos de deudores y las condiciones económicas generales.

En específico, para las cuentas por cobrar, Fibra MTY hace un análisis colectivo de su portafolio de cuentas por cobrar a clientes con características similares y que comparten riesgos de crédito atendiendo al segmento y giro de negocio al que pertenecen, para determinar la probabilidad de que un evento de incumplimiento se materialice.

Al medir las pérdidas crediticias esperadas, Fibra MTY no necesariamente identifica todos los escenarios de incumplimiento posibles; sin embargo, considera el riesgo o probabilidad de que ocurra una pérdida crediticia, reflejando la posibilidad de que el incumplimiento de pago ocurra y de que no ocurra, incluso si dicha posibilidad es muy baja. Adicionalmente, la administración determina el periodo para que el incumplimiento se dé, así como la tasa de recuperación después del incumplimiento.

Fibra MTY definió como umbral de incumplimiento un plazo de 60 días contados a partir de la fecha de facturación para inquilinos de portafolios estabilizados y de 90 días para los inquilinos de portafolios adquiridos en el año. Se considera que un portafolio de propiedades adquirido en el año se convierte en estabilizado cuando los procesos de facturación y cobranza del Fideicomiso hacia los nuevos inquilinos del portafolio adquirido se homologan con el resto de la cartera, lo cual generalmente ocurre en un periodo máximo de 90 días.

El Fideicomiso reconoce en los resultados del periodo la disminución o el incremento en la estimación por pérdidas crediticias esperadas al final del periodo, como una reversión o pérdida por deterioro.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando el control del activo financiero es transferido a otra entidad.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de una entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en certificados liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado consolidado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “patrimonio contribuido” y no impactan los resultados consolidados del período.

Los CBFIs emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de patrimonio y se presentan como tales.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados u otros pasivos financieros medidos a costo amortizado.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Cuando un pasivo financiero medido a costo amortizado es modificado sin resultar en una baja, Fibra MTY reconoce una ganancia o pérdida en la modificación, la cual se calcula como la diferencia entre el costo amortizado a la fecha del refinanciamiento y los flujos de efectivo con los nuevos términos de financiamiento descontados a la tasa de interés efectiva de la deuda original.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Instrumentos financieros derivados

El Fideicomiso tiene contratados swaps de tasa de interés, con el objetivo de cubrir sus riesgos de variabilidad en las tasas de interés o tipo de cambio. Dichos instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente a valor razonable en la fecha en que se celebra el contrato y se vuelven a medir posteriormente a valor razonable a cada fecha de reporte. Los instrumentos financieros derivados se contabilizan como activos financieros cuando su valor razonable es positivo y como pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo. Esta medición se clasifica en el Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable establecida por las IFRS.
El Fideicomiso contabiliza sus instrumentos financieros derivados dependiendo de la designación realizada desde la contratación del instrumento, ya sea como de negociación, o como coberturas de flujo de efectivo o coberturas de valor razonable, para aplicar contabilidad de coberturas.

En todos los casos, los instrumentos financieros derivados se contratan por el Fideicomiso para cubrir un riesgo financiero; sin embargo, cuando no se cumplen todos los requisitos que exige la normatividad contable para la aplicación de contabilidad de coberturas, se clasifican como de negociación. Los cambios en el valor razonable de estos instrumentos financieros derivados de negociación se reconocen directamente en los resultados consolidados del Fideicomiso.

Por otra parte, para propósitos de la contabilidad de coberturas: a) se considera una cobertura de valor razonable cuando se cubre la exposición a los cambios en el valor razonable de un activo o pasivo reconocido, o un compromiso en firme no reconocido; y b) se considera una cobertura de flujo de efectivo cuando se cubre la exposición a la variabilidad en los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo particular asociado con un activo o pasivo reconocido, o una transacción pronosticada altamente probable, o el riesgo en moneda extranjera en un compromiso en firme no reconocido. A la fecha de los estados financieros consolidados y por todos los periodos presentados, Fibra MTY únicamente mantiene y ha mantenido coberturas de flujo de efectivo.

Al inicio de la relación de cobertura, Fibra MTY documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, la naturaleza del riesgo cubierto y cómo evaluará si la relación de cobertura es efectiva, incluyendo el análisis de las fuentes de inefectividad y cómo se determina la razón de cobertura. Además, al inicio de la cobertura y de manera continua, el Fideicomiso documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo en los cambios de flujos de efectivo o de valor razonable de la partida cubierta atribuibles al riesgo cubierto.

Una relación de cobertura califica para la aplicación de contabilidad de coberturas si cumple con todos los siguientes requisitos de efectividad: a) existe "una relación económica" entre el elemento cubierto y el instrumento de cobertura; b) el efecto del riesgo de crédito no domina los cambios de valor que resultan de esa relación económica; c) la proporción de cobertura de la relación de cobertura es la misma que la que resulta de la cantidad del elemento cubierto que el

Fideicomiso realmente cubre y la cantidad del instrumento de cobertura que realmente utiliza para cubrir esa cantidad de elemento cubierto. Las coberturas que cumplen con todos los criterios de calificación para la contabilidad de coberturas se contabilizan, como se describe a continuación.

Los derivados designados como cobertura contable reconocen los cambios en valuación de acuerdo al tipo de cobertura de que se trate: (1) cuando son de valor razonable, las fluctuaciones tanto del derivado como de la partida cubierta se valúan a valor razonable y se reconocen en resultados; (2) cuando son de flujo de efectivo, la porción efectiva se reconoce temporalmente en la utilidad integral y se recicla a resultados cuando la partida cubierta impacta los resultados del periodo; por otra parte, cualquier porción inefectiva en la cobertura se reconoce de inmediato en el estado consolidado de resultados.
Fibra MTY suspende la contabilidad de coberturas cuando el derivado ha vencido, es cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcanza una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando el Fideicomiso decide cancelar la designación de cobertura.

Al suspender la contabilidad de coberturas en el caso de coberturas de flujo de efectivo que mantiene Fibra MTY, las cantidades que hayan sido registradas en el capital contable como parte de la utilidad integral, permanecen en el capital hasta el momento en que la partida cubierta impacte resultados.

b. **Impuestos por recuperar y por pagar** - Fibra MTY, calcula, registra y entera el IVA con base en flujos de efectivo de conformidad con lo establecido por la Ley del Impuesto al Valor Agregado (“LIVA”). El IVA por recuperar se genera por los pagos por adquisición de bienes, servicios y uso o goce temporal de bienes en que Fibra MTY incurre para llevar a cabo su operación.

Por su parte el impuesto por pagar se compone principalmente por el IVA por pagar que se causa por los ingresos recibidos por arrendamiento, consultoría y asesoría, a una tasa del 16% en región no fronteriza y del 8% en región fronteriza y el ISR que se retiene por planes ejecutivos basados en CBFIs. Adicionalmente, Fibra MTY cumple con las obligaciones de retención de IVA por los pagos realizados por conceptos tales como honorarios, arrendamiento y pagos de servicios bajo los supuestos establecidos en la LIVA.

c. **Propiedades de inversión** - Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener rentas y/o plusvalías, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión. Las propiedades de inversión adquiridas se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de instrumentos de capital se valúan a su valor razonable, determinado con referencia al precio de dichos instrumentos, como se detalla más adelante. Los anticipos que se pagan para la adquisición de propiedades de inversión se reclasifican al rubro de propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera cuando el Fideicomiso adquiere legalmente el control de la propiedad.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por Fibra MTY con la asistencia de valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

(i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
(ii) Al menos una vez en cada período de 3 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran como una pérdida o utilidad por valor razonable de propiedades de inversión en los resultados consolidados de utilidad integral del período en que se incurren.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de

las propiedades de inversión) se reconoce como utilidad o pérdida por disposición de activos de larga duración en los resultados consolidados de utilidad integral el período en el cual la propiedad se da de baja.

Las propiedades adquiridas a través de pago con CBFIs se reconocen al valor razonable en su fecha de adquisición determinado con referencia al precio de los CBFIs.

Propiedades de inversión clasificadas como activos disponibles para la venta

Fibra MTY clasifica una propiedad de inversión en el rubro de activo disponible para la venta cuando es altamente probable que los beneficios económicos que genera serán recuperados mediante su venta y no a través de los ingresos por arrendamiento. Para ello, el activo debe encontrarse disponible para su venta en su condición actual y se deben cumplir las siguientes condiciones: a) la administración está comprometida formalmente con un plan de venta de la propiedad, con la autorización del órgano de gobierno corporativo correspondiente en función a los umbrales establecidos en el contrato del Fideicomiso; b) se ha iniciado un programa activo para localizar un comprador y completar dicho plan; c) se espera que la venta se realice dentro de los siguientes 12 meses posteriores a la clasificación de la propiedad como activo disponible para la venta; d) se ha designado para la venta del activo un precio razonable en relación con su valor razonable actual; y e) los requisitos para completar la venta indican que son improbables cambios significativos.

Cuando la propiedad aún no ha sido dispuesta y su valor razonable se modifica, el efecto por valor razonable se reconoce inmediatamente en el estado consolidado de utilidad integral, incrementando o disminuyendo, según corresponda, el valor del activo que se presenta como activo circulante en el estado consolidado de posición financiera.

Finalmente, cuando la propiedad es vendida, Fibra MTY reconoce la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros en el estado consolidado de utilidad integral del periodo como una utilidad o pérdida por disposición de activos de larga duración, según corresponda.

d. **Provisiones y cuentas por pagar–**Fibra MTY reconoce un pasivo cuando tiene una obligación presente (ya sea contractual, legal o asumida) como resultado de un suceso pasado y por la cual realizará un desembolso futuro de efectivo. Cuando el Fideicomiso tiene incertidumbre sobre el momento o el monto en que liquidará la obligación, reconoce una provisión estimando su importe y/o plazo. Por su parte, cuando no existe dicha incertidumbre sobre el momento o el monto por el que debe liquidarse una obligación, Fibra MTY reconoce una cuenta por pagar, principalmente relacionadas con bienes o servicios que han sido suministrados al Fideicomiso como resultado de un acuerdo contractual con la contraparte.

e. **Depósitos de los arrendatarios -** El Fideicomiso obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia material entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento.

f. **Arrendamientos**

El Fideicomiso como arrendador

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Cuando el Fideicomiso actúa como subarrendador, contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El subarrendamiento se clasifica como arrendamiento financiero u operativo dependiendo de lo siguiente:

- Si el arrendamiento principal (donde Fibra MTY actúa como arrendatario) es de corto plazo y ha decidido aplicar la exención de reconocimiento establecida en la IFRS 16 para contratos con plazo menor a un año, el subarrendamiento se clasifica como operativo;

- De otra manera, el subarrendamiento se clasifica con referencia al derecho de uso del arrendamiento principal. Por lo tanto, si el plazo del subarrendamiento es igual al tiempo por el cual Fibra MTY mantiene el derecho de uso del activo definido en el contrato principal, el subarrendamiento se clasifica como financiero.

Arrendamientos operativos

Las propiedades que mantiene el Fideicomiso en arrendamiento operativo, donde es arrendador, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como las variables), las cuales se reconocen cuando se presentan. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

En el caso de renegociaciones de contratos, Fibra MTY analiza si constituyen un cambio en el alcance o en la consideración por el arrendamiento, que no fue parte de los términos y condiciones originales. Este análisis contempla si hubo un cambio en el derecho de uso transmitido al arrendatario; por ejemplo, incremento o reducción de los activos en arrendamiento o la extensión o reducción del período de arrendamiento. Por su parte, al analizar si hubo un cambio en la consideración por el arrendamiento, el Fideicomiso evalúa los efectos generales de cualquier cambio en los pagos de arrendamiento. Si, derivado del análisis, la administración concluye que la negociación se realizó sobre términos ya existentes en los contratos originales, entonces no se considera una modificación del contrato y cualquier cambio en los pagos a recibir por el arrendatario, se reconoce en los resultados consolidados como un pago variable de renta.

Por su parte, cuando existe una modificación al contrato de arrendamiento operativo porque la negociación fue sobre términos que previamente no estaban considerados en el contrato, Fibra MTY contabiliza dicha modificación como un nuevo arrendamiento desde la fecha de vigencia de la modificación, reconociendo los pagos remanentes en el contrato de arrendamiento como ingresos de forma lineal o sobre una base sistemática.

Arrendamientos financieros

Por otra parte, en un arrendamiento financiero, incluyendo subarrendamientos en donde el Fideicomiso actúa como arrendador, Fibra MTY reconoce como cuenta por cobrar un monto equivalente al valor de la inversión neta en el arrendamiento, el cual se mide descontando las rentas futuras por cobrar utilizando la tasa implícita en el arrendamiento. Los flujos que se consideran en el descuento a valor presente corresponden a los pagos fijos de renta, menos cualquier incentivo pagadero por el Fideicomiso.

Posterior al reconocimiento inicial de la cuenta por cobrar por arrendamiento financiero, Fibra MTY aplica su política de deterioro de activos financieros y además reconoce ingresos por intereses, los cuales se calculan con referencia al saldo insoluto de las cuentas por cobrar por arrendamiento netas de cualquier estimación por deterioro, aplicando la tasa de rendimiento del arrendamiento, conforme se devengan. La presentación de los ingresos relacionados con el arrendamiento financiero en el estado consolidado de resultados integrales se realiza dependiendo de la naturaleza del acuerdo.

Finalmente, cuando el Fideicomiso recibe el cobro de las rentas, reconoce la entrada de efectivo y da de baja el saldo por cobrar correspondiente a dicho flujo, en línea con su política de bajas de activos financieros.

El Fideicomiso como arrendatario

El Fideicomiso evalúa si un contrato es o contiene un contrato de arrendamiento, al inicio del plazo del contrato. El Fideicomiso reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo de arrendamiento correspondiente, con respecto a todos los contratos que califican como arrendamiento en los que funge como arrendatario.

El activo por derecho de uso se compone de los pagos de arrendamiento descontados a valor presente; los costos directos para obtener un arrendamiento; los pagos anticipados de arrendamiento; y las obligaciones de desmantelamiento o remoción de activos. El Fideicomiso deprecia el activo por derecho de uso durante el período más corto del plazo de arrendamiento y la vida útil del activo subyacente; en este sentido, cuando una opción de compra en el contrato de arrendamiento es probable de ser ejercida, el activo por derecho de uso se deprecia en su vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide en su reconocimiento inicial descontando a valor presente los pagos de renta mínimos futuros de acuerdo con un plazo, utilizando una tasa de descuento que represente el costo de obtener financiamiento por un monto equivalente al valor de las rentas del contrato, para la adquisición del activo subyacente, en la misma moneda y por un plazo similar al contrato correspondiente (tasa incremental de préstamos).

Para determinar el plazo del contrato de arrendamiento, el Fideicomiso considera el plazo forzoso, incluyendo la probabilidad de ejercer cualquier derecho de extensión de plazo y/o de una salida anticipada.

Posteriormente, el pasivo por arrendamiento se mide aumentando el valor en libros para reflejar los intereses sobre el pasivo por arrendamiento (utilizando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

Cuando existen modificaciones a los pagos de arrendamiento por concepto de inflación, el Fideicomiso remide el pasivo por arrendamiento a partir de la fecha en que se conocen los nuevos pagos, sin reconsiderar la tasa de descuento. Sin embargo, si las modificaciones se relacionan con el plazo del contrato o con el ejercicio de una opción de compra, el Fideicomiso evalúa de nueva cuenta la tasa de descuento en la remedición del pasivo. Cualquier incremento o disminución en el valor del pasivo por arrendamiento posterior a esta remedición, se reconoce incrementando o disminuyendo en la misma medida, según sea el caso, el valor del activo por derecho de uso.

Finalmente, el pasivo por arrendamiento se da de baja en el momento en que el Fideicomiso liquida la totalidad de las rentas del contrato. Cuando el Fideicomiso determina que es probable que ejercerá una salida anticipada del contrato que amerite un desembolso de efectivo, dicha consideración es parte de la remedición del pasivo que se cita en el párrafo anterior; sin embargo, en aquellos casos en los que la terminación anticipada no implique un desembolso de efectivo, el Fideicomiso cancela el pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente, reconociendo la diferencia entre ambos inmediatamente en el estado consolidado de utilidad integral.

g. **Ingresos y gastos por mantenimiento -** Fibra MTY reconoce ingresos por cuotas de mantenimiento de las propiedades de acuerdo con lo establecido en los contratos con los inquilinos cuando se presta el servicio y los inquilinos pueden beneficiarse del cumplimiento de la obligación de desempeño establecida en el contrato. Por su parte, los gastos de mantenimiento relacionados con el servicio prestado en las propiedades se reconocen conforme se incurren.

Fibra MTY reconoce los ingresos por mantenimiento actuando como principal, debido a que es el responsable primario de la prestación del servicio. Por lo tanto, en los estados consolidados de utilidad integral, dichos ingresos se presentan brutos de los costos asociados a dicho servicio.

h. **Beneficios a los empleados y plan ejecutivo basado en CBFIs -** Fibra MTY otorga a sus empleados principalmente beneficios de corto plazo, que se presentan como servicios administrativos en los estados consolidados de utilidad integral y un plan ejecutivo basado en CBFIs. Otro tipo de beneficios a la fecha de los estados financieros consolidados, no son materiales.

Beneficios de corto plazo

Son beneficios que se esperan liquidar antes de 12 meses y después de la fecha de cierre del estado consolidado de posición financiera en el que los empleados presten los servicios; estos beneficios incluyen las vacaciones, el fondo de ahorro, un bono monetario y la participación de los trabajadores en las utilidades. El pasivo por beneficios a corto plazo se mide sobre la base de la mejor estimación del desembolso que se requeriría para cancelar la obligación en la fecha de cierre sobre la que se informa.

Compensación a ejecutivos basada en CBFIs

El plan ejecutivo basado en CBFIs es pagadero en patrimonio. El valor del plan de incentivos se otorga, se revisa y se paga de forma anual y tiene un valor máximo que se determina al inicio del ejercicio sujeto a compensación, en función del valor de capitalización del Fideicomiso, considerando los siguientes rangos, en millones de pesos:

Límite inferior	Límite superior	Porcentaje del plan de incentivos
-	20,000	0.75%
20,000	40,000	0.65%
40,000	60,000	0.60%
60,000	80,000	0.55%
80,000	100,000	0.50%
100,000	120,000	0.45%
120,000	140,000	0.40%
140,000	160,000	0.35%
160,000	180,000	0.30%
180,000	-	0.25%

Las transacciones de compensación a ejecutivos basadas en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares al Fideicomiso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan, siendo esta la fecha en la que el Comité Técnico aprueba el plan.

Las condiciones de rendimiento que se evalúan para el pago del plan de incentivos, cuya fecha de otorgamiento se da al inicio del año con sus respectivas ponderaciones, son las siguientes:

- Rendimiento del Fideicomiso por CBFI anual (métrica de corto plazo) con una ponderación de 47%; y
- Crecimiento relativo de los Fondos de Operación Ajustados (“AFFO”, por sus siglas en inglés) por CBFI, medido en un periodo de evaluación de tres años utilizando como referencia el índice ajustado por inflación de Fibra MTY (métrica de largo plazo) con una ponderación de 53%;
- Crecimiento del valor contable por CBFI y su reflejo en el precio de mercado, medido durante un periodo de tres años (métrica de largo plazo) con una ponderación de 26.5%.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital se registra como gasto sobre la base del periodo de adjudicación, con base en la estimación

del Fideicomiso de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

i. **Transacciones en moneda extranjera -** Al preparar los estados financieros consolidados, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional del Fideicomiso y sus subsidiarias se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo.

j. **Distribuciones decretadas -** Fibra MTY reconoce como disminución a su patrimonio el monto decretado de distribuciones cuando las mismas son autorizadas por el Comité Técnico, generando el pasivo correspondiente, el cual es liquidado en la fecha establecida en la sesión correspondiente.

k. **Recompra y recolocación de CBFIs -** La recompra de instrumentos propios de patrimonio del Fideicomiso (CBFIs) se reconoce y se deduce directamente en el patrimonio contribuido de Fibra MTY, por el monto total pagado en la transacción. Desde el momento de la recompra, los CBFIs entran a la tesorería del Fideicomiso y dejan de estar en circulación; por su parte, cuando Fibra MTY emite nuevamente los CBFIs previamente recomprados, el Fideicomiso registra un incremento en el patrimonio contribuido por el monto de la transacción, neto de los costos de emisión, en caso de existir y se incrementan los CBFIs en circulación.

Fibra MTY no reconoce ninguna ganancia o pérdida por la recompra, emisión o cancelación de los instrumentos de capital propios del Fideicomiso.

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) comerciales [bloque de texto]

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Declaración de cumplimiento – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados de Fibra MTY han sido preparados de acuerdo con la IAS 34 Información Financiera Intermedia, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

Bases de medición – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de septiembre de 2026 y por los nueve meses que terminaron a esa fecha no han sido auditados. En opinión de la administración de Fibra MTY, se incluyen todos los ajustes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos. Los resultados de los periodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados proyectados para el año completo.

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados del Fideicomiso y sus respectivas notas por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025.

Bases de consolidación – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incluyen los del Fideicomiso, la Fideicomitente y la Administradora, sobre las que ejerce control y mantiene una participación accionaria del 99.9%, así como los de Fibra MQ, entidad sobre la que ejerce control de conformidad con la IFRS 10 y mantiene una participación accionaria del 81.38% al 30 de septiembre de 2026; el porcentaje restante de participación en Fibra MQ se identifica como participación no controladora.

El control se obtiene cuando el Fideicomiso tiene poder sobre la inversión; está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso, la Fideicomitente, la Administradora y Fibra MQ se han eliminado en la consolidación.

i. **Subsidiarias** – Las subsidiarias son entidades controladas por el Fideicomiso y se consolidan desde la fecha en que éste obtiene el control hasta la fecha en que dicho control cesa.

A partir del 29 de mayo de 2026, fecha en la que el Fideicomiso obtuvo control de Fibra MQ y subsidiarias, comenzaron a consolidarse sus resultados financieros.

ii.Acuerdos Conjuntos – Los acuerdos conjuntos corresponden a aquellos en los que existe control conjunto, debido a que las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de cada una de las partes que comparten el control. Los acuerdos conjuntos se clasifican, con base en los derechos y obligaciones derivados del acuerdo, como operaciones o negocios conjuntos. Cuando el Fideicomiso tiene derechos sobre los activos y obligaciones por los pasivos relacionados con el acuerdo conjunto, este se clasifica como operación conjunta. Cuando el Fideicomiso tiene derechos sobre los activos netos del acuerdo conjunto, este se clasifica como negocio conjunto. El Fideicomiso ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y ha determinado que éstos califican como negocios conjuntos. Los negocios conjuntos se contabilizan utilizando el método de participación, de conformidad con la IAS 28 *Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos*.

Las inversiones en negocios conjuntos que provienen de la adquisición de control sobre Fibra MQ representan un saldo de $1,926,581 y la participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos por $102,082 se reconoció en el estado consolidado condensado intermedio de utilidad integral no auditado.

iii.Participación no controladora – La participación no controladora se mide inicialmente por la proporción que le corresponde en los activos netos identificables de la adquirida a la fecha de adquisición. Posteriormente cuando Fibra MTY adquiere participación adicional en una subsidiaria que ya está bajo su control o dispone participación sin perder control, dicha transacción se contabiliza directamente en el patrimonio como una transacción entre accionistas.

Resumen de las principales políticas contables

a. **Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

Fibra MTY clasifica y mide subsecuentemente sus activos financieros en función del modelo de negocio del Fideicomiso para administrar sus activos financieros, así como de las características de los flujos de efectivo contractuales de dichos activos. De esta forma, los activos financieros pueden ser clasificados a costo amortizado, a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales (FVTOCI por sus siglas en inglés), y a valor razonable con cambios a través de resultados (FVTPL por sus siglas en inglés). La administración del Fideicomiso determina la clasificación de sus activos financieros al momento de su reconocimiento inicial. Con base en su evaluación, el Fideicomiso solo mantiene los siguientes tipos de activos financieros:

Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores gubernamentales a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo en un período no mayor a tres meses desde su registro. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a costo amortizado, en línea con el tipo de inversión libre de riesgo mantenida por la administración, donde se recuperan pagos de principal e intereses en un periodo corto.

El efectivo restringido está constituido por cuentas en garantía y reservas requeridas por las prestamistas relacionadas con ciertos créditos bancarios, cuya disposición está sujeta al cumplimiento de condiciones específicas. Se presenta dentro de la sección activos no circulantes en el estado de posición financiera consolidado condensado intermedio no auditado.

Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros a costo amortizado son aquellos que i) se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener dichos activos para obtener los flujos de efectivo contractuales y ii) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, a fechas específicas y a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente de pago.

Activos financieros a FVTPL

Los activos financieros medidos a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen en el estado de situación financiera a valor razonable, y los cambios netos en el valor razonable se reconocen en el estado de resultados. Los activos financieros a FVTPL, son aquellos que no cumplen con las características para ser medidos a costo amortizado o a su valor razonable a través de otros resultados integrales, ya que: i) tienen un modelo de negocio distinto a aquellos que buscan obtener flujos de efectivo contractuales, u obtener flujos de efectivo contractuales y

vender los activos financieros, o bien, ii) los flujos de efectivo que generan no son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente de pago.

Método de la tasa de interés efectiva

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda, mantenido como activo financiero o asumido como pasivo financiero, y de asignación del ingreso o costo financiero, según corresponda, durante el periodo de vigencia del instrumento. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos o costos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de deuda o, cuando es apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial. Los ingresos o costos se reconocen con base en el interés efectivo para instrumentos financieros medidos a costo amortizado.

Deterioro del valor de los activos financieros

Fibra MTY aplica un modelo de cálculo de deterioro de sus activos financieros basado en las pérdidas crediticias esperadas. Las pérdidas crediticias esperadas se estiman desde el origen del activo financiero en cada fecha de reporte, tomando como referencia factores específicos de los deudores o grupos de deudores y las condiciones económicas generales.

En específico, para las cuentas por cobrar, Fibra MTY hace un análisis colectivo de su portafolio de cuentas por cobrar a clientes con características similares y que comparten riesgos de crédito atendiendo al segmento y giro de negocio al que pertenecen, para determinar la probabilidad de que un evento de incumplimiento se materialice.

Al medir las pérdidas crediticias esperadas, Fibra MTY no necesariamente identifica todos los escenarios de incumplimiento posibles; sin embargo, considera el riesgo o probabilidad de que ocurra una pérdida crediticia, reflejando la posibilidad de que el incumplimiento de pago ocurra y de que no ocurra, incluso si dicha posibilidad es muy baja. Adicionalmente, la administración determina el periodo para que el incumplimiento se dé, así como la tasa de recuperación después del incumplimiento.

Fibra MTY definió como umbral de incumplimiento un plazo de 60 días contados a partir de la fecha de facturación para inquilinos de portafolios estabilizados y de 90 días para los inquilinos de portafolios adquiridos en el año. Se considera que un portafolio de propiedades adquirido en el año se convierte en estabilizado cuando los procesos de facturación y cobranza del Fideicomiso hacia los nuevos inquilinos del portafolio adquirido se homologan con el resto de la cartera, lo cual generalmente ocurre en un periodo máximo de 90 días.

El Fideicomiso reconoce en los resultados del periodo la disminución o el incremento en la estimación por pérdidas crediticias esperadas al final del periodo, como una reversión o pérdida por deterioro.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando el control del activo financiero es transferido a otra entidad.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de una entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en certificados liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos,

excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado consolidado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “patrimonio contribuido” y no impactan los resultados consolidados del período.

Los CBFIs emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de patrimonio y se presentan como tales.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados u otros pasivos financieros medidos a costo amortizado.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Cuando un pasivo financiero medido a costo amortizado es modificado sin resultar en una baja, Fibra MTY reconoce una ganancia o pérdida en la modificación, la cual se calcula como la diferencia entre el costo amortizado a la fecha del refinanciamiento y los flujos de efectivo con los nuevos términos de financiamiento descontados a la tasa de interés efectiva de la deuda original.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Instrumentos financieros derivados

El Fideicomiso tiene contratados swaps de tasa de interés, con el objetivo de cubrir sus riesgos de variabilidad en las tasas de interés o tipo de cambio. Dichos instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente a valor razonable en la fecha en que se celebra el contrato y se vuelven a medir posteriormente a valor razonable a cada fecha de reporte. Los instrumentos financieros derivados se contabilizan como activos financieros cuando su valor razonable es positivo y como pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo. Esta medición se clasifica en el Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable establecida por las IFRS.
El Fideicomiso contabiliza sus instrumentos financieros derivados dependiendo de la designación realizada desde la contratación del instrumento, ya sea como de negociación, o como coberturas de flujo de efectivo o coberturas de valor razonable, para aplicar contabilidad de coberturas.

En todos los casos, los instrumentos financieros derivados se contratan por el Fideicomiso para cubrir un riesgo financiero; sin embargo, cuando no se cumplen todos los requisitos que exige la normatividad contable para la aplicación de contabilidad de coberturas, se clasifican como de negociación. Los cambios en el valor razonable de estos instrumentos financieros derivados de negociación se reconocen directamente en los resultados consolidados del Fideicomiso.

Por otra parte, para propósitos de la contabilidad de coberturas: a) se considera una cobertura de valor razonable cuando se cubre la exposición a los cambios en el valor razonable de un activo o pasivo reconocido, o un compromiso en firme no reconocido; y b) se considera una cobertura de flujo de efectivo cuando se cubre la exposición a la variabilidad en los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo particular asociado con un activo o pasivo reconocido, o una transacción pronosticada altamente probable, o el riesgo en moneda extranjera en un compromiso en firme no reconocido. A la fecha de los estados financieros consolidados y por todos los periodos presentados, Fibra MTY únicamente mantiene y ha mantenido coberturas de flujo de efectivo.

Al inicio de la relación de cobertura, Fibra MTY documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, la naturaleza del riesgo cubierto y cómo evaluará si la relación de cobertura es efectiva, incluyendo el análisis de las fuentes de inefectividad y cómo se determina la razón de cobertura. Además, al inicio de la cobertura y de

manera continua, el Fideicomiso documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo en los cambios de flujos de efectivo o de valor razonable de la partida cubierta atribuibles al riesgo cubierto.

Una relación de cobertura califica para la aplicación de contabilidad de coberturas si cumple con todos los siguientes requisitos de efectividad: a) existe "una relación económica" entre el elemento cubierto y el instrumento de cobertura; b) el efecto del riesgo de crédito no domina los cambios de valor que resultan de esa relación económica; c) la proporción de cobertura de la relación de cobertura es la misma que la que resulta de la cantidad del elemento cubierto que el Fideicomiso realmente cubre y la cantidad del instrumento de cobertura que realmente utiliza para cubrir esa cantidad de elemento cubierto. Las coberturas que cumplen con todos los criterios de calificación para la contabilidad de coberturas se contabilizan, como se describe a continuación.

Los derivados designados como cobertura contable reconocen los cambios en valuación de acuerdo al tipo de cobertura de que se trate: (1) cuando son de valor razonable, las fluctuaciones tanto del derivado como de la partida cubierta se valúan a valor razonable y se reconocen en resultados; (2) cuando son de flujo de efectivo, la porción efectiva se reconoce temporalmente en la utilidad integral y se recicla a resultados cuando la partida cubierta impacta los resultados del periodo; por otra parte, cualquier porción inefectiva en la cobertura se reconoce de inmediato en el estado consolidado de resultados.
Fibra MTY suspende la contabilidad de coberturas cuando el derivado ha vencido, es cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcanza una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando el Fideicomiso decide cancelar la designación de cobertura.

Al suspender la contabilidad de coberturas en el caso de coberturas de flujo de efectivo que mantiene Fibra MTY, las cantidades que hayan sido registradas en el capital contable como parte de la utilidad integral, permanecen en el capital hasta el momento en que la partida cubierta impacte resultados.

b. **Impuestos por recuperar y por pagar** - Fibra MTY, calcula, registra y entera el IVA con base en flujos de efectivo de conformidad con lo establecido por la Ley del Impuesto al Valor Agregado (“LIVA”). El IVA por recuperar se genera por los pagos por adquisición de bienes, servicios y uso o goce temporal de bienes en que Fibra MTY incurre para llevar a cabo su operación.

Por su parte el impuesto por pagar se compone principalmente por el IVA por pagar que se causa por los ingresos recibidos por arrendamiento, consultoría y asesoría, a una tasa del 16% en región no fronteriza y del 8% en región fronteriza y el ISR que se retiene por planes ejecutivos basados en CBFIs. Adicionalmente, Fibra MTY cumple con las obligaciones de retención de IVA por los pagos realizados por conceptos tales como honorarios, arrendamiento y pagos de servicios bajo los supuestos establecidos en la LIVA.

c. **Propiedades de inversión** - Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener rentas y/o plusvalías, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión. Las propiedades de inversión adquiridas se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de instrumentos de capital se valúan a su valor razonable, determinado con referencia al precio de dichos instrumentos, como se detalla más adelante. Los anticipos que se pagan para la adquisición de propiedades de inversión se reclasifican al rubro de propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera cuando el Fideicomiso adquiere legalmente el control de la propiedad.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por Fibra MTY con la asistencia de valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

(i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
(ii) Al menos una vez en cada período de 3 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran como una pérdida o utilidad por valor razonable de propiedades de inversión en los resultados consolidados de utilidad integral del período en que se incurren.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de las propiedades de inversión) se reconoce como utilidad o pérdida por disposición de activos de larga duración en los resultados consolidados de utilidad integral el período en el cual la propiedad se da de baja.

Las propiedades adquiridas a través de pago con CBFIs se reconocen al valor razonable en su fecha de adquisición determinado con referencia al precio de los CBFIs.

Propiedades de inversión clasificadas como activos disponibles para la venta

Fibra MTY clasifica una propiedad de inversión en el rubro de activo disponible para la venta cuando es altamente probable que los beneficios económicos que genera serán recuperados mediante su venta y no a través de los ingresos por arrendamiento. Para ello, el activo debe encontrarse disponible para su venta en su condición actual y se deben cumplir las siguientes condiciones: a) la administración está comprometida formalmente con un plan de venta de la propiedad, con la autorización del órgano de gobierno corporativo correspondiente en función a los umbrales establecidos en el contrato del Fideicomiso; b) se ha iniciado un programa activo para localizar un comprador y completar dicho plan; c) se espera que la venta se realice dentro de los siguientes 12 meses posteriores a la clasificación de la propiedad como activo disponible para la venta; d) se ha designado para la venta del activo un precio razonable en relación con su valor razonable actual; y e) los requisitos para completar la venta indican que son improbables cambios significativos.

Cuando la propiedad aún no ha sido dispuesta y su valor razonable se modifica, el efecto por valor razonable se reconoce inmediatamente en el estado consolidado de utilidad integral, incrementando o disminuyendo, según corresponda, el valor del activo que se presenta como activo circulante en el estado consolidado de posición financiera.

Finalmente, cuando la propiedad es vendida, Fibra MTY reconoce la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros en el estado consolidado de utilidad integral del periodo como una utilidad o pérdida por disposición de activos de larga duración, según corresponda.

d. **Provisiones y cuentas por pagar–**Fibra MTY reconoce un pasivo cuando tiene una obligación presente (ya sea contractual, legal o asumida) como resultado de un suceso pasado y por la cual realizará un desembolso futuro de efectivo. Cuando el Fideicomiso tiene incertidumbre sobre el momento o el monto en que liquidará la obligación, reconoce una provisión estimando su importe y/o plazo. Por su parte, cuando no existe dicha incertidumbre sobre el momento o el monto por el que debe liquidarse una obligación, Fibra MTY reconoce una cuenta por pagar, principalmente relacionadas con bienes o servicios que han sido suministrados al Fideicomiso como resultado de un acuerdo contractual con la contraparte.

e. **Depósitos de los arrendatarios -** El Fideicomiso obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia material entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento.

f. **Arrendamientos**

El Fideicomiso como arrendador

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Cuando el Fideicomiso actúa como subarrendador, contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El subarrendamiento se clasifica como arrendamiento financiero u operativo dependiendo de lo siguiente:

- Si el arrendamiento principal (donde Fibra MTY actúa como arrendatario) es de corto plazo y ha decidido aplicar la exención de reconocimiento establecida en la IFRS 16 para contratos con plazo menor a un año, el subarrendamiento se clasifica como operativo;

- De otra manera, el subarrendamiento se clasifica con referencia al derecho de uso del arrendamiento principal. Por lo tanto, si el plazo del subarrendamiento es igual al tiempo por el cual Fibra MTY mantiene el derecho de uso del activo definido en el contrato principal, el subarrendamiento se clasifica como financiero.

Arrendamientos operativos

Las propiedades que mantiene el Fideicomiso en arrendamiento operativo, donde es arrendador, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como las variables), las cuales se reconocen cuando se presentan. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

En el caso de renegociaciones de contratos, Fibra MTY analiza si constituyen un cambio en el alcance o en la consideración por el arrendamiento, que no fue parte de los términos y condiciones originales. Este análisis contempla si hubo un cambio en el derecho de uso transmitido al arrendatario; por ejemplo, incremento o reducción de los activos en arrendamiento o la extensión o reducción del período de arrendamiento. Por su parte, al analizar si hubo un cambio en la consideración por el arrendamiento, el Fideicomiso evalúa los efectos generales de cualquier cambio en los pagos de arrendamiento. Si, derivado del análisis, la administración concluye que la negociación se realizó sobre términos ya existentes en los contratos originales, entonces no se considera una modificación del contrato y cualquier cambio en los pagos a recibir por el arrendatario, se reconoce en los resultados consolidados como un pago variable de renta.

Por su parte, cuando existe una modificación al contrato de arrendamiento operativo porque la negociación fue sobre términos que previamente no estaban considerados en el contrato, Fibra MTY contabiliza dicha modificación como un nuevo arrendamiento desde la fecha de vigencia de la modificación, reconociendo los pagos remanentes en el contrato de arrendamiento como ingresos de forma lineal o sobre una base sistemática.

Arrendamientos financieros

Por otra parte, en un arrendamiento financiero, incluyendo subarrendamientos en donde el Fideicomiso actúa como arrendador, Fibra MTY reconoce como cuenta por cobrar un monto equivalente al valor de la inversión neta en el arrendamiento, el cual se mide descontando las rentas futuras por cobrar utilizando la tasa implícita en el arrendamiento. Los flujos que se consideran en el descuento a valor presente corresponden a los pagos fijos de renta, menos cualquier incentivo pagadero por el Fideicomiso.

Posterior al reconocimiento inicial de la cuenta por cobrar por arrendamiento financiero, Fibra MTY aplica su política de deterioro de activos financieros y además reconoce ingresos por intereses, los cuales se calculan con referencia al saldo insoluto de las cuentas por cobrar por arrendamiento netas de cualquier estimación por deterioro, aplicando la

tasa de rendimiento del arrendamiento, conforme se devengan. La presentación de los ingresos relacionados con el arrendamiento financiero en el estado consolidado de resultados integrales se realiza dependiendo de la naturaleza del acuerdo.

Finalmente, cuando el Fideicomiso recibe el cobro de las rentas, reconoce la entrada de efectivo y da de baja el saldo por cobrar correspondiente a dicho flujo, en línea con su política de bajas de activos financieros.

El Fideicomiso como arrendatario

El Fideicomiso evalúa si un contrato es o contiene un contrato de arrendamiento, al inicio del plazo del contrato. El Fideicomiso reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo de arrendamiento correspondiente, con respecto a todos los contratos que califican como arrendamiento en los que funge como arrendatario.

El activo por derecho de uso se compone de los pagos de arrendamiento descontados a valor presente; los costos directos para obtener un arrendamiento; los pagos anticipados de arrendamiento; y las obligaciones de desmantelamiento o remoción de activos. El Fideicomiso deprecia el activo por derecho de uso durante el período más corto del plazo de arrendamiento y la vida útil del activo subyacente; en este sentido, cuando una opción de compra en el contrato de arrendamiento es probable de ser ejercida, el activo por derecho de uso se deprecia en su vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide en su reconocimiento inicial descontando a valor presente los pagos de renta mínimos futuros de acuerdo con un plazo, utilizando una tasa de descuento que represente el costo de obtener financiamiento por un monto equivalente al valor de las rentas del contrato, para la adquisición del activo subyacente, en la misma moneda y por un plazo similar al contrato correspondiente (tasa incremental de préstamos).

Para determinar el plazo del contrato de arrendamiento, el Fideicomiso considera el plazo forzoso, incluyendo la probabilidad de ejercer cualquier derecho de extensión de plazo y/o de una salida anticipada.

Posteriormente, el pasivo por arrendamiento se mide aumentando el valor en libros para reflejar los intereses sobre el pasivo por arrendamiento (utilizando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

Cuando existen modificaciones a los pagos de arrendamiento por concepto de inflación, el Fideicomiso remide el pasivo por arrendamiento a partir de la fecha en que se conocen los nuevos pagos, sin reconsiderar la tasa de descuento. Sin embargo, si las modificaciones se relacionan con el plazo del contrato o con el ejercicio de una opción de compra, el Fideicomiso evalúa de nueva cuenta la tasa de descuento en la remedición del pasivo. Cualquier incremento o disminución en el valor del pasivo por arrendamiento posterior a esta remedición, se reconoce incrementando o disminuyendo en la misma medida, según sea el caso, el valor del activo por derecho de uso.

Finalmente, el pasivo por arrendamiento se da de baja en el momento en que el Fideicomiso liquida la totalidad de las rentas del contrato. Cuando el Fideicomiso determina que es probable que ejercerá una salida anticipada del contrato que amerite un desembolso de efectivo, dicha consideración es parte de la remedición del pasivo que se cita en el párrafo anterior; sin embargo, en aquellos casos en los que la terminación anticipada no implique un desembolso de efectivo, el Fideicomiso cancela el pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente, reconociendo la diferencia entre ambos inmediatamente en el estado consolidado de utilidad integral.

g. **Ingresos y gastos por mantenimiento -** Fibra MTY reconoce ingresos por cuotas de mantenimiento de las propiedades de acuerdo con lo establecido en los contratos con los inquilinos cuando se presta el servicio y los inquilinos pueden beneficiarse del cumplimiento de la obligación de desempeño establecida en el contrato. Por su parte, los gastos de mantenimiento relacionados con el servicio prestado en las propiedades se reconocen conforme se incurren.

Fibra MTY reconoce los ingresos por mantenimiento actuando como principal, debido a que es el responsable primario de la prestación del servicio. Por lo tanto, en los estados consolidados de utilidad integral, dichos ingresos se presentan brutos de los costos asociados a dicho servicio.

h. **Beneficios a los empleados y plan ejecutivo basado en CBFIs -** Fibra MTY otorga a sus empleados principalmente beneficios de corto plazo, que se presentan como servicios administrativos en los estados consolidados de utilidad integral y un plan ejecutivo basado en CBFIs. Otro tipo de beneficios a la fecha de los estados financieros consolidados, no son materiales.

Beneficios de corto plazo

Son beneficios que se esperan liquidar antes de 12 meses y después de la fecha de cierre del estado consolidado de posición financiera en el que los empleados presten los servicios; estos beneficios incluyen las vacaciones, el fondo de ahorro, un bono monetario y la participación de los trabajadores en las utilidades. El pasivo por beneficios a corto plazo se mide sobre la base de la mejor estimación del desembolso que se requeriría para cancelar la obligación en la fecha de cierre sobre la que se informa.

Compensación a ejecutivos basada en CBFIs

El plan ejecutivo basado en CBFIs es pagadero en patrimonio. El valor del plan de incentivos se otorga, se revisa y se paga de forma anual y tiene un valor máximo que se determina al inicio del ejercicio sujeto a compensación, en función del valor de capitalización del Fideicomiso, considerando los siguientes rangos, en millones de pesos:

Límite inferior	Límite superior	Porcentaje del plan de incentivos
-	20,000	0.75%
20,000	40,000	0.65%
40,000	60,000	0.60%
60,000	80,000	0.55%
80,000	100,000	0.50%
100,000	120,000	0.45%
120,000	140,000	0.40%
140,000	160,000	0.35%
160,000	180,000	0.30%
180,000	-	0.25%

Las transacciones de compensación a ejecutivos basadas en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares al Fideicomiso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan, siendo esta la fecha en la que el Comité Técnico aprueba el plan.

Las condiciones de rendimiento que se evalúan para el pago del plan de incentivos, cuya fecha de otorgamiento se da al inicio del año con sus respectivas ponderaciones, son las siguientes:

- Rendimiento del Fideicomiso por CBFI anual (métrica de corto plazo) con una ponderación de 47%; y
- Crecimiento relativo de los Fondos de Operación Ajustados (“AFFO”, por sus siglas en inglés) por CBFI, medido en un periodo de evaluación de tres años utilizando como referencia el índice ajustado por inflación de Fibra MTY (métrica de largo plazo) con una ponderación de 53%;

- Crecimiento del valor contable por CBFI y su reflejo en el precio de mercado, medido durante un periodo de tres años (métrica de largo plazo) con una ponderación de 26.5%.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital se registra como gasto sobre la base del periodo de adjudicación, con base en la estimación del Fideicomiso de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

i. **Transacciones en moneda extranjera -** Al preparar los estados financieros consolidados, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional del Fideicomiso y sus subsidiarias se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo.

j. **Distribuciones decretadas -** Fibra MTY reconoce como disminución a su patrimonio el monto decretado de distribuciones cuando las mismas son autorizadas por el Comité Técnico, generando el pasivo correspondiente, el cual es liquidado en la fecha establecida en la sesión correspondiente.

k. **Recompra y recolocación de CBFIs -** La recompra de instrumentos propios de patrimonio del Fideicomiso (CBFIs) se reconoce y se deduce directamente en el patrimonio contribuido de Fibra MTY, por el monto total pagado en la transacción. Desde el momento de la recompra, los CBFIs entran a la tesorería del Fideicomiso y dejan de estar en circulación; por su parte, cuando Fibra MTY emite nuevamente los CBFIs previamente recomprados, el Fideicomiso registra un incremento en el patrimonio contribuido por el monto de la transacción, neto de los costos de emisión, en caso de existir y se incrementan los CBFIs en circulación.

Fibra MTY no reconoce ninguna ganancia o pérdida por la recompra, emisión o cancelación de los instrumentos de capital propios del Fideicomiso.

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los programas de lealtad a los consumidores [bloque de texto]

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para descuentos y reembolsos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

Descripción de la política contable de los derechos de emisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

Descripción de la política contable para partidas excepcionales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

Descripción de la política contable para las cuotas de franquicia [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los activos de programación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para las cuentas diferidas de actividades reguladas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para reparación y mantenimiento [bloque de texto]

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los impuestos distintos del impuesto sobre la renta [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los títulos opcionales [bloque de texto]

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 y por los nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026 y 2025 incluyen:

1) Estados consolidados condensados de posición financiera;

2) Estados consolidados condensados de utilidad integral;

3) Estados consolidados condensados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes;

4) Estados consolidados condensados de flujos de efectivo;

Los mencionados estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de septiembre de 2026 y por los nueve meses que terminaron a esa fecha no han sido auditados. En opinión de la administración de Fibra MTY, se incluyen todos los ajustes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados proyectados para el año completo.

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados del Fideicomiso y sus respectivas notas por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025.

Las políticas contables, juicios críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación aplicados para el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados que se acompañan son consistentes con aquellas utilizadas en los estados financieros consolidados auditados para el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025, excepto por (i) la adopción de las modificaciones normativas que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2026 y (ii) por las políticas contables que se derivan de la adquisición de Fibra MQ descrita en la *sección "110000 Información general sobre estados financieros", subsección "Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros"* (subsidiarias, acuerdos conjuntos, participación no controladora y efectivo restringido) y cuyos efectos para Fibra MTY se describen a continuación:

- Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, Clasificación y Medición de los Instrumentos financieros

Las enmiendas a la IFRS 9 e IFRS 7 se enfocan en la clasificación y medición de los instrumentos financieros, introduciendo cambios importantes en la forma en que se categorizan los activos financieros. Estas modificaciones aclaran el tratamiento contable de los instrumentos financieros híbridos y especifican directrices adicionales sobre la clasificación de instrumentos de deuda y de patrimonio.

Estos cambios buscan proporcionar a los usuarios de los estados financieros una mayor claridad y consistencia en la presentación y revelación de los activos y pasivos financieros. Las modificaciones incluyen requisitos de revelación ampliados para garantizar que la información proporcionada sea suficiente para evaluar el riesgo y la calidad de los activos financieros de la entidad.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, con aplicación anticipada permitida.

Fibra MTY no tuvo impactos en la clasificación y medición actual de los instrumentos financieros del Fideicomiso, ni en sus revelaciones, debido a que actualmente no mantiene instrumentos financieros con las características específicas abordadas por dichas enmiendas.

- Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, Contratos de Energía Eléctrica Dependientes de la Naturaleza

Las enmiendas especifican la aplicación de la exención de “uso propio” y la contabilidad de coberturas en contratos de energía eléctrica, particularmente en acuerdos de compra de energía (PPA, por sus siglas en inglés) provenientes de fuentes renovables. Asimismo, establecen requisitos de revelación para mejorar la transparencia y proporcionar información clara sobre la gestión de riesgos financieros asociados a estos contratos.

La modificación aclara que una entidad puede designar un volumen variable de transacciones previstas de electricidad como partida cubierta en la contabilidad de coberturas, siempre que se cumplan ciertos criterios.

Además, permite que la medición de la partida cubierta utilice los mismos supuestos de volumen que los empleados en el instrumento de cobertura.

En el ámbito de la información a revelar, se requiere que las entidades divulguen detalles sobre la proporción de electricidad renovable cubierta por contratos en relación con el volumen total adquirido, el volumen neto total de electricidad comprada y el precio medio de mercado en los mercados donde se efectúan las compras de electricidad.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, con aplicación anticipada permitida.

Dado que Fibra MTY no ha celebrado contratos de compra de energía bajo esquemas de cobertura financiera ni acuerdos de energía renovable sujetos a la normatividad modificada, no tiene impactos en sus estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

- Mejoras Anuales a las IFRS- Volumen 11

El IASB emitió un documento de “Mejoras Anuales a las IFRS – Volumen 11”, como parte de su proceso para realizar modificaciones no urgentes pero necesarias a las IFRS. Estas mejoras buscan aclarar guías, eliminar inconsistencias y mejorar la coherencia entre las normas. A continuación, se presentan las principales modificaciones:

i. IFRS 1- Adopción por primera vez de las IFRS
   - Mejorar la coherencia con los requerimientos de la IFRS 9.
   - Agregar referencias cruzadas que faciliten la comprensión de la norma.

ii. IFRS 7- Instrumentos Financieros: Revelaciones
   - Se modifica el párrafo B38 para actualizar referencias obsoletas relacionadas con la medición del valor razonable y reemplazar términos técnicos para alinear el lenguaje con la IFRS 13.
   - Se actualiza la guía IG14 para alinear su redacción con los requerimientos del párrafo 28 de IFRS 7 y los conceptos de IFRS 9 e IFRS 13.
   - Se aclara la introducción y revelaciones de riesgo de crédito mediante la enmienda a los párrafos IG1 e IG20B, sin cambios sustantivos en los requisitos.

iii. IFRS 9- Instrumentos financieros

- Se aclara que, al extinguirse una obligación por arrendamiento, el arrendatario debe aplicar el párrafo 3.3.3., reconociendo cualquier ganancia o pérdida en resultados.
- Se alinea el término “precio de transacción” con lo establecido en la IFRS 15, corrigiendo inconsistencias normativas.

iv. IFRS 10- Estados Financieros Consolidados
- Se modifica el párrafo B74 para usar un lenguaje menos concluyente al determinar si una parte actúa como agente de facto, clarificando que el juicio profesional sigue siendo necesario.

v. IAS 7- Estado de Flujos de Efectivo
- Se sustituye el término “método del costo” por “al costo”, armonizando el lenguaje con otras normas.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Eventos relevantes

2026

a. El 26 de febrero de 2026, el Fideicomiso celebró un acuerdo, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, para la venta de un portafolio de cinco propiedades de inversión, integrado por cuatro edificios de oficinas y un inmueble comercial ubicado en los estados de Nuevo León, San Luis Potosí y Chihuahua.

El precio de venta acordado asciende a US$46.8 millones, más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones. Dicho monto es consistente con el valor razonable de los activos.

Al 30 de septiembre de 2026, el valor razonable de este portafolio es de $859,161 *ver sección 110000 Información general sobre estados financieros”, subsección “Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros”* y en cumplimiento con la IFRS 5 Activos No Circulantes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas se presenta como Activo Circulante en el rubro de Activos disponibles para la venta del estado consolidado de posición financiera a dicha fecha.

Los recursos netos que se obtengan de la transacción podrán destinarse, sujeto a las condiciones de mercado y a las autorizaciones correspondientes, a la adquisición de propiedades industriales y/o a la ejecución del programa de recompra de CBFIs. La operación forma parte de la estrategia del Fideicomiso orientada a la optimización de propiedades de inversión.

b. El 12 de marzo de 2026, el Fideicomiso realizó una emisión subsecuente de capital por 555,000,000 de CBFIs de oferta base y 83,250,000 CBFIs correspondientes a la opción de sobreasignación, a un precio de $13.50 por CBFI. La emisión se efectuó al amparo del programa de colocación de CBFIs y de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (CEBUREs) de Fibra MTY como emisor recurrente, autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores el 12 de septiembre de 2022, por un monto de hasta $20’000,000.

El 1 de abril de 2026, BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V., actuando por cuenta de los intermediarios colocadores, ejerció anticipadamente la totalidad de la opción de sobreasignación, dando por concluido el periodo de estabilización. En dicho proceso, se ejercieron 83,250,000 CBFIs opcionales y se recompraron 316,049 CBFIs en operaciones de estabilización.

Como resultado, el Fideicomiso colocó un total de 637,933,951 CBFIs considerando los CBFIs opcionales efectivamente colocados, netos de los títulos recomprados. Los recursos netos de la colocación ascendieron a $8,322,976 (neto de costos de emisión de $289,133, de los cuales $31 fueron ejercidos en 2025) y se presentan en los estados consolidados condensados de cambios en el patrimonio no auditados, en el rubro de patrimonio contribuido, neto de costos de emisión.

Los recursos netos de la emisión serán destinados principalmente para la adquisición de inmuebles industriales y otros usos corporativos generales.

c. El 17 de marzo de 2026, el Fideicomiso concluyó exitosamente la adquisición de un portafolio industrial mediante una transacción de compra y arrendamiento simultáneo (sale and leaseback). El portafolio está compuesto por dos naves industriales clase A, 100% ocupadas, ubicadas en Coahuila y Guanajuato.

De manera simultánea al cierre de la adquisición, el Fideicomiso celebró un contrato de arrendamiento con el vendedor. El contrato de arrendamiento está denominado en dólares estadounidenses, con incrementos anuales vinculados al índice de precios al consumidor de Estados Unidos (CPI por sus siglas en inglés), bajo una estructura de arrendamiento Triple Neto (NNN) Absoluto, mediante la cual el arrendatario es responsable, adicional a la renta, de la totalidad de los gastos operativos, seguros, impuesto predial y costos de mantenimiento y conservación de los inmuebles. El contrato contempla un plazo inicial forzoso de 15 años, con opción de extensión.

El precio total de compra fue de US$99.7 millones equivalente a $1,778,329, más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición, *ver sección "110000 Información general sobre estados financieros", subsección "Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros"*. La transacción fue liquidada mediante una combinación de recursos provenientes del levantamiento de capital realizado en 2024, así como de recursos obtenidos por la venta de otros activos y deuda.

d. El 29 de mayo de 2026, el Fideicomiso adquirió, mediante una OPA, el 80.69% de los CBFIs en circulación de Fibra MQ. A partir de esa fecha, los estados financieros de Fibra MTY incluyen el 100% de los activos, pasivos, ingresos y gastos de Fibra MQ, identificando la participación no controladora. La contraprestación total ascendió a $29,449,241, integrada por $4,955,469 en efectivo (incluyendo costos directamente atribuibles a la OPA por $314,566) y la emisión de 1,721,277,018 CBFIs de Fibra MTY, con un valor de $24,493,772. Para más información sobre la transacción, *ver sección "110000 Información general sobre estados financieros", subsección "Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros"*.

Al 30 de septiembre de 2026, la participación del Fideicomiso en Fibra MQ asciende a 81.38%. En esa fecha, Fibra Mty lanzó una segunda OPA por los 148,479,249 CBFIs en circulación de Fibra MQ que aún no son de su propiedad, ofreciendo como contraprestación CBFIs de Fibra Mty con un factor de intercambio de 3.20 CBFIs de Fibra Mty por cada 1.00 CBFI de Fibra MQ, efectivo equivalente a $44.00 pesos por cada 1.00 CBFI de Fibra MQ o una combinación de ambos, sujeto al cumplimiento de las condiciones aplicables. Al cierre del periodo sobre el que se informa, dicha oferta no ha surtido efectos, debido a que se encuentra pendiente de obtener ciertas autorizaciones necesarias para su ejecución. En consecuencia, esta operación no generó efectos contables en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de septiembre de 2026. *Ver sección "800600 Notas – Lista de políticas contables", subsección "Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados", apartado de "hechos posteriores" inciso i. y vi.*

e. El 26 de junio de 2026, el Fideicomiso celebró un acuerdo con MAM y MIRAH para la internalización de la administración de Fibra MQ. La contraprestación de internalización del acuerdo de administración interna vigente asciende a US$172.4 millones, equivalentes a $3,037,912 (considerando el tipo de cambio a la fecha de firma del acuerdo de internalización), y será pagado una vez que se cumplan las condiciones establecidas en dicho acuerdo. Para más información, *ver sección "110000 Información general sobre estados financieros", subsección "Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros"*.

f. El 3 de julio de 2026, el Fideicomiso concluyó la venta de los inmuebles Prometeo y Redwood, ubicados en los estados de Nuevo León y Jalisco, respectivamente, por un monto de $395,000 y US$31.3 millones (equivalentes a $546,614 al tipo de cambio de la fecha de la transacción), respectivamente.

El precio de venta es consistente con el valor razonable de los inmuebles. La venta de Prometeo y Redwood generó una pérdida de $27,332, la cual se presenta en el rubro "(Pérdida) utilidad por disposición de activos de larga duración, neta" del estado consolidado condensado intermedio de utilidad integral no auditado.

Los recursos obtenidos por la venta de los inmuebles fueron destinados principalmente al pago de un crédito contratado para financiar proyectos de expansión, así como a la adquisición del inmueble Silao-Puerto Interior 02, *ver sección "813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34", subsección "Descripción de sucesos y transacciones significativas" apartado de "eventos relevantes", inciso g)*.

g. El 3 de agosto de 2026, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición de una propiedad industrial ubicada en el estado de Guanajuato mediante una transacción de compra y arrendamiento simultáneo (sale and leaseback), con un ABR de aproximadamente 28,000 m^2 construida sobre una superficie total de terreno de aproximadamente 96,500m^2. La propiedad se encuentra totalmente ocupada por una empresa global que opera en la cadena de suministro automotriz.

El precio total fue de US$24.1 millones, más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición. El Fideicomiso pagó US$21.1 millones (equivalentes a $366,433 al tipo de cambio de la transacción) con recursos disponibles en efectivo. Los US$3.0 millones restantes (equivalentes a $60,930 al tipo de cambio del 30 de septiembre de 2026) serán pagaderos dos años después de la celebración del contrato de arrendamiento, sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas en el acuerdo, y se reconocen como parte de las cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión.

Bases de preparación y presentación

a. ***Declaración de cumplimiento*** *– Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados de Fibra MTY han sido preparados de acuerdo con la IAS 34 Información Financiera Intermedia, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).*

b. ***Bases de medición*** *– Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de septiembre de 2026 y por los nueve meses que terminaron a esa fecha no han sido auditados. En opinión de la administración de Fibra MTY, se incluyen todos los ajustes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos. Los resultados de los periodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados proyectados para el año completo.*

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados del Fideicomiso y sus respectivas notas por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025.

Las políticas contables, juicios críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación aplicados para el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados que se acompañan son consistentes con aquellas utilizadas en los estados financieros consolidados auditados para el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025, excepto por (i) la adopción de las modificaciones normativas que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2026 y (ii) por las políticas contables que se derivan de la adquisición de Fibra MQ descrita en la *sección "110000 Información general sobre estados financieros", subsección "Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros"* (subsidiarias, acuerdos conjuntos, participación no controladora y efectivo restringido) y cuyos efectos para Fibra MTY se describen a continuación:

- Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, Clasificación y Medición de los Instrumentos financieros

  Las enmiendas a la IFRS 9 e IFRS 7 se enfocan en la clasificación y medición de los instrumentos financieros, introduciendo cambios importantes en la forma en que se categorizan los activos financieros. Estas modificaciones aclaran el tratamiento contable de los instrumentos financieros híbridos y especifican directrices adicionales sobre la clasificación de instrumentos de deuda y de patrimonio.

  Estos cambios buscan proporcionar a los usuarios de los estados financieros una mayor claridad y consistencia en la presentación y revelación de los activos y pasivos financieros. Las modificaciones incluyen requisitos de revelación ampliados para garantizar que la información proporcionada sea suficiente para evaluar el riesgo y la calidad de los activos financieros de la entidad.

  Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, con aplicación anticipada permitida.

  Fibra MTY no tuvo impactos en la clasificación y medición actual de los instrumentos financieros del Fideicomiso, ni en sus revelaciones, debido a que actualmente no mantiene instrumentos financieros con las características específicas abordadas por dichas enmiendas.

- Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, Contratos de Energía Eléctrica Dependientes de la Naturaleza

  Las enmiendas especifican la aplicación de la exención de “uso propio” y la contabilidad de coberturas en contratos de energía eléctrica, particularmente en acuerdos de compra de energía (PPA, por sus siglas en inglés) provenientes de fuentes renovables. Asimismo, establecen requisitos de revelación para mejorar la transparencia y proporcionar información clara sobre la gestión de riesgos financieros asociados a estos contratos.

  La modificación aclara que una entidad puede designar un volumen variable de transacciones previstas de electricidad como partida cubierta en la contabilidad de coberturas, siempre que se cumplan ciertos criterios.

  Además, permite que la medición de la partida cubierta utilice los mismos supuestos de volumen que los empleados en el instrumento de cobertura.

  En el ámbito de la información a revelar, se requiere que las entidades divulguen detalles sobre la proporción de electricidad renovable cubierta por contratos en relación con el volumen total adquirido, el volumen neto total de electricidad comprada y el precio medio de mercado en los mercados donde se efectúan las compras de electricidad.

  Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, con aplicación anticipada permitida.

  Dado que Fibra MTY no ha celebrado contratos de compra de energía bajo esquemas de cobertura financiera ni acuerdos de energía renovable sujetos a la normatividad modificada, no tiene impactos en sus estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

- Mejoras Anuales a las IFRS- Volumen 11

  El IASB emitió un documento de “Mejoras Anuales a las IFRS – Volumen 11”, como parte de su proceso para realizar modificaciones no urgentes pero necesarias a las IFRS. Estas mejoras buscan aclarar guías, eliminar inconsistencias y mejorar la coherencia entre las normas. A continuación, se presentan las principales modificaciones:

  i. IFRS 1- Adopción por primera vez de las IFRS
     - Mejorar la coherencia con los requerimientos de la IFRS 9.

- Agregar referencias cruzadas que faciliten la comprensión de la norma.

ii. IFRS 7- Instrumentos Financieros: Revelaciones
- Se modifica el párrafo B38 para actualizar referencias obsoletas relacionadas con la medición del valor razonable y reemplazar términos técnicos para alinear el lenguaje con la IFRS 13.
- Se actualiza la guía IG14 para alinear su redacción con los requerimientos del párrafo 28 de IFRS 7 y los conceptos de IFRS 9 e IFRS 13.
- Se aclara la introducción y revelaciones de riesgo de crédito mediante la enmienda a los párrafos IG1 e IG20B, sin cambios sustantivos en los requisitos.

iii. IFRS 9- Instrumentos financieros
- Se aclara que, al extinguirse una obligación por arrendamiento, el arrendatario debe aplicar el párrafo 3.3.3., reconociendo cualquier ganancia o pérdida en resultados.
- Se alinea el término “precio de transacción” con lo establecido en la IFRS 15, corrigiendo inconsistencias normativas.

iv. IFRS 10- Estados Financieros Consolidados
- Se modifica el párrafo B74 para usar un lenguaje menos concluyente al determinar si una parte actúa como agente de facto, clarificando que el juicio profesional sigue siendo necesario.

v. IAS 7- Estado de Flujos de Efectivo
- Se sustituye el término “método del costo” por “al costo”, armonizando el lenguaje con otras normas.

Estas modificaciones se aplican retrospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, con aplicación anticipada permitida.

La Administración de Fibra MTY concluyó que no tiene impactos derivados de esta adopción debido a que: i. el Fideicomiso no es adoptante inicial de IFRS, ii. Son cambios de referencias dentro de la norma sin detonar nuevas revelaciones ni modificaciones contables, iii. Tiene definido en su política de arrendamientos que la cancelación de un contrato impacta directamente los resultados del periodo, iv. no tiene agentes de facto que estén siendo consolidados, y v. son cambios de términos que no representan mayores revelaciones ni modificaciones a la presentación del estado de flujos de efectivo.

c. ***Bases de consolidación –*** *Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incluyen los del Fideicomiso, la Fideicomitente y la Administradora, sobre las que ejerce control y mantiene una participación accionaria del 99.9%, así como los de Fibra MQ, entidad sobre la que ejerce control de conformidad con la IFRS 10 y mantiene una participación accionaria del 81.38% al 30 de septiembre de 2026; el porcentaje restante de participación en Fibra MQ se identifica como participación no controladora.*

El control se obtiene cuando el Fideicomiso tiene poder sobre la inversión; está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso, la Fideicomitente, la Administradora y Fibra MQ se han eliminado en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

i. **Subsidiarias** – Las subsidiarias son entidades controladas por el Fideicomiso y se consolidan desde la fecha en que éste obtiene el control hasta la fecha en que dicho control cesa.
A partir del 29 de mayo de 2026, fecha en la que el Fideicomiso obtuvo control de Fibra MQ y subsidiarias, comenzaron a consolidarse sus resultados financieros.

ii. **Acuerdos Conjuntos –** Los acuerdos conjuntos corresponden a aquellos en los que existe control conjunto, debido a que las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de cada una

de las partes que comparten el control. Los acuerdos conjuntos se clasifican, con base en los derechos y obligaciones derivados del acuerdo, como operaciones o negocios conjuntos. Cuando el Fideicomiso tiene derechos sobre los activos y obligaciones por los pasivos relacionados con el acuerdo conjunto, este se clasifica como operación conjunta. Cuando el Fideicomiso tiene derechos sobre los activos netos del acuerdo conjunto, este se clasifica como negocio conjunto. El Fideicomiso ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y ha determinado que éstos califican como negocios conjuntos. Los negocios conjuntos se contabilizan utilizando el método de participación, de conformidad con la IAS 28 *Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos*.

Las inversiones en negocios conjuntos que provienen de la adquisición de control sobre Fibra MQ representan un saldo de $1,926,581 y la participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos por $102,082 se reconoció en el estado consolidado condensado intermedio de utilidad integral no auditado.

iii. **Participación no controladora** – La participación no controladora se mide inicialmente por la proporción que le corresponde en los activos netos identificables de la adquirida a la fecha de adquisición. Posteriormente cuando Fibra MTY adquiere participación adicional en una subsidiaria que ya está bajo su control o dispone participación sin perder control, dicha transacción se contabiliza directamente en el patrimonio como una transacción entre accionistas.

d. ***Autorización de los estados financieros consolidados –*** *Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos de Fibra MTY fueron autorizados para su emisión por el C.P. Jorge Ávalos Carpinteyro, Director General, y el Lic. Jaime Martínez Trigueros, Director de Finanzas, el 30 de octubre de 2026, con previa aprobación del Comité Técnico.*

e. ***Moneda de registro, funcional y de informe*** *– La moneda de registro y de informe del Fideicomiso y sus subsidiarias es el peso mexicano, en cumplimiento con los requerimientos de las autoridades fiscales mexicanas y debido a que es la práctica del entorno y el mercado en el que se desempeña. Adicionalmente, haciendo uso del juicio profesional y con base en el análisis de los factores del entorno económico y regulatorio en el que opera el Fideicomiso como FIBRA, así como sus subsidiarias, incluyendo Fibra MQ, la administración de Fibra MTY ha determinado que su moneda funcional es el peso mexicano. Por lo tanto, no existen requerimientos de conversión aplicables a la contabilidad de Fibra MTY.*

f. ***Clasificación de costos y gastos*** *– Los costos y gastos presentados en los estados consolidados condensados intermedios no auditados de utilidad integral fueron clasificados atendiendo a su naturaleza.*

g. ***Presentación del estado consolidado de flujos de efectivo*** *– Los estados consolidados condensados intermedios no auditados de flujos de efectivo han sido preparados utilizando el método indirecto.*

h. ***Estacionalidad –*** *Por el giro de negocio de Fibra MTY, los resultados del Fideicomiso no están sujetos a fluctuaciones estacionales significativas. Sin embargo, los resultados de operación por un trimestre no son necesariamente indicativos de los resultados de operación de un año completo, y los resultados de operación históricos, no son necesariamente indicativos de los resultados de operación futuros, principalmente debido a las adquisiciones y desinversiones de inmuebles que pudieran concretarse en cada periodo.*

i. ***Negocio en marcha*** *– Con base en el análisis descrito en la "813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34", subsección "Descripción de sucesos y transacciones significativas" apartado de "Administración de capital" de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, la administración de Fibra MTY ha concluido que la información financiera al y por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026, se presente sobre la base de negocio en marcha. Este juicio requerido por la normatividad internacional se estará actualizando en cada período de 3 meses, hacia los 12 meses siguientes a partir de la fecha sobre la que se informa, en línea con la estrategia de administración de riesgos financieros y operativos que implemente la administración de Fibra MTY.*

j. ***Efectivo restringido*** *– El efectivo restringido está constituido por cuentas en garantía y reservas requeridas por las prestamistas relacionadas con ciertos créditos bancarios, cuya disposición está sujeta al cumplimiento de condiciones específicas. Se presenta dentro de la sección activos no circulantes en el estado de posición financiera consolidado condensado intermedio no auditado, ver sección "813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34", subsección "Descripción de sucesos y transacciones significativas" apartado de "Otros activos".*

Efectivo y equivalentes de efectivo

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Efectivo en bancos	$ 1,511,014	$ 2,152,055
Equivalentes de efectivo	10,443,082	1,225,015
Total	$ 11,954,096	$ 3,377,070

El artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, fracción III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. El incremento en equivalentes de efectivo se debe principalmente a los recursos obtenidos de la colocación realizada en marzo 2026 *ver sección "813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34", subsección "Descripción de sucesos y transacciones significativas" apartado de "eventos relevantes", inciso b)*; y a la disposición anticipada de financiamientos para usos diversos en línea con la estrategia del Fideicomiso (para mayor detalle ver secciones de inversión y financiamiento en el Estado de Flujos de Efectivo). Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso invirtió únicamente en instrumentos gubernamentales.

Cuentas por cobrar, neto

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Clientes (1)	$ 511,436	$ 55,301
Intereses por cobrar (2)	1,265	1,085
Otras cuentas por cobrar	2,781	1,403
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas	734	1,100
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(316,223)	(9,033)
Total	$ 199,993	$ 49,856

(1) El incremento de clientes al cierre del trimestre obedece principalmente a la incorporación de Fibra MQ ver sección "110000 Información general sobre estados financieros", subsección "Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros".

(2) Representan el reconocimiento de intereses devengados provenientes de instrumentos financieros, ver sección "813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34", subsección "Descripción de sucesos y transacciones significativas" apartado de "Administración de capital". Fibra MTY ha concluido que estos activos financieros no presentan deterioro al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025.

Cuentas por cobrar y estimación de deterioro

A continuación, se muestra el movimiento de la estimación de deterioro de cuentas por cobrar:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Saldo Inicial	$ 9,033	$ 6,550
Saldo incorporado por la adquisición de Fibra MQ	265,277	-
Gasto por estimación de deterioro	41,913	2,483
Saldo final	$ 316,223	$ 9,033

Impuestos por recuperar

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Impuesto al Valor Agregado (IVA) (1)	$ 115,721	$ 113,333
Otros	484	101
Total	$ 116,205	$ 113,434

(1) Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026, las adquisiciones de propiedades generaron IVA a favor por $203,629, *ver sección "813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34", subsección "Descripción de sucesos y transacciones significativas" apartado de "eventos relevantes", inciso c) y g).* En el mismo periodo, se recuperaron mediante acreditamiento mensual $232,215, correspondientes a dichas adquisiciones y a la compra del portafolio Batach realizada en 2025. Adicionalmente, se registraron incrementos por $25,455 relacionados con inversiones en proyectos de expansión en inmuebles industriales y pagos al Administrador pendientes de acreditar, $4,465 por la incorporación de Fibra MQ y $1,054 por otros conceptos.

Otros activos

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Circulantes		
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento (1)	$ 14,040	$ 19,252
Depósitos en garantía	4,006	-
Costo de financiamiento(2)	40,660	-
Pagos anticipados(3)	239,794	20,400
Total	$ 298,500	$ 39,652

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
No circulantes		
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento (1)	$ 215,703	$ 41,293
Seguros y fianzas no amortizables(4)	86,226	78,341
Mejoras en locales arrendados	33,442	-
Mobiliario y equipo de oficina	24,936	12,046
Activos intangibles	18,458	3,945
Efectivo restringido(5)	15,016	-
Depósitos en garantía	2,984	3,683
Otros	544	633
Total	$ 397,309	$ 139,941

(1) El Fideicomiso otorga a ciertos inquilinos periodos de gracia que se reconocen de manera lineal con base en los términos contractuales del arrendamiento y se clasifican de acuerdo con su vencimiento en el estado consolidado de posición financiera.
(2) Fibra MTY, mantiene un contrato de préstamo bancario Sindicado 2026, cuyo plazo de disposición es de un año. Los costos de financiamiento asociados a dicho préstamo se reconocen inicialmente como un activo diferido y, en tanto no se realicen disposiciones del crédito, dichos costos no se amortizan. La amortización de estos costos comenzará conforme se efectúen las disposiciones. Una vez que se realicen disposiciones de este contrato, los costos asociados se reclasificarán a activo de largo plazo y se presentarán en el estado de posición financiera de forma neta contra la deuda dispuesta, en línea con el tratamiento de costo amortizado aplicable a los pasivos financieros, reconociéndose en resultados mediante el método de tasa de interés efectiva durante la vida del financiamiento.
(3) Al 30 de septiembre de 2026, los pagos anticipados circulantes están integrados por honorarios pagados al administrador externo de Fibra MQ, seguros, impuestos prediales, cuotas y suscripciones y honorarios a los fiduciarios, principalmente.
(4) Seguros de títulos de propiedad de ciertos inmuebles, los cuales son no amortizables debido a que su vigencia es igual al plazo en que el inmueble se mantenga como propiedad de Fibra MTY.
(5) Efectivo restringido de los préstamos bancarios de acuerdo con los contratos establecidos de crédito.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión adquiridas por Fibra MTY fueron valuadas a su valor razonable al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, con el apoyo de valuadores calificados independientes y se detallan a continuación:

	Saldo al 30 de septiembre de 2026	Saldo al 31 de diciembre de 2025
Valor en libros al 1 de enero	$ 36,837,817	$ 38,115,359
Adiciones durante el periodo:		
Propiedades de inversión adquiridas por Fibra MTY, (1)	2,344,496	3,785,839
Portafolio incorporado por la adquisición de Fibra MQ, (2)	56,055,993	-
Inversiones de capital netas	776,356	503,094
Efecto de Valor Razonable (3)	5,465,206	(3,659,370)
Traspasos a activos disponibles para la venta (4)	(885,242)	(1,907,105)
Valor en libros al final del periodo	**100,594,626**	**$36,837,817**

(1) Al 30 de septiembre de 2026, existe un saldo pendiente de pago relacionado con la adquisición de la propiedad Silao-Puerto Interior 02, reconocido como una cuenta por pagar por adquisición de propiedades de inversión que se presenta en el estado de posición financiera consolidado condensado no auditado por un monto de $60,930 en el largo plazo.
(2) El portafolio de propiedades de inversión incorporado como resultado de la adquisición de Fibra MQ, incluye un terreno adquirido en abril de 2026. Al 30 de septiembre de 2026, existe un saldo pendiente de pago relacionado con dicha adquisición, reconocido como una cuenta por pagar por adquisición de propiedades de inversión que se presenta en el estado de posición financiera consolidado condensado no auditado por un monto de $710,704 en el corto plazo y $610,431 en el largo plazo.
(3) Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026, la utilidad por valor razonable de las propiedades de inversión fue de $5,465,206 e incluye: i) $3,694,918 de ganancia por descuento implícito del precio de la adquisición de Fibra MQ respecto del valor en libros, ver sección "110000 Información general sobre estados financieros", subsección "Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros", ii) $1,392,582 de incremento en el valor razonable del portafolio de Fibra MQ del 1 de junio al 30 de septiembre de 2026, y iii) $ 377,706 de incremento en el valor razonable del portafolio de Fibra MTY.
(4) Propiedades clasificadas como activos disponibles para la venta. ver sección "110000 Información general sobre estados financieros", subsección "Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros" y ver sección "813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34", subsección "Descripción de sucesos y transacciones significativas" apartado de "eventos relevantes", inciso a).

Compromisos de construcciones e inversiones de capital.

Existen compromisos contractuales con los inquilinos que ocupan algunas de las propiedades de inversión del portafolio de Fibra MTY, estos compromisos consisten en realizar algunas construcciones e inversiones de capital que se reconocen como incremento en las propiedades de inversión y en las cuentas por pagar en la medida en que avanzan los proyectos.

Contingencias

El 21 de noviembre de 2024, la Comisión Nacional Antimonopolio (“la CNA”) emitió una resolución mediante la cual impuso una multa al Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, por un monto de $40,838 debido a la supuesta omisión de notificar una concentración al momento de adquirir el Portafolio Garibaldi el 29 de enero de 2020, que requería autorización de la CNA según la Ley Federal de Competencia Económica (la “LFCE”). Fibra MTY interpuso demanda de amparo indirecto el 26 de diciembre de 2024, misma que fue admitida y se encuentra pendiente de resolución. La audiencia constitucional tuvo lugar el día 8 de diciembre de 2025, por lo que el expediente del juicio de amparo ya se encuentra integrado en su totalidad y se procederá a la elaboración de un proyecto de resolución.

El 9 de marzo de 2026 se publicó la sentencia mediante la cual se concedió a Fibra MTY el amparo y la protección de la justicia federal. En virtud de la resolución se ordenó a la CNA dejar insubsistente la resolución del 21 de noviembre de 2024 y, en su lugar, emitir una nueva determinación considerando que la adquisición del Portafolio Garibaldi no requería autorización de la CNA y por lo tanto no debía ser notificada. Posteriormente, en fecha 24 de marzo de 2026 la CNA interpuso un recurso de revisión en contra de la sentencia constitucional, el cual fue remitido al Segundo Tribunal Colegiado Especializado y admitido a trámite en fecha 14 de abril de 2026. Posteriormente, en fecha 21 de abril de 2026, Fibra MTY presentó un recurso de revisión adhesiva, mismo recurso que fue admitido, siguiendo el asunto pendiente de resolución.

Con base en los elementos técnicos proporcionados por el área de Jurídico de Fibra MTY y sus asesores externos y considerando los criterios establecidos por la IAS 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes*, la Administración considera que no es probable que se lleve a cabo un desembolso, por lo que no se ha registrado ninguna provisión en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de septiembre de 2026.

Valor razonable de propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión para los periodos terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, se determinó con la asistencia de valuadores independientes calificados.

La estimación del valor razonable de las propiedades consideró que el uso actual representa su mayor y mejor uso. Con base en el tipo de propiedades que forman parte del portafolio, la administración eligió dentro del enfoque de ingresos apegarse a la metodología de flujos descontados como el método más apropiado para determinar su valor razonable, dicha metodología determina el valor presente de los flujos de efectivo futuros que se esperan generar a través del arrendamiento de las propiedades.

En la determinación del valor razonable se utilizan diferentes elementos y supuestos como (i) la composición del flujo de efectivo, que incluye las condiciones de los arrendamientos vigentes de cada inmueble, ingresos por arrendamiento potenciales, las condiciones actuales del mercado (como el precio de renta por metro cuadrado, la tasa de absorción, tasa de vacancia, entre otras); (ii) variables financieras como la tasa de descuento, tasa de capitalización terminal, la tasa de inflación y el tipo de cambio, las cuales irán acorde a las condiciones económicas que prevalezcan; y (iii) comparables de mercado.

De acuerdo con este enfoque:

i. Las tasas de descuento al 30 de septiembre de 2026 se ubicaron en un rango de 10.50% a 12.50% en propiedades de oficinas; de 8.25% a 11.00% en propiedades industriales; y de 11.00% a 14.50% en propiedades comerciales; las tasas se mantienen respecto del 31 de diciembre de 2025, con excepción de una disminución de 25 puntos base en el rango bajo de propiedades industriales, derivada de la incorporación de naves ubicadas en el Estado de México, y un incremento de 225 puntos base en el límite superior del rango de propiedades comerciales, asociado a inmuebles ubicados en distintos submercados de la Ciudad de México.

   Ambos cambios obedecen a la incorporación de propiedades provenientes de la adquisición de Fibra MQ, cuyos mercados presentan niveles de tasas de descuento distintos a los del portafolio previamente existente.

ii. Las tasas de descuento al 30 de septiembre de 2025 se ubicaron en un rango de 10.50% a 12.50% en propiedades de oficinas; de 8.50% a 11.00% en propiedades industriales; y de 11.00% a 12.25% en propiedades comerciales; las tasas se mantienen respecto del 31 de diciembre de 2024, con excepción de una disminución de 25 puntos base en el rango alto de propiedades industriales ante una reducción en la prima de riesgo en diferentes mercados industriales, y un incremento en el rango alto de tasas de propiedades comerciales de 75 puntos base derivado de la menor demanda de inversión y de la limitada liquidez en el segmento.

Explicación de los efectos por cambios en valor razonable de las propiedades de inversión

2026

El efecto favorable en el valor razonable del portafolio de propiedades de inversión de Fibra MTY por $5,378,690, reconocido en el estado consolidado condensado de utilidad integral, incluye las valuaciones presentadas en los rubros de propiedades de inversión con un efecto de $5,465,206 y las de los activos disponibles para la venta por ($86,516).

En propiedades de inversión, los efectos de valuación fueron ocasionados principalmente por:

1. Un beneficio derivado de la adquisición de Fibra MQ por $3,694,918 que se sustenta en el diferencial entre la contraprestación pagada y el valor en libros de los activos netos a la fecha de la adquisición*. Ver sección "110000 Información general sobre estados financieros", subsección "Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros".*
2. Un aumento de $1,853,304 por la depreciación del peso frente al dólar al pasar de $17.9528 el 31 de diciembre de 2025 a $18.0710 el 30 de septiembre de 2026.
3. Otros impactos de ($83,016), generados por operación estándar, condiciones de mercado, costos e impuestos de adquisiciones, principalmente.

En los activos disponibles para la venta, la disminución de ($86,516), *ver sección "110000 Información general sobre estados financieros", subsección "Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros"*, se explica principalmente por operación estándar ($81,207) en el segmento de oficinas por la actualización de presupuesto de gastos y condiciones contractuales; y otros impactos menores de ($5,309).

2025

El efecto desfavorable en el valor razonable del portafolio de propiedades de inversión de Fibra MTY por ($3,801,377), fue ocasionado principalmente por una variación de ($3,777,096) integrada por la combinación de:

1. Una disminución de ($3,824,505) por la apreciación del peso frente al dólar al pasar de $20.5103 el 31 de diciembre de 2024 a $18.3507 el 30 de septiembre de 2025.
2. Un incremento de $617,512, por la operación estándar de propiedades debido a: i) El reflejo de una nueva estrategia operativa que busca ahorros en las cuotas de administración cuyo efecto asciende a $466,594, ii) $204,446 debido a incrementos en plazos de arrendamiento y ocupación de espacios vacantes para naves industriales y el reflejo de la revaluación en el valor de las expansiones terminadas contra el costo de construcción, compensado parcialmente por iii) salidas de inquilinos de oficinas, y otros impactos menores de ($53,528).
3. Disminución en el valor del portafolio por condiciones de mercado por ($357,445) debido a los siguientes efectos, principalmente para naves industriales: i) Un incremento de $718,783 debido a la disminución en tasas de descuento e incremento en renta de mercado, compensado con ii) una disminución de ($979,925) al incrementar la tasa de vacancia sistemática y un ajuste inflacionario proyectado menor, iii) para edificios de oficinas ($96,303) por cambios en niveles de vacancia.
4. Costos e impuestos de adquisición por ($186,777), generados en las adquisiciones de la nave León-Pilba 01, portafolio Batach (2 inmuebles), y Terreno Garibaldi 1, así como otros impactos menores de ($25,881).

Además de lo anterior, una variación de ($24,281) generada por los inmuebles clasificados como activos disponibles para la venta en los estados consolidados de posición financiera, a partir de la fecha de dicha clasificación.

Los efectos en valor razonable descritos anteriormente están sujetos a posibles variaciones derivadas de las condiciones económicas regionales, nacionales e internacionales, que pudieran resultar en cambios sustanciales en el valor razonable de las propiedades de inversión de Fibra MTY.

La medición del valor razonable de todas las propiedades de Fibra MTY se ubica dentro del Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable. No ha existido ningún cambio significativo en la técnica de valuación durante el periodo, ni tampoco han existido transferencias entre niveles de la jerarquía de valor razonable.

Cuentas por pagar

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Proveedores (1)	$505,683	$104,622
Distribuciones por pagar (1)	7,618	-
Otros pasivos	25,531	6,563
Total	$538,832	$111,185

(1) El incremento al 30 de septiembre 2026 obedece principalmente a la incorporación de las cuentas por pagar de Fibra MQ, ver sección "110000 Información general sobre estados financieros", subsección "Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros".

Préstamos bancarios y bursátiles

Los préstamos bancarios y bursátiles de acuerdo con los contratos establecidos de crédito al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 se integran como sigue:

Contraparte/Tipo de crédito	Periodicidad de pago del Interés	Aplica Garantía	Moneda del préstamo	Límite de Crédito millones	Monto Dispuesto millones	Tasa de Interés Anual	Fecha de vencimiento	Valor en libros 30 de septiembre de 2026	Costo de Deuda Generado	Valor en libros 31 de diciembre de 2025
Corto plazo										
Banco Santander México, S.A./Bilateral (1)	Semestral	No	US$	US$55	US$-	SOFR 1M + 1.44%	Jul-26	$-	$ -	$538,584
Scotiabank Inverlat, S.A./Bilateral (2)	11 meses	No	US$	63	30	SOFR 3M + 1.44%	May-27	542,130	-	143,622
BBVA México, S.A./Revolvente	Mensual	No	US$	75	75	SOFR 1M + 1.10%	Feb-27	1,355,325	-	-
		Costos de obtención de deuda						-		-
		Total deuda corto plazo		**US$193**	**US$105**			**$ 1,897,455**	**$ -**	**$ 682,206**
Largo plazo										
CEBURE FMTY20D (3)	182 días	No	US$	US$215	US$215	4.60%	Oct-27	$ 3,906,670	$ 7,981	$3,895,577
BBVA México, S.A./Bilateral (4)	Mensual	No	US$	250	175	SOFR 1M + 1.65% a 1.85% (7),(8)	Sep-29	3,162,425	19,595	3,141,740
Banco Mercantil del Norte, S.A./Bilateral	Mensual	No	US$	500	360	SOFR 1M + 1.70% a 1.90% (7),(8)	Ene-31	6,489,232	19,184	2,853,421
Scotiabank Inverlat, S.A./Bilateral (5)	Mensual	No	US$	63	55	SOFR 1M +1.55% (8)	Jul-29(9)	993,905	11,234	574,490
MetLife (6)	-	Si%(10)	US$	210	210	5.38%	Oct-27	3,746,673	2,880	-
Banco Mercantil del Norte (6)	-	No	US$	100	100	5.73%(11)	Jun-28	1,784,130	7,026	-
Banco Nacional de Comercio Exterior (6)	-	No	US$	150	150	5.62%(11)	Jun-28	2,676,195	7,396	-
Varios bancos a través de la línea de crédito (6)	-	No	US$	150	150	5.06%(11)	Ago-29	2,676,195	40,688	-
Varios bancos a través de la línea de crédito (6)	-	No	US$	250	250	4.84%(11)	Dic-30	4,460,324	65,449	-
International Finance Corporation (IFC) (6)	-	No	US$	50	50	5.13%(11)	Mar-31	892,065	8,008	-
International Finance Corporation (IFC) (6)	-	No	US$	150	150	5.65%(11)	Jun-31	2,676,195	30,520	-
BBVA México (6) (12)	-	No	US$	200	150	SOFR 3M + 1.05%	Abr-31	2,676,195	477	-
MetLife (6)	-	Si(13)	US$	75	75	5.23%	Jun-34	1,338,098	13,564	-
		Costos de obtención de deuda						(234,002)		(59,815)
		Total de préstamos bancarios y bursátiles de largo plazo		**US$2,363**	**US$2,090**			**$37,244,300**	**$234,002**	**$10,405,413**

Corto plazo

(1) El 29 de julio de 2026, el Fideicomiso realizó el pago de US$30 millones equivalentes a $523,905 a la fecha de pago. Posteriormente el 14 de agosto de 2026 el Fideicomiso dio por terminado el contrato de crédito.
(2) El 15 de enero de 2026, el Fideicomiso realizó el pago de US$8 millones equivalentes a $142,832 a la fecha de pago.
** Durante el mes de septiembre de 2026, Fibra MQ, realizó un pago de US$75 millones equivalentes a $1,328,250 a la fecha de pago.*

Largo plazo

(3) Incluye US$100 millones a cupón fijo de 4.60% (emisión original), US$115 millones a cupón fijo de 3.73% (reapertura) y prima en colocación por diferencial de tasas entre la emisión original y la reapertura de US$5.6 millones, la cual, neta de amortizaciones, al 30 de septiembre de 2026 asciende a US$1.3 millones y es equivalente a $26,222, considerando un tipo de cambio de $19.9988 vigente a la fecha de recepción de la prima en colocación.
(4) El límite de crédito se puede extender hasta US$30 millones opcionales, sujetos a aprobación.
(5) El 12 de marzo de 2026, el Fideicomiso dispuso US$23 millones equivalentes a $402,585 a la fecha de la disposición, de este recurso se utilizó una porción para el pago de los inmuebles adquiridos en marzo 2026, ver sección "110000 Información general sobre estados financieros", subsección "Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros" y ver sección "813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34", subsección "Descripción de sucesos y transacciones significativas" apartado de "eventos relevantes", inciso c).
(6) Los préstamos identificados en esta nota con el footnote 6, corresponden a obligaciones financieras asumidas en el marco de la adquisición de Fibra MQ, ver sección "110000 Información general sobre estados financieros", subsección "Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros".
(7) Rango de sobretasa dependiente de la relación de pasivos contra activos. El 08 de junio 2026, el 11 de junio 2026 y 16 de julio de 2026, Fibra MTY realizó cuatro disposiciones por US$30.0 millones, US$75.0 millones, US$200.0 millones y US$55.0 millones equivalentes a $6,270,773.
(8) Créditos de Fibra MTY con tasa fija mediante instrumentos de cobertura de tasas de interés, ver sección "813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34", subsección "Descripción de sucesos y transacciones significativas" apartado de "Administración de capital".
(9) El vencimiento de la línea tiene opción a extensión de 2 años adicionales.
(10) Cuarenta y nueve propiedades industriales de Fibra MQ están garantizadas de conformidad a este préstamo.
(11) Créditos de Fibra MQ con tasa fija mediante instrumentos de cobertura de tasa de interés, ver sección "813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34", subsección "Descripción de sucesos y transacciones significativas" apartado de "Administración de capital".

(12) El 15 de julio de 2026, el 21 de septiembre de 2026 y el 29 de septiembre de 2026, FIBRA Macquarie realizó tres disposiciones por US$35.0 millones, US$25.0 millones y US$75.0 millones equivalentes a $2,370,511, respectivamente, de la línea de crédito revolvente no comprometida con BBVA México.
(13) Dieciséis propiedades industriales de Fibra MQ están garantizadas de conformidad a este préstamo.
**Durante el mes de julio de 2026, Fibra MTY, realizó dos pagos del crédito Scotiabank Inverlat, S.A./Bilateral de US$32.0 millones y US$23.0 millones equivalentes a $958,529 a la fecha de pago.*

Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, los intereses devengados pendientes de pago ascendían a $112,739 y $65,714, respectivamente y se presentan en el rubro de intereses por pagar del estado consolidado de posición financiera. La tasa de interés promedio ponderada para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 fue 5.2%.

Al 30 de septiembre de 2026 y 2025, los cambios en pasivos que derivan de actividades de financiamiento por préstamos bancarios y bursátiles de acuerdo con el flujo de efectivo se integran como sigue:

	30 de septiembre de 2026	30 de septiembre de 2025
Saldo inicial	$ 11,087,619	$ 11,787,606
Préstamos asumidos por adquisición de Fibra MQ	21,217,706	-
Obtención de préstamos bancarios	9,043,869	1,616,392
Pago de préstamos bancarios	(2,953,516)	(754,846)
Amortización de prima por Re-Apertura de CEBURE	(14,321)	(13,799)
Costos pagados para obtención/modificación de deuda	(11,077)	(22,858)
Amortización de costos de deuda	19,846	24,659
Amortización del cambio en valuación de costo amortizado por refinanciamiento	2,700	-

Efecto cambiario, neto	748,929	(1,277,535)
Saldo final	$ 39,141,755	$ 11,359,619

(1) *Los costos pagados para obtención de deuda (ver estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados) durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 ascendieron a $57,545, compuestos por $40,634 por costo de estructuración de un contrato de financiamiento sindicado 2026 no dispuesto registrado como un activo diferido en tanto ocurre su disposición ver sección "813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34", subsección "Descripción de sucesos y transacciones significativas" apartado de "Otros activos", $11,077 por disposiciones realizadas y $5,834 que estaban pendientes de pago al 31 de diciembre de 2025.*

Administración del capital y riesgos financieros

Administración del capital

El Fideicomiso administra su capital (fuentes de financiamiento) para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus fideicomitentes a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 diciembre de 2025, el capital del Fideicomiso consiste principalmente en el patrimonio y la deuda bancaria y bursátil como se muestra en el estado consolidado de posición financiera, los cuales representan las principales fuentes de financiamiento para las inversiones de Fibra MTY.

Los objetivos de la administración de capital son mantener fondos de operación y mezclas adecuadas de fuentes de financiamiento, suficientes y disponibles, que permitan alcanzar los siguientes fines:

- Un nivel óptimo de distribuciones a los Fideicomitentes con base en el nivel de riesgo asumido;
- La realización de inversiones de capital que permitan mantener la calidad de los inmuebles en operación;
- Proveer los recursos necesarios para la adquisición de nuevos inmuebles y para cubrir los costos del servicio de deuda.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, considerando el nivel de endeudamiento previamente aprobado por la Asamblea General de Tenedores, y en forma consistente con la Circular Única de Emisoras, la política de Fibra MTY es mantener un nivel de endeudamiento que no exceda al 50% del valor contable de sus activos y un índice de cobertura de servicio de deuda igual o mayor a 1.0, en este sentido, la administración del Fideicomiso evalúa la razón financiera de nivel de endeudamiento, definida por la CNBV como deuda total entre activos totales; y la razón de cobertura de servicio de deuda (Debt Service Coverage Ratio o "DSCR" por sus siglas en inglés) calculada para fines de cumplimiento con las disposiciones de la CNBV, aplicando la siguiente fórmula:

(Activos líquidos + IVA por recuperar + Utilidad operativa estimada después de distribuciones + líneas de crédito disponibles) dividido entre (Pago de intereses + pago de principal + gastos de capital recurrentes + gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional). Los saldos que se utilizan al calcular esta fórmula son aquellos mantenidos al cierre del periodo de reporte correspondiente; por su parte, las partidas de resultados y de desembolsos comprometidos consideran una expectativa de los siguientes cuatro trimestres contados a partir de la fecha de reporte.

La administración evalúa constantemente sus necesidades de apalancamiento y/o de emisión de CBFIs a través de proyecciones financieras, las cuales incluyen portafolios en operación y por adquirirse, y son sometidas a la aprobación del Comité Técnico, previa autorización del Comité de Endeudamiento.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 33.4% y 26.4%, respectivamente.

Valor razonable de los instrumentos financieros

Los montos de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, otros activos financieros, cuentas por pagar, cuentas por pagar por internalización de Fibra MQ, cuenta por pagar por adquisición de propiedades de inversión, intereses por pagar y depósitos de los arrendatarios se aproximan a su valor razonable debido a que tienen vencimientos a corto plazo o debido a que los efectos de descuento a valor presente no son significativos.

Por su parte, la deuda a corto y largo plazo que mantiene Fibra MTY se registra a su costo amortizado y consiste en deuda que genera intereses a tasas fijas y variables que están relacionadas a indicadores de mercado. Para obtener y revelar el valor razonable de la deuda a corto y largo plazo se utilizan diversas fuentes y metodologías como son: precios de cotización del mercado o las cotizaciones de los operadores para instrumentos similares; y otras técnicas de valuación para los casos de aquellos pasivos que no tienen cotización en el mercado y no es factible encontrar cotizaciones de operadores de instrumentos similares.

A continuación, se presentan los valores razonables de la deuda a corto y largo plazo, y sus valores en libros que se muestran en el estado consolidado de posición financiera:

	30 de septiembre de 2026		31 de diciembre de 2025	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamo bancario Bilateral Banorte 2024 (2)	$ 6,489,232	$ 6,490,400	$ 2,853,421	$ 2,870,481
Préstamo bancario varias instituciones US$250 millones (2)	4,460,324	4,276,170	-	-
Préstamo bursátil CEBUREs (1)	3,906,670	3,790,914	3,895,577	3,778,817
Préstamo bancario MetLife US$210 millones (2)	3,746,673	3,694,882	-	-
Préstamo bancario Bilateral BBVA 2024 (2)	3,162,425	3,155,590	3,141,740	3,140,106
Préstamo bancario varias instituciones US$150 millones (2)	2,676,195	2,610,847	-	-
Préstamo bancario IFC US$150 millones (2)	2,676,195	2,588,122	-	-
Préstamo bancario BANCOMEX (2)	2,676,195	2,652,473	-	-
Préstamo bancario BBVA (2)	2,676,195	2,628,856	-	-
Préstamo bancario Banorte (2)	1,784,130	1,771,340	-	-
Préstamo bancario BBVA Revolvente (2)	1,355,325	1,331,312	-	-
Préstamo bancario MetLife US$75 millones (2)	1,338,098	1,210,582	-	-
Préstamo bancario Bilateral Scotiabank 2025 (2)	993,905	992,824	574,490	574,295
Préstamo bancario IFC US$50 millones (2)	892,065	853,741	-	-
Préstamo bancario Bilateral 2024 expansiones (2)	542,130	541,900	143,622	143,624
Préstamo bancario Bilateral 2025 expansiones (2)	-	-	538,584	538,685
	$ 39,375,757	$ 38,589,953	$ 11,147,434	$ 11,046,008

(1) El valor razonable del préstamo bursátil a largo plazo se calculó en base al Nivel 1 de la jerarquía de valor razonable.

(2) El valor razonable de los préstamos bancarios a corto y largo plazo se calculó en base al Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, no existieron transferencias entre los Niveles 1 y 2 de la jerarquía de valor razonable.

Riesgo cambiario

La mayoría de los contratos de arrendamiento están pactados en dólares norteamericanos. Sin embargo, el ambiente económico en el cual opera el Fideicomiso se rige mayoritariamente en función al peso mexicano, el cual representa su moneda funcional y lo cual tiene un efecto en los flujos futuros que pudiera cobrar si los tipos de cambio variaran de forma significativa en los periodos subsecuentes. Si esta circunstancia prevaleciera y todas las otras variables fueran constantes, una apreciación/depreciación del peso frente al dólar generaría una disminución/incremento en los ingresos en la misma proporción de la variación del tipo de cambio.

Coberturas de tipo de cambio

Clasificadas y documentadas como coberturas contables:

Con motivo de la emisión internacional realizada en marzo de 2026, Fibra MTY llevó a cabo nueve transacciones cambiarias mediante instrumentos financieros derivados tipo forward por un monto nocional total de US$455.8 millones, las cuales fueron designadas y documentadas como coberturas de flujo de efectivo, en cumplimiento con los requisitos establecidos en la normatividad aplicable.

Dichas coberturas tienen como objetivo preservar el poder adquisitivo en dólares estadounidenses de los recursos obtenidos en pesos, los cuales serán destinados a la adquisición de propiedades de inversión, mitigando así la exposición al riesgo cambiario derivado de fluctuaciones en el tipo de cambio peso-dólar.

Del monto total, US$200 millones fueron pactados con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (“Scotiabank”), US$205.8 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (“BBVA”) y US$50 millones con Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero (“MONEX”). Las fechas de liquidación iniciales están programadas para el 12 de Marzo de 2027 por $8,371,438 miles.

Al 30 de septiembre de 2026 y 2025, los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio vigentes, y sus principales características de valuación y designación como instrumentos de cobertura, se presentan a continuación:

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tipo de cambio Inicial	Tipo de cambio al Vencimiento	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2025	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Reconocido en Resultados	Valor razonable al 30 de septiembre de 2026
USD	$20,000,000	BBVA	17.6500	18.2965	18-mar-26	12-mar-27	$ -	$ -	$ (45)	$ -	$ (45)
USD	30,000,000	BBVA	17.6500	18.2920	17-mar-26	12-mar-27	-	-	63	-	63
USD	50,000,000	Scotiabank	17.6500	18.2965	17-mar-26	12-mar-27	-	-	(75)	-	(75)
USD	50,000,000	Scotiabank	17.7000	18.3465	17-mar-26	12-mar-27	-	-	(2,499)	-	(2,499)
USD	50,000,000	Monex	17.7500	18.3930	17-mar-26	12-mar-27	-	-	(4,754)	-	(4,754)
USD	30,000,000	BBVA	17.7750	18.4068	13-mar-26	12-mar-27	-	-	(3,274)	-	(3,274)
USD	70,000,000	BBVA	17.7950	18.4205	12-mar-26	12-mar-27	-	-	(8,568)	-	(8,568)
USD	100,000,000	Scotiabank	17.7900	18.4220	13-mar-26	12-mar-27	-	-	(12,317)	-	(12,317)
USD	55,757,201	BBVA	17.7500	18.3135	7-abr-26	12-mar-27	-	-	(1,045)	-	(1,045)
	$455,757,201						$ -	$ -	$ (32,514)	$ -	$ (32,514)

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tipo de cambio Inicial	Tipo de cambio al Vencimiento	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura[1]	Valor razonable al 31 de diciembre de 2024	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Reconocido en Resultados	Valor razonable al 30 de septiembre de 2025
USD	$72,500,000	Scotiabank[1]	16.7000	18.2245	15-mar-24	29-dic-25	$ 244,548	$ -	$ (225,843)	$ -	$ 18,705
USD	72,500,000	BBVA[1][2]	16.7100	17.9985	15-mar-24	15-jul-25	242,333	45,617	(242,333)	-	-
USD	14,776,059	BBVA	19.3771	19.8280	14-may-25	26-nov-25	-	-	(20,559)	-	(20,559)
USD	17,591,515	Scotiabank	19.2370	19.3275	02-jun-25	30-jul-25	-	(11,436)	11,436	-	-
	$177,367,574						$ 486,881	$ 34,181	$ (477,299)	$ -	$ (1,854)

(1) *El 6 de marzo de 2025, el Fideicomiso extendió el plazo de sus dos coberturas que vencían el 20 de marzo de 2025 para vencer el 30 de junio de 2025. El 19 de junio de 2025 Fibra MTY, realizó una segunda extensión del vencimiento de estas coberturas del 30 de junio de 2025 al 15 de julio 2025 y 29 de diciembre 2025, con el objetivo de igualar el periodo de la cobertura con las fechas estimadas de próximas adquisiciones de conformidad con su proyección de adquisiciones. Sin embargo, en línea con su objetivo de negocio de utilizar los recursos para la compra de propiedades de inversión, estos instrumentos podrían realizarse con anticipación, en la medida en la que se concrete una transacción.*

(2) *El 15 de julio de 2025, con los recursos obtenidos por el vencimiento de este instrumento, Fibra MTY realizó el pago de la adquisición de Portafolio Batach (2 inmuebles).*

Conforme a los nocionales descritos y a la forma en que se pactaron los flujos de los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio, la razón de cobertura promedio fue de 100%. Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, no se reconocieron inefectividades en resultados.

Riesgo de tasa de interés

Fibra MTY puede obtener financiamiento bajo diferentes condiciones, lo que puede exponerla a un riesgo de variabilidad en las tasas de interés. Con el objetivo de mitigar dicho riesgo, Fibra MTY contrata swaps de tasa de interés (IRS) y designa como partida cubierta los pagos de intereses.

Coberturas de tasa de interés

El Fideicomiso tiene la política de mantener por lo menos el 80% de su deuda permanente a tasa fija con el propósito de dar certidumbre a los pagos de interés y mantenerse alineada a su estrategia de flujos garantizados.

Al 30 de septiembre de 2026, el Fideicomiso contaba con 2 créditos de corto plazo a tasa variable y con varios créditos de largo plazo, *ver sección "813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34", subsección "Descripción de sucesos y transacciones significativas" apartado de "Préstamos bancarios y bursátiles"*. El crédito correspondiente al préstamo bursátil CEBURE se pactó a tasa de interés fija. Para los créditos de largo plazo restantes, el Fideicomiso ha contratado instrumentos derivados tipo swap de tasa de interés con el objetivo de mitigar la exposición a variaciones en tasas de interés.

Al 30 de septiembre de 2026 los saldos de instrumentos financieros derivados son como sigue:

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tasa Fija	Instrumento cubierto	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Valor razonable al 30 de septiembre de 2026
USD	$ 150,000,000	BBVA	3.175%	CME SOFR a plazo 1M	18-abr-22	15-ago-29	$ 8,528	$ 95,722	$ 112,367
USD	70,000,000	Scotiabank	3.308%	CME SOFR a plazo 1M	27-mar-23	10-ene-31	3,543	67,612	69,494
USD	90,000,000	BBVA	4.000%	CME SOFR a plazo 1M	29-may-24	15-ene-30	(5,499)	73,775	34,717
USD	25,000,000	BBVA	3.348%	CME SOFR a plazo 1M	16-dic-24	15-ago-29	918	16,513	16,568
USD	32,000,000	Scotiabank	3.633%	CME SOFR a plazo 1M	16-jun-25	18-jun-29	503	21,667	16,051
USD	23,000,000	Scotiabank	3.500%	CME SOFR a plazo 1M	16-abr-26	18-jun-29	-	12,980	12,980
USD	200,000,000	Scotiabank	3.905%	CME SOFR a plazo 1M	15-jun-26	10-ene-31	(812)	112,895	112,895
USD*	850,000,000	Varias	3.00%-3.84%	CME SOFR a plazo 3M	23-jun-23	27-jun-31	-	-	571,348
	$ 1,440,000,000						$7,181	$401,164	$946,420

*Instrumentos financieros derivados mantenidos con fines de negociación contratados por Fibra MQ.

Al 30 de septiembre de 2025, las condiciones de los instrumentos financieros derivados de tasa de interés y las consideraciones de su valuación como instrumento de cobertura se mencionan a continuación:

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tasa Fija	Tasa total (incluye sobretasa al 30 de septiembre de 2025)	Instrumento cubierto	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2024	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Valor razonable al 30 de septiembre de 2025
USD	$ 150,000,000	BBVA	3.035%	4.785%	CME SOFR a plazo 1M	18-abr-22	15-ago-29	$ 42,078	$ 29,292	$ (29,417)	$ 12,661
USD	70,000,000	Scotiabank	3.227%	5.027%	CME SOFR a plazo 1M	27-mar-23	15-mar-28	35,038	11,326	(31,239)	3,799
USD	90,000,000	BBVA	4.402%	6.202%	CME SOFR a plazo 1M	29-may-24	15-mar-28	(22,872)	(1,085)	(19,576)	(42,448)
USD	25,000,000	BBVA	4.115%	5.865%	CME SOFR a plazo 1M	16-dic-24	15-abr-26	(241)	-	(535)	(776)
USD	32,000,000	Scotiabank	3.633%	5.383%	CME SOFR a plazo 1M	16-jun-25	18-jun-29	-	1,199	(6,323)	(6,323)
	$ 367,000,000							$ 54,003	$ 40,732	$ (87,090)	$ (33,087)

Al 30 de septiembre de 2026 y 2025, las coberturas de tasa de interés designadas como coberturas contables fueron efectivas, dado que las características de los derivados y de las disposiciones de los créditos están alineadas, por lo que se confirma que existe una relación económica. Además, tanto el perfil crediticio del Fideicomiso, como el de las contrapartes, son buenos y no se esperaban que cambien en el mediano plazo, por lo que el componente de riesgo de crédito no se considera que domine la relación de cobertura. El método que se utilizó para evaluar la efectividad es a través de una evaluación cualitativa comparando los términos críticos entre los instrumentos de cobertura y los instrumentos cubiertos.

Conforme a los nocionales descritos y a la forma en que se intercambiaron los flujos de los instrumentos financieros derivados durante su vigencia, la razón de cobertura promedio para la relación de tasa de interés fue de 100%. Si es necesario, se realizará un reequilibrio para mantener esta relación para la estrategia. En esta relación de cobertura, la fuente de la inefectividad es principalmente por el riesgo de crédito; por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, no se reconoció inefectividad en resultados.

Patrimonio

i. Aportaciones y contribuciones

Periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026

a. El 9 de febrero de 2026, el Comité de Prácticas del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2026; el número máximo de CBFIs que se asigna a dicho plan para ser distribuido entre sus participantes

es de 16,592,367. Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 9,146,546 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de $14.34 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a $131,162. En adición, se reconocieron $ 15,813 en resultados por reconocimiento de insuficiencia en provisión del ejercicio 2025, que se presenta en el estado consolidado condensado intermedio de utilidad integral no auditado.

b. El 16 de febrero de 2026, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 6,942,671 títulos, los cuales fueron dispuestos de los CBFIs que permanecían en tesorería, para dar cumplimiento al pago del plan ejecutivo basado en CBFIs correspondiente al ejercicio 2025. Con este incremento, al 16 de febrero de 2026, los CBFIs en circulación fueron 2,445,617,335.

c. El 12 de marzo de 2026, Fibra MTY realizó una colocación de capital, la cual, posterior al ejercicio de la opción de sobreasignación fue de 637,933,951 CBFIs a un precio de $13.50 por CBFI. Los recursos netos de la colocación ascendieron a $8,322,976, *ver sección "813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34", subsección "Descripción de sucesos y transacciones significativas" apartado de "eventos relevantes", inciso b)*.

d. El 15 de abril de 2026, la Asamblea de Tenedores de CBFIs, aprobó realizar una o varias Oferta (s) de CBFIs incluyendo los CBFIs que se emitan al amparo del Programa Multivalor (ver inciso a. de este apartado) o una Emisión Adicional de CBFIs siempre que se cumplan las cláusulas del contrato de Fideicomiso, según sea necesario y/o conveniente para cubrir la totalidad de la contraprestación de CBFIs de la OPA de Fibra MQ, el 28 de mayo de 2026 se emitieron 2,710,858,750 CBFIs.

Posteriormente el 29 de mayo de 2026 se concretó la OPA considerando un precio por CBFI de Fibra MTY de $14.23, el 1 de junio de 2026 Fibra MTY llevo a cabo el registro de 1,721,277,018 CBFIs en el Registro Nacional de Valores y realizó el pago a un precio de $14.23 por CBFI equivalentes a $24,493,772. Quedando en tesorería 989,581,732 CBFIs.

e. Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026, Fibra MTY no operó el programa de recompra por lo que no realizó recompras ni recolocaciones de CBFIs.

f. Al 30 de septiembre de 2026, los CBFIs en circulación y en tesorería fueron 4,804,828,304 y 1,430,793,946, respectivamente.

Periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025

g. El 11 de febrero de 2025, el Comité de Prácticas del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2025; el número máximo de CBFIs que se asigna a dicho plan para ser distribuido entre sus participantes es de 15,971,636. Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 5,630,004 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de $10.67 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a $60,072. En adición, se reconocieron ($7,226) en resultados por cancelación del exceso en provisión del ejercicio 2024, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado de utilidad integral de $52,846.

h. El 18 de febrero de 2025, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 8,440,200 títulos, los cuales fueron dispuestos de los CBFIs que permanecían en tesorería, para dar cumplimiento al pago del plan ejecutivo basado en CBFIs correspondiente al ejercicio 2024. Con este incremento, al 18 de febrero de 2025, los CBFIs en circulación fueron 2,419,218,167.

i. Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025, Fibra MTY recompró 12,534,772 CBFIs equivalentes a ($136,428) y recolocó 20,701,209 CBFIs equivalentes a $271,950.

j. Al 30 de septiembre de 2025, los CBFIs en circulación y en tesorería fueron 2,437,674,664 y 402,381,583, respectivamente.

ii. Distribuciones

La siguiente tabla muestra las distribuciones de efectivo decretadas y pagadas en importe y por CBFI para cada mes indicado de los periodos de nueve meses de operación del Fideicomiso, terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, y sus respectivas fechas de pago:

Período en que se generó la distribución	Monto total de la distribución de efectivo	CBFIs en circulación expresados en miles de CBFIs	Distribución de efectivo decretada en pesos por CBFI	Fecha de aprobación de Comité Técnico	Fechas de Pago
jun-26	$364,794	4,804,828.304	$0.076	28-jul-2026	25-sep-2026
may-26	$364,794	4,804,828.304	$0.076	28-jul-2026	28-ago-2026
abr-26	$364,794	4,804,828.304	$0.076	22-jul-2026	31-jul-2026
mar-26	$394,067 $218,078	4,804,828.304	$0.127	08-jun-2026 27-abr-2026	18-jun-2026
feb-26	$197,470	2,445,617.335	$0.081	10-feb-2026	06-mar-2026
ene-26	$197,470	2,445,617.335	$0.081	10-feb-2026	06-mar-2026
dic-25	$199,069	2,445,617.335	$0.081	10-feb-2026	06-mar-2026
nov-25	$199,069	2,445,617.335	$0.081	10-feb-2026	27-feb-2026
oct-25	$199,069	2,438,674.664	$0.082	14-ene-2026	30-ene-2026
Distribuciones decretadas y pagadas en 2026	**$2,698,674**		**$0.761**		
jun-25	$209,911	2,437,674.664	$0.086	15-jul-2025	26-sep-2025
may-25	$209,911	2,432,245.350	$0.086	15-jul-2025	29-ago-2025
abr-25	$209,911	2,432,245.350	$0.086	15-jul-2025	31-jul-2025
mar-25	$215,864	2,432,245.350	$0.089	11-abr-2025	4-jul-2025
feb-25	$215,863	2,423,312.094	$0.089	11-abr-2025	30-may-2025
ene-25	$215,863	2,420,712.094	$0.089	11-abr-2025	30-abr-2025
dic-24	$207,374	2,419,218.167	$0.086	11-feb-2025	12-mar-2025
nov-24	$207,373	2,419,218.167	$0.086	11-feb-2025	28-feb-2025
oct-24	$207,373	2,417,686.574	$0.086	14-ene-2025	31-ene-2025
Distribuciones decretadas y pagadas en 2025	**$1,899,443**		**$0.783**		

Participación no controladora

Como se detalla en la *sección "110000 Información general sobre estados financieros", subsección "Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros"*, el 29 de mayo de 2026, el Fideicomiso, concretó la adquisición del 80.69% del patrimonio de Fibra MQ por un total de $29,449,241. En este sentido, Fibra MTY realizó una evaluación del control conforme a la IFRS 10 *Estados Financieros Consolidados* y concluyó que tiene el control sobre Fibra MQ y subsidiarias, por lo tanto, debe aplicar el método contable de consolidación y reflejar la participación no controlada en sus estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

Concepto	Patrimonio Fibra MQ al 31 de mayo de 2026	Participación controlada 80.69%	Participación no controlada 19.31%
Patrimonio contribuido	$13,660,103	$11,022,338	$2,637,766
Resultados acumulados	22,446,818	18,112,337	4,334,481
Participación no controladora	602,850	-	602,850
Total	$36,709,771	$29,134,675	$7,575,097

Posteriormente, durante el mes de junio de 2026, Fibra MTY compró en el mercado secundario 5,458,008 CBFIs de Fibra MQ a un precio promedio de $43.03 por CBFI equivalentes a $234,883 y con ello elevó su participación a 81.38% sobre el Fideicomiso F/1622. Por su parte, al 30 de septiembre de 2026, Fibra MQ continúa manteniendo un 75% de participación sobre el patrimonio del Fideicomiso F/3493.

A continuación, se presenta la conciliación de la participación no controladora desde la fecha de adquisición de Fibra Macquarie hasta el 30 de septiembre de 2026:

	Participación no controladora al 30 de septiembre de 2026
Saldo inicial	$7,575,097
Compras	(234,883)
Dividendos recibidos	(288,097)
Participación del periodo	371,783
Aportaciones	9,778
Saldo final	$7,433,678

Utilidad por CBFI

La utilidad neta básica consolidada por CBFI se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada del período atribuible a la participación controladora entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación.

Adicionalmente, la utilidad neta diluida consolidada por CBFI se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada del período atribuible a la participación controladora entre la suma del promedio ponderado de CBFIs en circulación y el número de CBFIs promedio ponderado por los efectos de certificados potenciales diluidos, originados por el programa de compensación a ejecutivos basado en CBFIs de Fibra MTY.

	Periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026	Periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación controladora	$3,862,724	$(671,495)
CBFIs expresados en miles:		

Número de certificados promedio ponderados en circulación	3,686,816.221	2,424,753.801
Efectos de dilución asociado con planes de compensación basado en CBFIs no asignados	7,927.003	4,879.335
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	3,694,743.224	2,429,633.136
Utilidad (pérdida) neta básica consolidada por CBFI	$1.05	$(0.28)
Utilidad (pérdida) neta diluida consolidada por CBFI	$1.05	$(0.28)

Información por segmentos

Fibra MTY revela la información financiera seleccionada por el tipo de ingreso de arrendamiento que generan sus propiedades de inversión y algunas cuentas de la posición financiera, de la misma manera que se informan y se revisan regularmente por los ejecutivos a cargo de tomar decisiones (Dirección General, Dirección de Finanzas y Dirección de Operaciones). Los segmentos reportables por tipo de arrendamiento de Fibra MTY, incluyen las siguientes propiedades desde su fecha de adquisición correspondiente:

•**Oficinas.** Oficinas en el Parque, Neoris/General Electric, Atento, Cuadrante, Huasteco (un inmueble), Cuauhtémoc, Patria, Filios (cinco inmuebles) y La Perla.

•**Industrial.** Casona, Danfoss, Ciénega, Ciénega 2, Ciénega 3, Nico 1, Providencia (ocho inmuebles), Santiago, Catacha 2, Huasteco (cinco inmuebles), Zinc, Filios (cinco inmuebles), Garibaldi (cuatro inmuebles), Zeus (cuarenta y seis inmuebles), Aerotech (seis inmuebles), Batach (ocho inmuebles), León-Pilba 01, Celaya-Panamericana 01, Ramos-Santa María 01, 246 propiedades del portafolio incorporado por la adquisición de Fibra MQ, *ver sección "110000 Información general sobre estados financieros", subsección "Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros"*, y Silao-Puerto Interior 02.

•**Comercial.** Monza, Monza 2, Huasteco (un inmueble), y 8 propiedades incorporadas por la adquisición de Fibra MQ, *ver sección "110000 Información general sobre estados financieros", subsección "Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros"*.

No se registraron transacciones entre segmentos por el periodo intermedio terminado el 30 de septiembre de 2026. Las bases contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables del Fideicomiso.

La siguiente información es revisada por los tomadores de decisiones de Fibra MTY y a su vez se informa al Comité Técnico que toma las decisiones operativas para propósitos de distribución de los recursos y evaluación del rendimiento del segmento. Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, y por los periodos de operación del Fideicomiso, terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, la información por segmentos de posición financiera y resultados es como sigue:

Al 30 de septiembre de 2026	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Activos disponibles para la venta	$ -	$ 1,483,259	$ 283,518	$ -	$ 1,766,777
Propiedades de inversión	91,750,189	4,204,087	4,640,350	-	100,594,626
Total de activos	-	-	-	118,309,488	118,309,488
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	1,897,455	1,897,455
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	37,244,300	37,244,300

Al 31 de diciembre de 2025	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Activos disponibles para la venta	$ -	$ 1,612,682	$ 280,061	$ -	$ 1,892,743

Propiedades de inversión	31,643,167	5,174,922	19,728	-	36,837,817
Total de activos	-	-	-	42,595,091	42,595,091
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	682,206	682,206
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	10,405,413	10,405,413

Del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	$ 3,389,360	$ 497,156	$ 235,068	$ -	$ 4,121,584
Gastos de operaciones	413,205	110,662	70,622	-	594,489
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	489,474	489,474
Gastos de Internalización de Fibra MQ	-	-	-	3,037,912	3,037,912
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	146,975	146,975
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	5,378,690	5,378,690
Pérdida por disposición de activos de larga duración	-	-	-	(28,127)	(28,127)
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	-	-	-	102,082	102,082
Otros ingresos	-	-	-	2,818	2,818
Resultado financiero	-	-	-	(1,605,031)	(1,605,031)
Ganancia en valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	-	542,341	542,341
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 4,245,507
Adquisiciones [1]	$ 2,276,356	$ -	$ -	$ -	$ 2,276,356

Del 1 de enero al 30 de septiembre de 2025	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	$ 1,913,466	$ 586,578	$ 28,693	$ -	$ 2,528,737
Gastos de operaciones	93,519	115,439	3,229	-	212,187
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	195,925	195,925
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	52,846	52,846
Gasto por valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	(3,801,377)	(3,801,377)
Utilidad por disposición de activos de larga duración	-	-	-	4,837	4,837
Resultado financiero	-	-	-	1,068,733	1,068,733
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	$ -	$ -	$ -	$ -	$ (660,028)
Adquisiciones [1]	$ 3,664,889	$ -	$ -	$ -	$ 3,664,889

[1] *Precio de compra, no incluye impuestos y costos de adquisición, ver sección "110000 Información general sobre estados financieros", subsección "Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros".*

Hechos posteriores

En la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, Fibra MTY, ha evaluado para su reconocimiento o revelación los siguientes eventos y transacciones que ocurrieron después del 30 de septiembre de 2026 y hasta el 30 de octubre de 2026 (fecha de emisión y autorización de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados):

i. El 5 de octubre de 2026, el Fideicomiso obtuvo la autorización de la Comisión Nacional Antimonopolio ("CNA") en relación con la segunda OPA por los CBFIs en circulación de Fibra MQ que aún no son de su propiedad, contando así con la totalidad de las autorizaciones corporativas y regulatorias requeridas para llevar a cabo dicha operación. *Ver sección "813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34", subsección*

"Descripción de sucesos y transacciones significativas" apartado de "eventos relevantes", inciso d) y Ver sección "800600 Notas – Lista de políticas contables", subsección "Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados", apartado de "hechos posteriores" inciso vi.

ii. El 9 de octubre de 2026, el Fideicomiso celebró un acuerdo, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, para la venta de un inmueble de oficinas ubicado en Guadalajara, Jalisco, por un monto de $359,000, más el impuesto al valor agregado correspondiente a las edificaciones. Dicho monto es consistente con el valor razonable de los activos.

Dicho inmueble reúne los requisitos para presentarse como activo disponible para la venta a partir de esa fecha. Los recursos provenientes de la venta podrán destinarse a la adquisición de propiedades industriales y/o al programa de recompra de CBFIs, dependiendo de las condiciones del mercado.

iii. El 15 de octubre de 2026, Fibra Mty modificó el vencimiento de dos swaps de tasas de interés contratados con Scotiabank, por un nocional conjunto de US$270.0 millones, de enero de 2031 a enero de 2030, sin modificar las tasas fijas pactadas. Lo anterior, con el objetivo de homologar sus vencimientos con otra cobertura asociada al mismo financiamiento.

Estas modificaciones generaron una ganancia realizada la cual se utilizó para reducir en aproximadamente 25 puntos base la tasa fija de una nueva cobertura contratada con Scotiabank por US$215.0 millones, a una tasa de 4.3465%, con inicio en diciembre de 2026 y vencimiento en enero de 2030. Esta cobertura está asociada al financiamiento que Fibra Mty prevé disponer en diciembre de 2026 para hacer frente a sus vencimientos de deuda de 2027.

iv. El 15 de octubre de 2026, el Comité Técnico aprobó realizar una distribución de efectivo por $340,241 correspondiente al mes de julio de 2026. La distribución mensual es equivalente a $0.0708 por CBFI y será liquidada en o a partir del 30 de octubre de 2026.

v. El 19 de octubre de 2026, el Fideicomiso celebró un acuerdo, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, para la adquisición de un portafolio industrial ubicado en Santa Catarina, Nuevo León, por un monto aproximado de US$22.0 millones, más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición.

El portafolio está compuesto por dos naves industriales con un ABR aproximado de 21,300 m^2, desarrolladas sobre una superficie de terreno de aproximadamente 42,000 m^2, e incluye una reserva territorial de aproximadamente 7,500 m^2 con potencial de desarrollo adicional. Los inmuebles se encuentran totalmente ocupados por dos arrendatarios.

Los contratos de arrendamiento vigentes están denominados en dólares estadounidenses y cuentan con un plazo remanente promedio de 4.2 años. Ambos contratos se encuentran bajo la modalidad Triple Neto (NNN), mediante la cual los arrendatarios cubren, adicionalmente a la renta, los gastos operativos, seguros, impuesto predial y costos de mantenimiento.

vi. El 23 de octubre de 2026, el Fideicomiso anunció la ampliación del plazo de vigencia de la segunda OPA, originalmente previsto para concluir el 27 de octubre de 2026, hasta el 30 de octubre de 2026. En consecuencia, la fecha de registro de la operación será el 3 de noviembre de 2026 y la fecha de liquidación el 4 de noviembre de 2026. Los demás términos y condiciones de la oferta permanecen sin modificaciones.

Dado que el Fideicomiso ya mantiene el control de Fibra MQ, una vez que se concrete la segunda OPA, la adquisición adicional de CBFIs de Fibra MQ se reconocerá directamente en el patrimonio como una transacción entre accionistas. *Ver sección "813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34", subsección "Descripción de sucesos y transacciones significativas" apartado de "eventos relevantes", inciso d) y ver Ver sección "800600 Notas – Lista de políticas contables", subsección "Explicación de sucesos ocurridos*

después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados", apartado de "hechos posteriores" inciso i.

vii. El 28 de octubre de 2026, el Comité Técnico aprobó realizar dos distribuciones de efectivo por $340,241 cada una, correspondientes a los meses de agosto y septiembre de 2026. De acuerdo con los CBFIs en circulación a la fecha de emisión de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, las distribuciones mensuales son equivalentes a $0.0708 por CBFI cada una, y serán liquidadas en o a partir del 27 de noviembre de 2026 y 18 de diciembre de 2026, respectivamente.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Bases de preparación y presentación

a. ***Declaración de cumplimiento*** *– Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados de Fibra MTY han sido preparados de acuerdo con la IAS 34 Información Financiera Intermedia, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).*

b. ***Bases de medición*** *– Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de septiembre de 2026 y por los nueve meses que terminaron a esa fecha no han sido auditados. En opinión de la administración de Fibra MTY, se incluyen todos los ajustes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos. Los resultados de los periodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados proyectados para el año completo.*

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados del Fideicomiso y sus respectivas notas por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025.

Las políticas contables, juicios críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación aplicados para el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados que se acompañan son consistentes con aquellas utilizadas en los estados financieros consolidados auditados para el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025, excepto por (i) la adopción de las modificaciones normativas que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2026 y (ii) por las políticas contables que se derivan de la adquisición de Fibra MQ descrita en la *sección "110000 Información general sobre estados financieros", subsección "Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros"* (subsidiarias, acuerdos conjuntos, participación no controladora y efectivo restringido) y cuyos efectos para Fibra MTY se describen a continuación:

- Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, Clasificación y Medición de los Instrumentos financieros

Las enmiendas a la IFRS 9 e IFRS 7 se enfocan en la clasificación y medición de los instrumentos financieros, introduciendo cambios importantes en la forma en que se categorizan los activos financieros. Estas modificaciones aclaran el tratamiento contable de los instrumentos financieros híbridos y especifican directrices adicionales sobre la clasificación de instrumentos de deuda y de patrimonio.

Estos cambios buscan proporcionar a los usuarios de los estados financieros una mayor claridad y consistencia en la presentación y revelación de los activos y pasivos financieros. Las modificaciones incluyen requisitos de revelación ampliados para garantizar que la información proporcionada sea suficiente para evaluar el riesgo y la calidad de los activos financieros de la entidad.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, con aplicación anticipada permitida.

Fibra MTY no tuvo impactos en la clasificación y medición actual de los instrumentos financieros del Fideicomiso, ni en sus revelaciones, debido a que actualmente no mantiene instrumentos financieros con las características específicas abordadas por dichas enmiendas.

- Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, Contratos de Energía Eléctrica Dependientes de la Naturaleza

Las enmiendas especifican la aplicación de la exención de “uso propio” y la contabilidad de coberturas en contratos de energía eléctrica, particularmente en acuerdos de compra de energía (PPA, por sus siglas en inglés) provenientes de fuentes renovables. Asimismo, establecen requisitos de revelación para mejorar la transparencia y proporcionar información clara sobre la gestión de riesgos financieros asociados a estos contratos.

La modificación aclara que una entidad puede designar un volumen variable de transacciones previstas de electricidad como partida cubierta en la contabilidad de coberturas, siempre que se cumplan ciertos criterios.

Además, permite que la medición de la partida cubierta utilice los mismos supuestos de volumen que los empleados en el instrumento de cobertura.

En el ámbito de la información a revelar, se requiere que las entidades divulguen detalles sobre la proporción de electricidad renovable cubierta por contratos en relación con el volumen total adquirido, el volumen neto total de electricidad comprada y el precio medio de mercado en los mercados donde se efectúan las compras de electricidad.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, con aplicación anticipada permitida.

Dado que Fibra MTY no ha celebrado contratos de compra de energía bajo esquemas de cobertura financiera ni acuerdos de energía renovable sujetos a la normatividad modificada, no tiene impactos en sus estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

- Mejoras Anuales a las IFRS- Volumen 11

El IASB emitió un documento de “Mejoras Anuales a las IFRS – Volumen 11”, como parte de su proceso para realizar modificaciones no urgentes pero necesarias a las IFRS. Estas mejoras buscan aclarar guías, eliminar inconsistencias y mejorar la coherencia entre las normas. A continuación, se presentan las principales modificaciones:

i. IFRS 1- Adopción por primera vez de las IFRS
   - Mejorar la coherencia con los requerimientos de la IFRS 9.
   - Agregar referencias cruzadas que faciliten la comprensión de la norma.

ii. IFRS 7- Instrumentos Financieros: Revelaciones
   - Se modifica el párrafo B38 para actualizar referencias obsoletas relacionadas con la medición del valor razonable y reemplazar términos técnicos para alinear el lenguaje con la IFRS 13.
   - Se actualiza la guía IG14 para alinear su redacción con los requerimientos del párrafo 28 de IFRS 7 y los conceptos de IFRS 9 e IFRS 13.

- Se aclara la introducción y revelaciones de riesgo de crédito mediante la enmienda a los párrafos IG1 e IG20B, sin cambios sustantivos en los requisitos.

iii. IFRS 9- Instrumentos financieros
- Se aclara que, al extinguirse una obligación por arrendamiento, el arrendatario debe aplicar el párrafo 3.3.3., reconociendo cualquier ganancia o pérdida en resultados.
- Se alinea el término "precio de transacción" con lo establecido en la IFRS 15, corrigiendo inconsistencias normativas.

iv. IFRS 10- Estados Financieros Consolidados
- Se modifica el párrafo B74 para usar un lenguaje menos concluyente al determinar si una parte actúa como agente de facto, clarificando que el juicio profesional sigue siendo necesario.

v. IAS 7- Estado de Flujos de Efectivo
- Se sustituye el término "método del costo" por "al costo", armonizando el lenguaje con otras normas.

Estas modificaciones se aplican retrospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, con aplicación anticipada permitida.

La Administración de Fibra MTY concluyó que no tiene impactos derivados de esta adopción debido a que: i. el Fideicomiso no es adoptante inicial de IFRS, ii. Son cambios de referencias dentro de la norma sin detonar nuevas revelaciones ni modificaciones contables, iii. Tiene definido en su política de arrendamientos que la cancelación de un contrato impacta directamente los resultados del periodo, iv. no tiene agentes de facto que estén siendo consolidados, y v. son cambios de términos que no representan mayores revelaciones ni modificaciones a la presentación del estado de flujos de efectivo.

c. ***Bases de consolidación –*** *Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incluyen los del Fideicomiso, la Fideicomitente y la Administradora, sobre las que ejerce control y mantiene una participación accionaria del 99.9%, así como los de Fibra MQ, entidad sobre la que ejerce control de conformidad con la IFRS 10 y mantiene una participación accionaria del 81.38% al 30 de septiembre de 2026; el porcentaje restante de participación en Fibra MQ se identifica como participación no controladora.*

El control se obtiene cuando el Fideicomiso tiene poder sobre la inversión; está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso, la Fideicomitente, la Administradora y Fibra MQ se han eliminado en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

i. **Subsidiarias** – Las subsidiarias son entidades controladas por el Fideicomiso y se consolidan desde la fecha en que éste obtiene el control hasta la fecha en que dicho control cesa.
A partir del 29 de mayo de 2026, fecha en la que el Fideicomiso obtuvo control de Fibra MQ y subsidiarias, comenzaron a consolidarse sus resultados financieros.

ii. **Acuerdos Conjuntos –** Los acuerdos conjuntos corresponden a aquellos en los que existe control conjunto, debido a que las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de cada una de las partes que comparten el control. Los acuerdos conjuntos se clasifican, con base en los derechos y obligaciones derivados del acuerdo, como operaciones o negocios conjuntos. Cuando el Fideicomiso tiene derechos sobre los activos y obligaciones por los pasivos relacionados con el acuerdo conjunto, este se clasifica como operación conjunta. Cuando el Fideicomiso tiene derechos sobre los activos netos del acuerdo conjunto, este se clasifica como negocio conjunto. El Fideicomiso ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y ha determinado que éstos califican como negocios conjuntos. Los negocios conjuntos se contabilizan utilizando el método de participación, de conformidad con la IAS 28 *Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos*.

Las inversiones en negocios conjuntos que provienen de la adquisición de control sobre Fibra MQ representan un saldo de $1,926,581 y la participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos por $102,082 se reconoció en el estado consolidado condensado intermedio de utilidad integral no auditado.

iii. **Participación no controladora** – La participación no controladora se mide inicialmente por la proporción que le corresponde en los activos netos identificables de la adquirida a la fecha de adquisición. Posteriormente cuando Fibra MTY adquiere participación adicional en una subsidiaria que ya está bajo su control o dispone participación sin perder control, dicha transacción se contabiliza directamente en el patrimonio como una transacción entre accionistas.

d. ***Autorización de los estados financieros consolidados*** *– Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos de Fibra MTY fueron autorizados para su emisión por el C.P. Jorge Ávalos Carpinteyro, Director General, y el Lic. Jaime Martínez Trigueros, Director de Finanzas, el 30 de octubre de 2026, con previa aprobación del Comité Técnico.*

e. ***Moneda de registro, funcional y de informe*** *– La moneda de registro y de informe del Fideicomiso y sus subsidiarias es el peso mexicano, en cumplimiento con los requerimientos de las autoridades fiscales mexicanas y debido a que es la práctica del entorno y el mercado en el que se desempeña. Adicionalmente, haciendo uso del juicio profesional y con base en el análisis de los factores del entorno económico y regulatorio en el que opera el Fideicomiso como FIBRA, así como sus subsidiarias, incluyendo Fibra MQ, la administración de Fibra MTY ha determinado que su moneda funcional es el peso mexicano. Por lo tanto, no existen requerimientos de conversión aplicables a la contabilidad de Fibra MTY.*

f. ***Clasificación de costos y gastos*** *– Los costos y gastos presentados en los estados consolidados condensados intermedios no auditados de utilidad integral fueron clasificados atendiendo a su naturaleza.*

g. ***Presentación del estado consolidado de flujos de efectivo*** *– Los estados consolidados condensados intermedios no auditados de flujos de efectivo han sido preparados utilizando el método indirecto.*

h. ***Estacionalidad –*** *Por el giro de negocio de Fibra MTY, los resultados del Fideicomiso no están sujetos a fluctuaciones estacionales significativas. Sin embargo, los resultados de operación por un trimestre no son necesariamente indicativos de los resultados de operación de un año completo, y los resultados de operación históricos, no son necesariamente indicativos de los resultados de operación futuros, principalmente debido a las adquisiciones y desinversiones de inmuebles que pudieran concretarse en cada periodo.*

i. ***Negocio en marcha*** *– Con base en el análisis descrito en la "813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34", subsección "Descripción de sucesos y transacciones significativas" apartado de "Administración de capital" de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, la administración de Fibra MTY ha concluido que la información financiera al y por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026, se presente sobre la base de negocio en marcha. Este juicio requerido por la normatividad internacional se estará actualizando en cada período de 3 meses, hacia los 12 meses siguientes a partir de la fecha sobre la que se informa, en línea con la estrategia de administración de riesgos financieros y operativos que implemente la administración de Fibra MTY.*

j. ***Efectivo restringido*** *– El efectivo restringido está constituido por cuentas en garantía y reservas requeridas por las prestamistas relacionadas con ciertos créditos bancarios, cuya disposición está sujeta al cumplimiento de condiciones específicas. Se presenta dentro de la sección activos no circulantes en el estado de posición financiera consolidado condensado intermedio no auditado, ver sección "813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34", subsección "Descripción de sucesos y transacciones significativas" apartado de "Otros activos".*

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

Estacionalidad – Por el giro de negocio de Fibra MTY, los resultados del Fideicomiso no están sujetos a fluctuaciones estacionales significativas. Sin embargo, los resultados de operación por un trimestre no son necesariamente indicativos de los resultados de operación de un año completo, y los resultados de operación históricos, no son necesariamente indicativos de los resultados de operación futuros, principalmente debido a las adquisiciones y desinversiones de inmuebles que pudieran concretarse en cada periodo.

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

Efectos de valuación en propiedades de inversión y préstamos bancarios:

El Fideicomiso realiza transacciones en moneda extranjera, principalmente denominadas en dólares norteamericanos (US$), por lo que está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del dólar norteamericano y el peso mexicano, el cual representa su moneda funcional. En base a lo anterior, la volatilidad del tipo de cambio genera impactos significativos en la valuación de los rubros de Propiedades de Inversión y Préstamos Bancarios que se ven reflejados en los estados financieros intermedios de 2026.

Es importante resaltar que los efectos de valuación en Propiedades de Inversión sólo se materializarían en mayor o menor efecto, según depreciación o apreciación del peso frente al dólar, al momento en el que los inmuebles sean vendidos, o bien, a lo largo de su vida útil a través de la generación de flujos de efectivo de rentas obtenidos por los contratos de arrendamiento vigentes, considerando que el supuesto de tipo de cambio utilizado para calcular las valuaciones en los periodos intermedios esté vigente a la fecha de cobro de las rentas. El Administrador actualiza los supuestos de tipo de cambio y otros de forma trimestral para estimar el valor razonable de sus propiedades.

Respecto a la valuación de préstamos bancarios, aún y cuando se materializa la parte proporcional correspondiente al pago de intereses del ejercicio 2026, Fibra Mty tiene una cobertura natural para hacer frente a los incrementos por valuación dada su mezcla de moneda en los contratos de arrendamiento: 80.7% dólares y 19.3% pesos mexicanos.

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

Durante el periodo de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2026, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 2,366,153,640 CBFIs debido al pago del plan de incentivos basado en CBFIs por 6,942,671 certificados; y a la Oferta Subsecuente de Capital realizada el 12 de marzo de 2026 por 637,933,951 CBFIs (500,000,000 de oferta base, 55,000,000 de oferta adicional y 83,250,000 de sobre asignación, neta de recompras para estabilización de 316,049) y 1,721,277,018 CBFIs de la incorporación de MQ.

Al 30 de septiembre de 2026, los CBFIs en circulación fueron 4,804,828,304.

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	2,698,674,000
Dividendos pagados, otras acciones:	0
Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	1
Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

Hechos posteriores

En la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, Fibra MTY, ha evaluado para su reconocimiento o revelación los siguientes eventos y transacciones que ocurrieron después del 30 de septiembre de 2026 y hasta el 30 de octubre de 2026 (fecha de emisión y autorización de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados):

i. El 5 de octubre de 2026, el Fideicomiso obtuvo la autorización de la Comisión Nacional Antimonopolio (“CNA”) en relación con la segunda OPA por los CBFIs en circulación de Fibra MQ que aún no son de su propiedad, contando así con la totalidad de las autorizaciones corporativas y regulatorias requeridas para llevar a cabo dicha operación. *Ver sección “813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34”, subsección “Descripción de sucesos y transacciones significativas” apartado de “eventos relevantes”, inciso d) y Ver sección “800600 Notas – Lista de políticas contables”, subsección “Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados”, apartado de “hechos posteriores” inciso vi.*

ii. El 9 de octubre de 2026, el Fideicomiso celebró un acuerdo, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, para la venta de un inmueble de oficinas ubicado en Guadalajara, Jalisco, por un monto de $359,000, más el impuesto al valor agregado correspondiente a las edificaciones. Dicho monto es consistente con el valor razonable de los activos.

Dicho inmueble reúne los requisitos para presentarse como activo disponible para la venta a partir de esa fecha. Los recursos provenientes de la venta podrán destinarse a la adquisición de propiedades industriales y/o al programa de recompra de CBFIs, dependiendo de las condiciones del mercado.

iii. El 15 de octubre de 2026, Fibra Mty modificó el vencimiento de dos swaps de tasas de interés contratados con Scotiabank, por un nocional conjunto de US$270.0 millones, de enero de 2031 a enero de 2030, sin modificar las tasas fijas pactadas. Lo anterior, con el objetivo de homologar sus vencimientos con otra cobertura asociada al mismo financiamiento.

Estas modificaciones generaron una ganancia realizada la cual se utilizó para reducir en aproximadamente 25 puntos base la tasa fija de una nueva cobertura contratada con Scotiabank por US$215.0 millones, a una tasa de 4.3465%, con inicio en diciembre de 2026 y vencimiento en enero de 2030. Esta cobertura está asociada al financiamiento que Fibra Mty prevé disponer en diciembre de 2026 para hacer frente a sus vencimientos de deuda de 2027.

iv. El 15 de octubre de 2026, el Comité Técnico aprobó realizar una distribución de efectivo por $340,241 correspondiente al mes de julio de 2026. La distribución mensual es equivalente a $0.0708 por CBFI y será liquidada en o a partir del 30 de octubre de 2026.

v. El 19 de octubre de 2026, el Fideicomiso celebró un acuerdo, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, para la adquisición de un portafolio industrial ubicado en Santa Catarina, Nuevo León, por un monto aproximado de US$22.0 millones, más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición.

El portafolio está compuesto por dos naves industriales con un ABR aproximado de 21,300 m^2, desarrolladas sobre una superficie de terreno de aproximadamente 42,000 m^2, e incluye una reserva territorial de aproximadamente 7,500 m^2 con potencial de desarrollo adicional. Los inmuebles se encuentran totalmente ocupados por dos arrendatarios.

Los contratos de arrendamiento vigentes están denominados en dólares estadounidenses y cuentan con un plazo remanente promedio de 4.2 años. Ambos contratos se encuentran bajo la modalidad Triple Neto (NNN), mediante la cual los arrendatarios cubren, adicionalmente a la renta, los gastos operativos, seguros, impuesto predial y costos de mantenimiento.

vi. El 23 de octubre de 2026, el Fideicomiso anunció la ampliación del plazo de vigencia de la segunda OPA, originalmente previsto para concluir el 27 de octubre de 2026, hasta el 30 de octubre de 2026. En consecuencia, la fecha de registro de la operación será el 3 de noviembre de 2026 y la fecha de liquidación el 4 de noviembre de 2026. Los demás términos y condiciones de la oferta permanecen sin modificaciones.

Dado que el Fideicomiso ya mantiene el control de Fibra MQ, una vez que se concrete la segunda OPA, la adquisición adicional de CBFIs de Fibra MQ se reconocerá directamente en el patrimonio como una transacción entre accionistas. *Ver sección “813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34”, subsección “Descripción de sucesos y transacciones significativas” apartado de “eventos relevantes”, inciso d) y ver Ver sección “800600 Notas – Lista de políticas contables”, subsección “Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados”, apartado de “hechos posteriores” inciso i.*

vii. El 28 de octubre de 2026, el Comité Técnico aprobó realizar dos distribuciones de efectivo por $340,241 cada una, correspondientes a los meses de agosto y septiembre de 2026. De acuerdo con los CBFIs en circulación a la fecha de emisión de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, las distribuciones mensuales son equivalentes a $0.0708 por CBFI cada una, y serán liquidadas en o a partir del 27 de noviembre de 2026 y 18 de diciembre de 2026, respectivamente.

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

El 29 de mayo de 2026, el Fideicomiso adquirió mediante Oferta Pública de Adquisición (“OPA”) el 80.69% de los CBFIs en circulación emitidos por el Fideicomiso Irrevocable número F/1622, constituido en HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ("Fibra Macquarie" o “Fibra MQ”). Con esta transacción, Fibra MTY adquirió control sobre Fibra MQ y sus subsidiarias en los términos de la IFRS 10 *Estados Financieros Consolidados*.

Considerando lo anterior, a partir de la fecha de adquisición, la información financiera de Fibra MQ se presenta en los estados financieros consolidados de Fibra MTY. El portafolio de Fibra MQ está conformado por 246 propiedades de inversión que se ubican dentro del segmento industrial y 8 propiedades dentro del segmento comercial; adicionalmente, Fibra MQ mantiene una inversión conjunta al 50% con Frisa Desarrollos Comerciales, S.A. de C.V. que incluye 9 propiedades comerciales, las cuales se presentan en la línea de inversión en negocios conjuntos en el estado consolidado de posición financiera. Estas propiedades se ubican en 20 ciudades a lo largo de 16 estados en México.

La contraprestación transferida para la adquisición de Fibra MQ, incluyendo los costos directamente atribuibles a la transacción, se compone de la siguiente manera:

	CBFIs adquiridos de Fibra MQ	CBFIs emitidos de Fibra MTY	Precio	Contraprestación total
Efectivo pagado	105,475,061			$4,955,469(2)
CBFIs emitidos	537,899,079	1,721,277.018	$14.23(1)	$24,493,772
Total	643,374,140			$29,449,241(3)

(1) Precio de Fibra Mty al cierre del 29 de mayo de 2026.
(2) Incluye $314,566 correspondientes a costos directamente atribuibles a la OPA.
(3) Considerando la combinación de las formas de pago y un total de 643,374,140 de CBFIs de Fibra MQ adquiridos, el equivalente del precio pagado asciende a $45.28 por cada CBFI de Fibra MQ.

Al realizar esta adquisición, la administración de Fibra MTY aplicó su juicio para determinar si la transacción correspondía a una combinación de negocios o una adquisición de activos, con la finalidad de aplicar los criterios contables para la medición inicial de los activos netos a consolidar en función de dicha conclusión. Como parte de esta evaluación, Fibra MTY aplicó la prueba de concentración prevista en los párrafos B7A a B7C de la IFRS 3 *Combinaciones de negocios*, la cual pretende determinar si el valor razonable de los activos brutos adquiridos está sustancialmente concentrado en un activo o grupo de activos identificables similares; cuando esto sucede, no se cumple la definición de negocio establecida en dicha norma.

Con base en esta evaluación, Fibra MTY concluyó que sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se encuentra concentrado en un grupo de activos identificables similares, que corresponde a las propiedades de inversión. En consecuencia, la transacción se contabilizó como una adquisición de activos y no como una combinación de negocios.

La siguiente tabla presenta la asignación de la contraprestación pagada sobre los activos netos adquiridos, incluyendo costos directamente atribuibles a la adquisición:

	Asignación de la contraprestación pagada
Activos circulantes	$2,317,800
Propiedades de inversion	$56,055,993

Otros activos no circulantes	$2,136,617
Total activos	**$60,510,410**
Pasivos circulantes	($2,548,557)
Pasivos no circulantes	($20,937,515)
Total pasivo	**($23,486,072)**
Activos netos incorporados a la consolidación(1)	**$37,024,338**
Participación no Controladora	$7,575,097
Contraprestación pagada	**$29,449,241**

(1)Como parte de la OPA, el Fideicomiso incurrió en costos directamente atribuibles a la obtención del control de Fibra MQ, los cuales ascienden a $314,566 más el impuesto al valor agregado, por concepto de trámites regulatorios, comisiones de intermediación, honorarios legales, financieros, fiscales, y de atestiguamiento relacionados con la estructuración y ejecución de la transacción. Debido a que la administración de Fibra MTY concluyó que la transacción se contabiliza como una adquisición de activos, para efectos de los estados financieros consolidados, estos costos forman parte del costo total de la transacción y, en consecuencia, se asignan como parte del costo inicial que se consolida de las propiedades de inversión, en línea con la política contable del Fideicomiso para la adquisición de portafolios de propiedades de inversión.

Terminación del contrato de administración externa de Fibra MQ

El 26 de junio de 2026 el Fideicomiso 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.

MAM y Fibra MTY acordaron un plan estructurado de transición orientado a preservar la estabilidad operativa y administrativa de FIBRA MQ mediante una transición ordenada. Por lo tanto, hasta que se cumplan las condiciones previstas en el contrato de internalización, MAM continuará prestando servicios de administración a FIBRA MQ en el curso ordinario de los negocios, de conformidad con el contrato de administración vigente y prestará ciertos servicios de planificación de la transición de cierre. Una vez cumplidas dichas condiciones, Administrador Fibra Mty, S.C. asumirá las responsabilidades de administración de FIBRA MQ. Durante un periodo de transición, MAM prestará servicios de transición e integración de conformidad con los términos del contrato de internalización.

La contraprestación de internalización de administración externa vigente de FIBRA MQ asciende a US$172.4 millones, equivalentes a $3,037,912 (considerando el tipo de cambio a la fecha de firma del acuerdo de internalización), y será pagado una vez que se cumplan las condiciones establecidas en dicho acuerdo. Al 30 de junio de 2026, el saldo de esta cuenta por pagar asciende a $3,017,914.

Dicha contraprestación no constituye un costo 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 MQ. Por lo tanto, este concepto no forma parte del costo de adquisición de los activos y se reconoce en el rubro de “Gastos de Internalización de Fibra MQ” en el estado consolidado de resultados del periodo.

Participación no controladora derivada de la transacción

A partir de la fecha de adquisición, los estados financieros consolidados de Fibra MTY incluyen la totalidad de los activos, pasivos, ingresos y gastos de Fibra MQ y sus subsidiarias, identificando la participación no controladora que surge por no mantener el 100% de participación sobre Fibra MQ. Adicionalmente, la participación no controladora incluye aquella que proviene directamente de los estados financieros consolidados de Fibra MQ, la cual surge de su inversión al 75% en el Fideicomiso F/3493.

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 y por los nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026 y 2025 incluyen:

1) Estados consolidados condensados de posición financiera;

2) Estados consolidados condensados de utilidad integral;

3) Estados consolidados condensados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes;

4) Estados consolidados condensados de flujos de efectivo;

Los mencionados estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de septiembre de 2026 y por los nueve meses que terminaron a esa fecha no han sido auditados. En opinión de la administración de Fibra MTY, se incluyen todos los ajustes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados proyectados para el año completo.

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados del Fideicomiso y sus respectivas notas por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025.

Las políticas contables, juicios críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación aplicados para el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados que se acompañan son consistentes con aquellas utilizadas en los estados financieros consolidados auditados para el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025, excepto por (i) la adopción de las modificaciones normativas que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2026 y (ii) por las políticas contables que se derivan de la adquisición de Fibra MQ descrita en la *sección "110000 Información general sobre estados financieros", subsección "Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros"* (subsidiarias, acuerdos conjuntos, participación no controladora y efectivo restringido) y cuyos efectos para Fibra MTY se describen a continuación:

- Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, Clasificación y Medición de los Instrumentos financieros

Las enmiendas a la IFRS 9 e IFRS 7 se enfocan en la clasificación y medición de los instrumentos financieros, introduciendo cambios importantes en la forma en que se categorizan los activos financieros. Estas modificaciones aclaran el tratamiento contable de los instrumentos financieros híbridos y especifican directrices adicionales sobre la clasificación de instrumentos de deuda y de patrimonio.

Estos cambios buscan proporcionar a los usuarios de los estados financieros una mayor claridad y consistencia en la presentación y revelación de los activos y pasivos financieros. Las modificaciones incluyen requisitos de revelación ampliados para garantizar que la información proporcionada sea suficiente para evaluar el riesgo y la calidad de los activos financieros de la entidad.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, con aplicación anticipada permitida.

Fibra MTY no tuvo impactos en la clasificación y medición actual de los instrumentos financieros del Fideicomiso, ni en sus revelaciones, debido a que actualmente no mantiene instrumentos financieros con las características específicas abordadas por dichas enmiendas.

- Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, Contratos de Energía Eléctrica Dependientes de la Naturaleza

Las enmiendas especifican la aplicación de la exención de “uso propio” y la contabilidad de coberturas en contratos de energía eléctrica, particularmente en acuerdos de compra de energía (PPA, por sus siglas en inglés) provenientes de fuentes renovables. Asimismo, establecen requisitos de revelación para mejorar la transparencia y proporcionar información clara sobre la gestión de riesgos financieros asociados a estos contratos.

La modificación aclara que una entidad puede designar un volumen variable de transacciones previstas de electricidad como partida cubierta en la contabilidad de coberturas, siempre que se cumplan ciertos criterios.

Además, permite que la medición de la partida cubierta utilice los mismos supuestos de volumen que los empleados en el instrumento de cobertura.

En el ámbito de la información a revelar, se requiere que las entidades divulguen detalles sobre la proporción de electricidad renovable cubierta por contratos en relación con el volumen total adquirido, el volumen neto total de electricidad comprada y el precio medio de mercado en los mercados donde se efectúan las compras de electricidad.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, con aplicación anticipada permitida.

Dado que Fibra MTY no ha celebrado contratos de compra de energía bajo esquemas de cobertura financiera ni acuerdos de energía renovable sujetos a la normatividad modificada, no tiene impactos en sus estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

- Mejoras Anuales a las IFRS- Volumen 11

El IASB emitió un documento de “Mejoras Anuales a las IFRS – Volumen 11”, como parte de su proceso para realizar modificaciones no urgentes pero necesarias a las IFRS. Estas mejoras buscan aclarar guías, eliminar inconsistencias y mejorar la coherencia entre las normas. A continuación, se presentan las principales modificaciones:

i. IFRS 1- Adopción por primera vez de las IFRS
   - Mejorar la coherencia con los requerimientos de la IFRS 9.
   - Agregar referencias cruzadas que faciliten la comprensión de la norma.

ii. IFRS 7- Instrumentos Financieros: Revelaciones
   - Se modifica el párrafo B38 para actualizar referencias obsoletas relacionadas con la medición del valor razonable y reemplazar términos técnicos para alinear el lenguaje con la IFRS 13.
   - Se actualiza la guía IG14 para alinear su redacción con los requerimientos del párrafo 28 de IFRS 7 y los conceptos de IFRS 9 e IFRS 13.
   - Se aclara la introducción y revelaciones de riesgo de crédito mediante la enmienda a los párrafos IG1 e IG20B, sin cambios sustantivos en los requisitos.

iii. IFRS 9- Instrumentos financieros
   - Se aclara que, al extinguirse una obligación por arrendamiento, el arrendatario debe aplicar el párrafo 3.3.3., reconociendo cualquier ganancia o pérdida en resultados.
   - Se alinea el término “precio de transacción” con lo establecido en la IFRS 15, corrigiendo inconsistencias normativas.

iv. IFRS 10- Estados Financieros Consolidados
- Se modifica el párrafo B74 para usar un lenguaje menos concluyente al determinar si una parte actúa como agente de facto, clarificando que el juicio profesional sigue siendo necesario.

v. IAS 7- Estado de Flujos de Efectivo
- Se sustituye el término “método del costo” por “al costo”, armonizando el lenguaje con otras normas.

Estas modificaciones se aplican retrospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, con aplicación anticipada permitida.

La Administración de Fibra MTY concluyó que no tiene impactos derivados de esta adopción debido a que: i. el Fideicomiso no es adoptante inicial de IFRS, ii. Son cambios de referencias dentro de la norma sin detonar nuevas revelaciones ni modificaciones contables, iii. Tiene definido en su política de arrendamientos que la cancelación de un contrato impacta directamente los resultados del periodo, iv. no tiene agentes de facto que estén siendo consolidados, y v. son cambios de términos que no representan mayores revelaciones ni modificaciones a la presentación del estado de flujos de efectivo.

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Actinver	Documentos Privado	Crédito Revolvente Tasa Variable	USD	NO	Pari Passu	2024-06-11	2027-06-11	SOFR 1M	7	Quirografario	361,420,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Banorte	Documentos Privado	Crédito Revolvente Tasa Variable	USD o MXN	NO	Pari Passu	2024-07-03	2027-07-04	SOFR 1M o TIIE 28D	4	Quirografario	451,775,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BBVA	Documentos Privado	Crédito Revolvente Tasa Variable	USD	NO	Pari Passu	2022-06-07	2028-06-06	SOFR 1M	5	Quirografario	1,355,325,000	1,355,325,000	1,355,325,000	0	0	0	0	0	0	0
Banorte Bilateral	Documentos Privado	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari Passu	2024-07-10	2031-01-10	SOFR 1M	6	Quirografario	9,035,500,000	6,505,560,000	0	0	0	0	6,505,560,000	14,955,000	0	0
BBVA Bilateral	Documentos Privado	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari Passu	2024-09-04	2030-09-04	SOFR 1M	5	Quirografario	4,517,750,000	3,162,425,000	0	0	0	0	3,162,425,000	7,460,000	0	0
Scotiabank Bilateral LP	Documentos Privado	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari Passu	2026-07-15	2029-07-16	SOFR 1M	5	Quirografario	1,138,473,000	993,905,000	0	0	0	993,905,000	0	1,951,000	0	0
Sindicado Banorte	Documentos Privado	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari Passu	2026-02-05	2031-02-05	SOFR 1M	5	Quirografario	3,885,265,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Scotiabank Bilateral CP II	Documentos Privado	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari Passu	2025-07-10	2027-12-08	SOFR 3M	6	Quirografario	1,138,473,000	542,130,000	0	542,130,000	0	0	0	8,805,000	0	0
Metropolitan Life Insurance Company	Documentos Privado	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari Passu	2017-09-13	2027-10-01	Fija	5	Fideicomiso de Garantía, entre otros	3,746,673,000	3,746,673,000	0	0	3,746,673,000	0	0	0	0	0
Banorte - Crédito a Plazo	Documentos Privado	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari Passu	2023-06-14	2028-06-14	SOFR 3M	6	Quirografario	1,784,130,000	1,784,130,000	0	0	0	1,784,130,000	0	0	0	0
Bancomext - Crédito a Plazo	Documentos Privado	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari Passu	2023-06-15	2028-06-23	SOFR 3M	6	Quirografario	2,676,195,000	2,676,195,000	0	0	0	2,676,195,000	0	0	0	0
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo	Documentos Privado	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari Passu	2025-08-21	2029-08-21	SOFR 3M	5	Quirografario	2,676,195,000	2,676,195,000	0	0	0	2,676,195,000	0	422,000	0	0
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente	Documentos Privado	Crédito Revolvente	PS	NO	Pari Passu	2025-08-21	2029-08-21	SOFR 1M	6	Quirografario	4,065,975,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Varios Bancos a través de una	Documentos Privado	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari Passu	2025-12-17	2030-12-17	SOFR 3M	5	Quirografario	4,460,325,000	4,460,325,000	0	0	0	0	4,460,325,000	0	0	0

Línea de Crédito - Crédito a Plazo																			
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente	Documentos Privado	Crédito Revolvente	USD	NO	Pari Passu	2025-12-17	2030-12-17	SOFR 1M	5	Quirografario	4,517,750,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente	Documentos Privado	Crédito Revolvente	PS	NO	Pari Passu	2025-12-17	2030-12-17	TIIE 28D	8	Quirografario	899,625,000	0	0	0	0	0	0	0	0
International Finance Corporation - Crédito a Plazo	Documentos Privado	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari Passu	2025-12-22	2031-03-15	SOFR 3M	5	Quirografario	892,065,000	892,065,000	0	0	0	0	892,065,000	2,005,000	0	0
BBVA México - Crédito Revolvente	Documentos Privado	Crédito Revolvente	USD	NO	Pari Passu	2026-04-15	2031-04-15	SOFR 3M	5	Quirografario	2,676,195,000	2,676,195,000	0	0	0	0	2,676,195,000	191,000	0	0
International Finance Corporation - Crédito a Plazo	Documentos Privado	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari Passu	2024-06-28	2031-06-28	SOFR 3M	6	Quirografario	2,676,195,000	2,676,195,000	0	0	0	0	2,676,195,000	0	0	0
Metropolitan Life Insurance Company	Documentos Privado	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari Passu	2019-05-22	2034-06-01	Fija	5	Fideicomiso de Garantía, entre otros	1,338,098,000	1,338,098,000	0	0	0	0	1,338,098,000	0	0	0
Total Bancarios [Miembro]											54,293,402,000	35,485,416,000	1,355,325,000	542,130,000	3,746,673,000	8,130,425,000	21,710,863,000	35,789,000		

ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
FMTY20D	Mexico	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari Passu	2020-10-29	2027-10-26	Fija	4.13	Quirografario	3,997,689,000	3,906,669,000	0	0	3,906,669,000	0	0	76,950,000	0.1	0
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]											3,997,689,000	3,906,669,000	0	0	3,906,669,000	0	0	76,950,000		

Acreedor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Total otros pasivos circulantes y no circulantes											0	0	0	0	0	0	0	0		

con costo [Miembro]																			
Total general [Miembro]											58,291,091,000	39,392,085,000	1,355,325,000	542,130,000	7,653,342,000	8,130,425,000	21,710,863,000	112,739,000		

[815101] Anexo AA

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

0.33

Total de financiamientos:	35,485,416,000
Total de deuda bursátil:	3,906,669,000

Total de intereses devengados no pagados

112,739,000

Activos:	118,309,488,000

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento:	0
Activos:	118,309,488,000
Títulos de capital:	0

Índice de cobertura de servicio de la deuda

3.37

Activos líquidos:	12,060,169,000
IVA por recuperar:	748,861,000
Utilidad operativa estimada:	2,936,055,000
Líneas de crédito revolventes:	17,343,554,000

Amortización estimadas intereses:	2,003,037,000
Amortización programadas capital:	1,897,455,000
Gastos de capital recurrentes estimados:	621,609,000

Gastos de desarrollo no discrecional estimados

5,287,866,000

Comentarios Anexo AA

Notas al pie

[1]

-

Neto de 34,297,290 CBFIs recolocados en el mercado

[2]

-

Neto de 34,297,290 CBFIs recolocados en el mercado

[3]

-

Pasivo por Depósitos en Garantía de los Arrendatarios en el Corto Plazo, Cuentas por pagar Internalización de subsidiaria, Pasivo por Adquisición dePropiedades, Anticipo por la venta de propiedades de inversión, Instrumentos financieros derivados e Impuesto sobre la Renta de la Administradora.

[4]

-

Pasivo por Depósitos en Garantía de los Arrendatarios en el Corto Plazo, Pasivo por Adquisición de Propiedades, Anticipo por la venta de propiedades de inversión e Impuesto sobre la Renta de la Administradora.

[5]

-

Pasivo por Depósitos en Garantía de los Arrendatarios en el Largo Plazo, Pasivo por Adquisición de Propiedades y Costo de Emisión de Deuda

[6]

-

Pasivo por Depósitos en Garantía de los Arrendatarios en el Largo Plazo, Cambio en valuación de costo amortizado por refinanciamiento, Costo deEmisión de Deuda e Instrumentos financieros derivados.

[7]

-

Para más información, dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2026, presentado en [105000] Comentarios y Análisis de la Administración, apartado "Resultados de las operaciones y perspectivas" en la sección "Desempeño Financiero" subsección "Deuda y Efectivo".