



FIBRAMTY

Redefine la **rentabilidad inmobiliaria** en México.

1T25

REPORTE DE
RESULTADOS

#SOMOSFIBRAMTY

CÉSAR RUBALCAVA, CFA, CAIA
RELACIÓN CON INVERSIONISTAS
crubalcava@fibramty.com | 81 4160 1412

Modelo de Inversión de
F I B R A M T Y





FIBRA MTY ANUNCIA RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2025

Monterrey, Nuevo León, México – 23 de abril de 2025 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/2157, (BMV: FMTY14), (“Fibra Mty” o “la Compañía”), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente, anunció hoy sus resultados del primer trimestre de 2025 (“1T25”). Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, “IFRS” por su acrónimo en inglés), están expresadas en millones de pesos mexicanos (Ps.), salvo que se indique lo contrario, y podrían variar por redondeo.

Contenido

Comentarios Destacados del periodo	6
Comentarios del Director General	7
Resumen de principales indicadores del Fideicomiso	8
Indicadores Financieros en miles de pesos	8
Indicadores Financieros por CBFI	8
Márgenes de Indicadores Financieros	9
Indicadores Financieros en miles de dólares*	9
Indicadores Financieros por CBFI en dólares*	9
Indicadores Operativos	10
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio (como % del ingreso)	11
Resumen de Adquisiciones	12
Resumen de Desinversiones	12
Desempeño Operativo	13
Ingresos totales	13
Desempeño mismos inmuebles	14
ION contable mismos inmuebles	14
Ocupación mismos inmuebles	15
Transacciones comerciales del 1T25	15
Expansiones	16
Adquisiciones	17
MeLi León	17
Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales	18
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio Industrial (como % del ingreso)	18
Renta mensual / m ² del sector industrial	20
Reserva Territorial del sector Industrial	21



Indicadores del portafolio de propiedades de Oficinas y Comercial	22
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio Oficinas y Comercial (como % del ingreso)	22
Renta mensual / m2 sector Oficinas y Comercial	24
Depuración del portafolio de propiedades	25
CAPEX	25
Desempeño Financiero	26
Conciliación de variaciones contables a variaciones de flujo.	27
Cifras en miles de pesos	27
Variaciones con afectación en flujo de efectivo	27
Flujo mismos inmuebles	28
Gastos de administración corporativos	28
Resultado Financiero	28
Adquisiciones, netas	28
Reembolsos de la subsidiaria	28
Reserva de CAPEX	28
Comisiones por arrendamiento	29
Estabilización por colocación	29
Distribución por CBFIs	29
Recompra y recolocación de CBFIs	30
Posición Financiera	31
Deuda y Efectivo	32
Principales variaciones en la Deuda durante el 1T25	32
Principales Indicadores de la Deuda	32
Nivel de Endeudamiento e Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	35
Cumplimiento de obligaciones financieras del CEBURE	35
Efectivo	36
Tasa de Capitalización Implícita	37
Conferencia Telefónica	38
Acerca de Fibra Mty	39
Advertencia Legal	39
Anexos	40
Información soporte del desempeño financiero	40
Estado de utilidad integral condensado	40
Conciliación del ION y UAFIDA Ajustada con utilidad integral consolidada.	40
Conciliación del FFO y AFFO con utilidad integral consolidada	41
Variaciones sin afectación en flujo de efectivo	42



Plan ejecutivo basado en CBFIs	42
Valor razonable de propiedades de inversión	42
Utilidad neta consolidada	43
Instrumentos financieros derivados	44
Información soporte de la Deuda	44
Deuda Bursátil ("FMTY20D")	44
Crédito Quirografario Bilateral Banorte 2024	44
Crédito Quirografario BBVA 2024.....	44
Bilateral Scotiabank 2024 Corto Plazo	45
Crédito Revolvente BBVA.....	45
Líneas de Crédito disponibles no dispuestas.....	46
Estados Financieros	47
Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados	47
Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados	48
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes no auditados	49
Estados consolidados de flujos de efectivo no auditados	50

Comentarios Destacados del periodo

Fibra Mty incrementa su NOI mismas propiedades en 24% y continúa con su estrategia de crecimiento con adquisición de US\$ 106 millones.

- El 24 de marzo, Fibra Mty firmó un acuerdo vinculante para la adquisición de una propiedad industrial con un área bruta rentable ("ABR") total aproximada de 82,250 metros cuadrados 100% ocupada por Mercado Libre en León, Guanajuato. La transacción fue concretada y liquidada el pasado 9 de abril de 2025 por US\$ 106 millones.
- Al 31 de marzo, Fibra Mty cuenta con activos totales de Ps. 46,572.7 millones. Los cuales se conforman principalmente por Ps. 6,291.1 millones en efectivo y equivalentes de efectivo y Ps. 38,817.1 millones en propiedades de inversión.
- Al cierre del 1T25, el nivel de endeudamiento se ubicó en 26.2%, prácticamente en línea con el 25.9% registrado al cierre de 2024.
- Considerando el efectivo disponible y la capacidad de endeudamiento al cierre del 1T25, Fibra Mty tiene la posibilidad de invertir una cantidad de alrededor de US\$ 600 millones en el sector industrial sin sobrepasar su nivel de endeudamiento objetivo del 35%.
- Fibra Mty cerró el 1T25 con 117 propiedades en su portafolio, incluyendo 93 para uso industrial, 18 para uso de oficinas, y 6 para uso comercial. El ABR ascendió a 1,889,801 m² con una tasa de ocupación de 95.3%, calculada por ABR. Adicionalmente, la reserva territorial se mantuvo en un total de 912,546 m².
- La renta promedio por metro cuadrado, considerando las tarifas en pesos y dólares, fue de US\$6.0 en naves industriales, US\$19.2 en oficinas corporativas, US\$16.5 en oficinas operativas y US\$8.0 en inmuebles comerciales.
- Los ingresos totales alcanzaron Ps. 844.1 millones, 39.5% por encima del 1T24.
- El Ingreso Operativo Neto ("ION") del total del portafolio fue de Ps. 779.3 millones, 41.3% mayor al 1T24. Por otro lado, el ION mismas propiedades ascendió a Ps. 684.6 millones, 24.0% superior al mismo trimestre del año anterior.
- La utilidad antes de financieros, impuestos, depreciaciones y amortizaciones ("UAFIDA") del 1T25 alcanzó Ps. 711.5 millones, 40.0% por encima del 1T24.
- Los márgenes ION y UAFIDA del 1T25 fueron de 92.3% y 84.3%, respectivamente, 230 y 130 puntos base por encima de los márgenes objetivo de 90% y 83%, respectivamente.
- El Flujo de Operación ("FFO") y el Flujo Ajustado de la Operación ("AFFO") se situaron en Ps. 670.6 millones y Ps. 647.6 millones, respectivamente, 50.0% y 40.8% por encima del 1T24.
- La distribución correspondiente al resultado de la operación de Fibra Mty del 1T25, ascenderá a Ps. 647.6 millones, equivalentes a Ps. 0.268 por CBFi, considerando el número de CBFis en circulación al 31 de marzo de 2025. La distribución del 1T25 representa un rendimiento anualizado del 9.9% respecto al precio de Ps. 10.80 por CBFi al inicio del trimestre.

Comentarios del Director General

" La clave del éxito está en convertir la incertidumbre en ventaja competitiva."

-Andy Grove

Estimados inversionistas, recientemente se cumplió un año desde nuestra última emisión de capital, y me complace compartir que, desde la emisión y hasta el 31 de marzo de 2025, **nuestro CBFI ha generado un rendimiento total de 11.1%, superando tanto al índice de la BMV como a empresas comparables**. A pesar del reciente aumento en el precio, al cierre del trimestre nuestra valuación sigue siendo atractiva, cotizando aproximadamente 16% por debajo del valor en libros y reflejando un rendimiento de AFFO de 9.2%, con base en nuestra guía de resultados para 2025 a un tipo de cambio de 20.50 pesos por dólar.

De igual manera, el volumen promedio diario de operación de nuestro certificado ha aumentado de forma relevante frente a niveles históricos, particularmente durante el rebalanco de los índices FTSE en el mes de marzo. Desde entonces, y **a pesar de la volatilidad en los mercados, el precio ha mostrado un comportamiento defensivo**. Consideramos que esto refleja el interés por vehículos con flujos de efectivo estables, principalmente denominados en dólares, indexados a inflación y con visibilidad de largo plazo.

Pasando al desempeño del portafolio y comenzando por el comportamiento orgánico, **el ingreso neto operativo mismas propiedades aumentó 24% respecto al 1T24**, impulsado por la entrega de algunos proyectos de expansiones, mayores rentas derivadas de la actividad comercial y el desempeño del peso frente al dólar. Este avance también se ve reflejado en el **crecimiento aproximado de 30% en el valor de las propiedades de inversión en los últimos doce meses, sin considerar las adquisiciones realizadas en el mismo periodo**, reflejo de las eficiencias operativas y alta calidad de los inmuebles, arrendatarios y estructuras de los arrendamientos.

En el frente inorgánico, el 9 de abril de 2025 concretamos la adquisición de una propiedad de aproximadamente 82,250 m² de área bruta rentable, **completamente ocupada por Mercado Libre, posicionándolo como uno de nuestros inquilinos más relevantes a partir de la compra**. Es importante mencionar que, aunque mantenemos nuestro enfoque en propiedades industriales para manufactura ligera, esta operación fortalece nuestra participación en naves logísticas y mejora la capacidad del portafolio para desempeñarse en distintos ciclos económicos.

Pasando a temas de estructura de capital, el 1 de abril de 2025, Fitch Ratings reafirmó nuestras calificaciones de largo plazo ('BBB-' en escala global y 'AA+(mex)' en escala nacional), ambas con perspectiva estable. En su reporte, la agencia destacó nuestra estrategia de crecimiento consistente, calidad del portafolio, fundamentos sólidos ante la incertidumbre, ingresos estables, integración efectiva de adquisiciones y un nivel de endeudamiento adecuado. También prevé una mejora en la diversificación del portafolio, respaldada por las adquisiciones recientes. **Esto toma mayor relevancia considerando el ambiente geopolítico actual y nuestro objetivo de mantener un costo de financiamiento competitivo**.

Me gustaría también abordar los recientes anuncios de EE.UU. sobre aranceles "recíprocos" y su efecto en la reconfiguración de la política comercial global. Durante estos anuncios, **México y Canadá han sido beneficiados gracias al Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (T-MEC), lo que permite mantener aranceles de 0% para todas las exportaciones que cumplen con las reglas de origen**.

De acuerdo con los análisis realizados por varios economistas, más del 90% de las exportaciones ya cumplen con los requisitos del T-MEC. No obstante, no deja de preocuparnos, lo cambiante e impredecible de la estrategia del presidente Trump, la cual ha generado mayor incertidumbre y, por consecuencia, una reducción en la inversión extranjera en comparación a los últimos años. A pesar de que la revisión del T-MEC está programada para 2026, **se espera que las negociaciones comiencen antes, especialmente ante el cambiante entorno comercial**. Este calendario anticipado se percibe como un factor de estabilidad que reduce la incertidumbre para fabricantes e inversionistas. La continuidad del comercio libre de aranceles bajo el T-MEC incentiva aún más los compromisos de largo plazo con México, especialmente con el sector inmobiliario industrial.

En este sentido, **nuestra estrategia toma una relevancia importante, al mantener un componente mayoritario de edificios rentados a largo plazo, con inquilinos establecidos en México desde hace varias décadas, y principalmente con contratos denominados en dólares**. Para fortalecer aún más nuestra estrategia, decidimos incrementar nuestro componente de rentas en sectores como el *e-commerce*, los cuales, al estar enfocados en el mercado doméstico, tienen un carácter defensivo en situaciones de incertidumbre en materia de comercio global.

En cuanto a nuestra capacidad de crecimiento al 31 de marzo de 2025, y aislando la adquisición de Mercado Libre, contamos con la **capacidad potencial de invertir cerca de US\$ 800 millones en propiedades industriales sin recurrir al mercado de capitales**, utilizando en su lugar una combinación de efectivo disponible, capacidad de apalancamiento y estrategias de reciclaje de activos. Consideramos que el actual ambiente pudiera ofrecer oportunidades de inversión adicionales que buscaremos aprovechar, sin sacrificar nuestra estrategia de **inversión selectiva y disciplinada** que preserve la flexibilidad financiera y genere valor a nuestros inversionistas en el largo plazo.

Finalmente, continuamos avanzando en múltiples frentes de nuestra estrategia de sostenibilidad. Destaca nuestra evaluación CSA de S&P Global, en la que superamos en 15% nuestra meta anual y **nos posicionamos en el Top-3 nacional del sector**. En GRESB, incrementamos el desempeño en 5% y **mantuvimos el distintivo Green Star**. Por otro lado, como signatarios de los Principios de Inversión Responsable de la ONU, mejoramos nuestras calificaciones en los módulos de Gobernanza y Bienes Raíces. Y, por último, estamos certificados por Great Place To Work® México como uno de los Mejores Lugares para Trabajar™, reafirmando nuestro compromiso con el desarrollo humano y organizacional. Nuevamente, gracias a nuestros inversionistas por su reiterada confianza en Fibra Mty,

Jorge Avalos Carpintheyro

Director General

Resumen de principales indicadores del Fideicomiso

Indicadores Financieros en miles de pesos

	1T25	1T24	Var. (1)	4T24	Var. (2)
Ingresos totales	844,078	605,007	39.5%	775,503	8.8%
ION	779,319	551,428	41.3%	707,204	10.2%
UAFIDA	711,489	508,375	40.0%	656,662	8.3%
FFO	670,567	447,151	50.0%	684,653	(2.1%)
AFFO	647,590	459,807	40.8%	661,300	(2.1%)

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

(2) El ION se incrementó 10.2%, principalmente por los tres meses de operación del portafolio Batach adquirido el 10dic24, el ingreso no recurrente por la terminación anticipada de cierto contrato de arrendamiento y la ganancia cambiaria por mayor tipo de cambio de facturación promedio en 1T25 de Ps. 20.5579 comparado con el del 4T24 de Ps. 20.0242. El crecimiento en el ION se compensó parcialmente por un mayor gasto corporativo debido a inflación de sueldos y prestaciones, contratación de personal, impuesto sobre nómina por pago del 100% del plan de incentivos basado en CBFIs y bono monetario, y asesoría en materia financiera, lo cual, llevó a la UAFIDA a un incremento de 8.3%. La disminución de 2.1% en el FFO y AFFO se generó principalmente por un menor producto financiero atribuible en mayor medida a la utilización de los recursos provenientes de la colocación de capital para la adquisición de Portafolio Batach, así como una menor tasa de interés en las inversiones y se compensó parcialmente por el reembolso del margen de operación, neto de ISR, de la subsidiaria Administrador a Fibra MTY, para ser pagado al público inversionista a través de las distribuciones de efectivo mensuales.

Indicadores Financieros por CBFi

	1T25	1T24 ⁽¹⁾	Var. (2)	4T24	Var. (3)
ION	0.322	0.276	16.7%	0.292	10.3%
UAFIDA	0.294	0.255	15.3%	0.271	8.5%
FFO	0.277	0.223	24.2%	0.283	(2.1%)
AFFO	0.268	0.227	18.1%	0.273	(1.8%)
Distribución de efectivo	0.268	0.227	18.1%	0.257 ⁽⁴⁾	4.3%
CBFIs en circulación (en miles) ⁽⁵⁾	2,420,694.057	2,493,497.510	(2.9%)	2,421,068.027	0.0%

(1) Calculados sobre 1,814,330.843 CBFIs en circulación para las distribuciones anticipadas en enero y febrero 2024 y 2,493,497.510 CBFIs en circulación al 31 de marzo de 2024 para la distribución correspondiente a dicho mes.

(2) Las explicaciones de las variaciones se encuentran detalladas en la sección de Desempeño Financiero. La disminución en la cantidad de CBFIs en circulación obedece principalmente al plan de recompra de CBFIs por (46,664,063), al periodo de estabilización de la colocación de CBFIs efectuada en marzo de 2024, con recompra de CBFIs de (34,579,590), netos del incremento por pago del plan ejecutivo basado en CBFIs correspondiente al ejercicio 2024 por 8,440,200.

(3) Ver explicaciones en numeral 2 de la tabla anterior, indicadores financieros en miles de pesos.

(4) La distribución de efectivo por CBFi se obtiene de restar el excedente de efectivo al AFFO del ejercicio y dividirla entre los CBFIs en circulación a la fecha de reporte. Para el 4T24, el excedente es el diferencial entre el AFFO 2024 y el rango alto de la guía de resultados 2024. Vale la pena resaltar que, la totalidad del monto retenido fue utilizado para recomprar CBFIs, en línea con la aprobación del Comité Técnico.

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

Márgenes de Indicadores Financieros

	1T25	1T24	Var./p.p. ⁽¹⁾	4T24	Var./p.p. ⁽²⁾
Ingresos totales	844,078	605,007	39.5%	775,503	8.8%
ION	92.3%	91.1%	1.2 p.p.	91.2%	1.1 p.p.
UAFIDA	84.3%	84.0%	0.3 p.p.	84.7%	(0.4 p.p.)
FFO	79.4%	73.9%	5.5 p.p.	88.3%	(8.9 p.p.)
AFFO	76.7%	76.0%	0.7 p.p.	85.3%	(8.6 p.p.)

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

(2) Ver explicación en numeral 2 de la tabla indicadores financieros en miles de pesos.

Indicadores Financieros en miles de dólares*

	1T25	1T24	Var.%	4T24	Var.%
Ingresos totales	41,331	35,598	61.1%	38,646	6.9%
ION	38,160	32,446	17.6%	35,243	8.3%
UAFIDA	34,839	29,913	16.5%	32,724	6.5%
FFO	32,835	26,310	24.8%	34,119	(3.8%)
AFFO	31,710	27,055	17.2%	32,955	(3.8%)

Indicadores Financieros por CBFi en dólares*

	1T25	1T24	Var.%	4T24	Var.%
ION	0.0158	0.0162	(2.5%)	0.0146	8.2%
UAFIDA	0.0144	0.0150	(4.0%)	0.0135	6.7%
FFO	0.0136	0.0131	3.8%	0.0141	(3.5%)
AFFO	0.0131	0.0134	(2.2%)	0.0136	(3.7%)
Distribución	0.0131	0.0134	(2.2%)	0.0128	2.3%
CBFi en circulación (en miles) ⁽¹⁾	2,420,694.057	2,493,497.510	(2.9%)	2,421,068.027	0.0%

*Se utilizó el tipo de cambio promedio de Ps. 20.4223, Ps. 16.9954 y de Ps. 20.0666 por dólar durante el 1T25, 1T24 y 4T24, respectivamente.

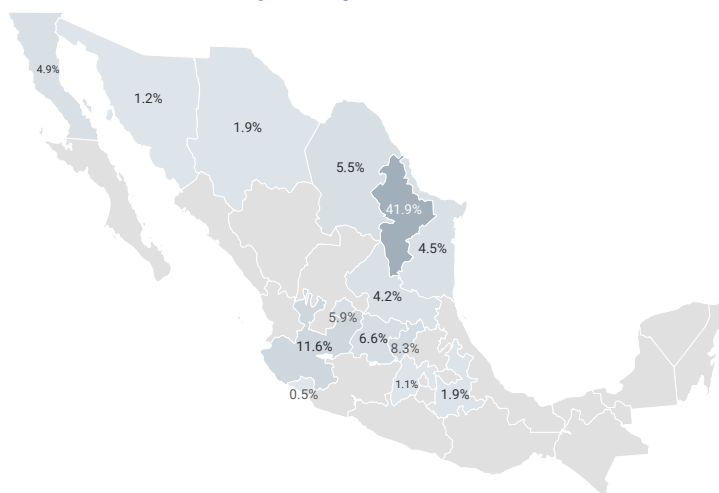
(1) CBFi en circulación a la fecha del reporte.

Indicadores Operativos

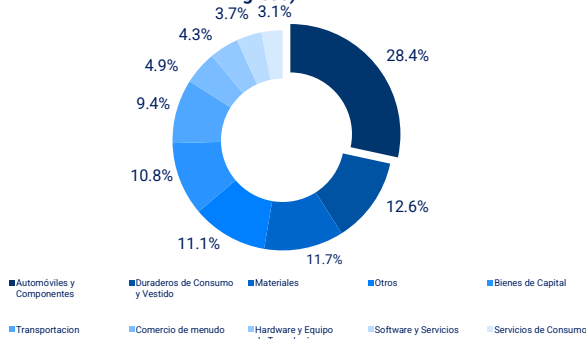
	1T25	1T24	Var. %/p.p.	4T24	Var. %/p.p.
Número de Propiedades	117	106	10.4%(1,2,4)	117	-
Industrial	93	81	14.8%(2,4)	93	-
Oficinas	18	19	(5.3%)(1)	18	-
Comercial	6	6	-	6	-
ABR en m ²	1,889,801	1,650,923	14.5%(1,2,3,4)	1,871,530	1.0%(3)
Tasa de Ocupación (ABR)	95.3%	96.2%	(0.9 p.p.)(5)	96.2%	(0.9 p.p.)(5)

- (1) Desinversión del inmueble Axtel (12,937 m² de ABR) en diciembre 2024.
- (2) Incorporación de 6 inmuebles del portafolio Aerotech en el 2T24 con un ABR de 93,525 m².
- (3) Expansiones por 47,146 m² (Durante 3T24: Inmueble Santiago por 10,712 m² y 11,258 m² en Aguascalientes-Finsa 03, durante 4T24: Aguascalientes-Finsa 01 por 6,444 m² y Aguascalientes-Finsa 03 por 461 m² adicionales a los del 3T24, por último 1T25: Danfoss por 18,271 m²).
- (4) Incorporación de 6 inmuebles del portafolio Batach en el 4T24 con un ABR de 111,144 m².
- (5) Las explicaciones de las variaciones se encuentran en la sección "Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio Industrial" e "Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio de Oficinas y Comercial"

Ingresos por ubicación



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

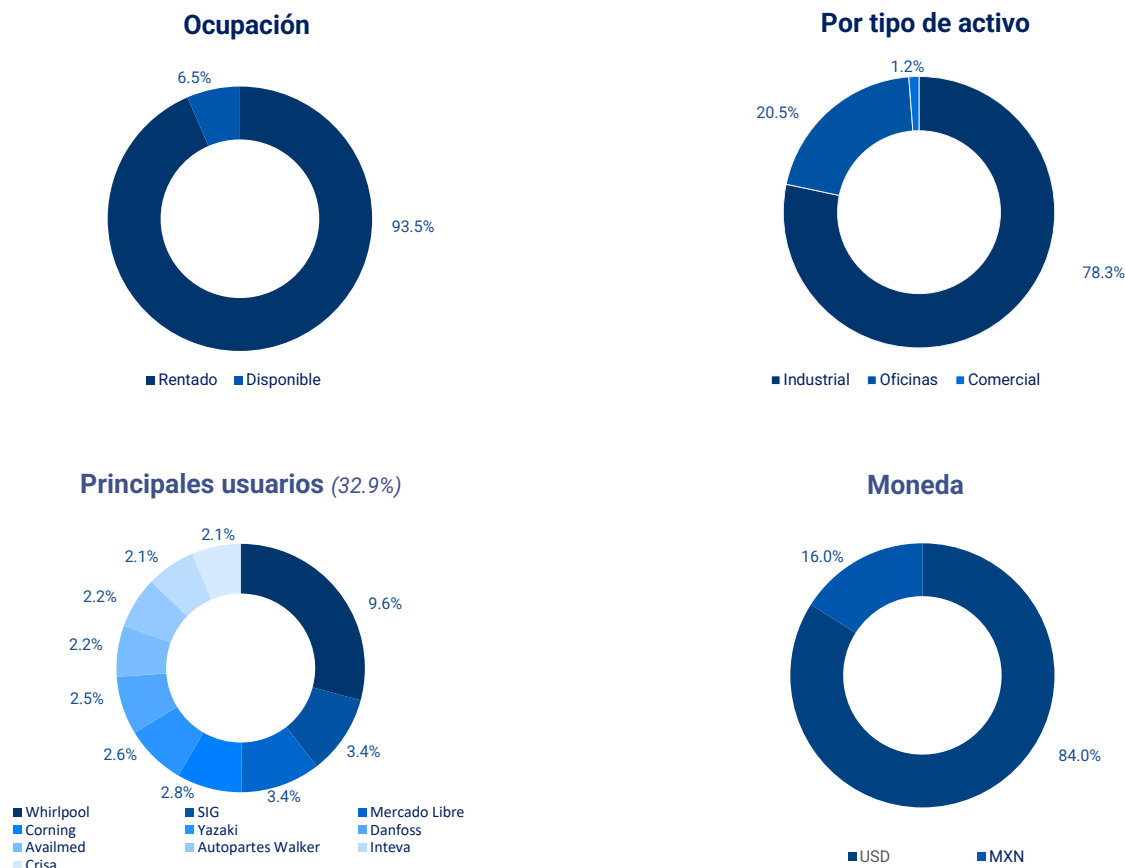


Apertura de otros sectores (11.1%)



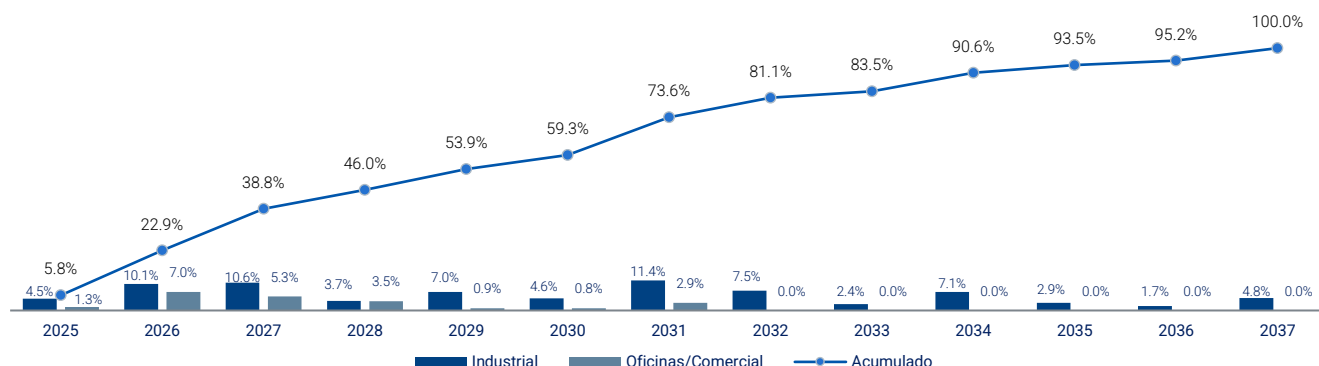
(1) Clasificación de los inquilinos utilizando el estándar global de clasificación industrial (GICS por sus siglas en inglés).

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



Al 31 de marzo de 2025, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos del portafolio completo se mantuvo prácticamente en línea con el 4T24 al posicionarse en 4.9 años. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 46.1% del flujo de rentas hasta principios del 2030.

Vencimiento de contratos de arrendamientos





Ajuste de Rentas Al 31 de marzo de 2025

	1T	2T	3T	4T	Total
CPI	21.2%	11.3%	11.2%	14.1%	57.8%
INPC	4.4%	3.1%	5.1%	3.8%	16.4%
Inflación con techo	1.6%	2.1%	1.3%	5.8%	10.8%
Fijo	9.1%	1.8%	-	3.9%	14.8%
Sin Ajuste	-	-	-	-	0.2%
Total	36.3%	18.3%	17.6%	27.6%	100.0%

Resumen de Adquisiciones

Miles de pesos	1T25	1T24 ⁽²⁾	Var.%/p.p.	4T24 ⁽¹⁾	Var.%/p.p.
Número de propiedades nuevas	-	-	-	6	(100.0%)
Precio de Adquisición	-	71,945	(100.0%)	2,408,217	(100.0%)
ION Anualizado	-	6,691	(100.0%)	179,997	(100.0%)
Área bruta rentable en m ²	-	1,559	(100.0%)	111,144	(100.0%)
Tasa de Capitalización ⁽³⁾	-	9.3%	(9.3 p.p.)	7.5%	(7.5 p.p.)
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) a la fecha de la adquisición	-	5.0	(100.0%)	7.1	(100.0%)

(1) Incluye la adquisición de 6 naves industriales del portafolio Batach.

(2) Incluye el espacio comercializado derivado de la compra progresiva de La Perla por lo que ya se incluye en la propiedad original y no se cuantificará como un inmueble adicional.

(3) 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.

Resumen de Desinversiones

Miles de pesos	1T25	1T24	Var.%/p.p.	4T24	Var.%/p.p.
Número de propiedades vendidas	-	-	-	1 ⁽¹⁾	-
Precio de Venta	-	-	-	302,130	(100.0%)
ION Anualizado	-	-	-	-	-
Área bruta rentable en m ²	-	-	-	12,937	(100.0%)

(1) Venta del inmueble previamente ocupado por Axtel, el cual estaba vacante en su totalidad.

Desempeño Operativo

El portafolio de propiedades de Fibra MTY está compuesto por 117 inmuebles, localizados en 14 estados de México, con una edad promedio de 13.8 años y ocupación de 95.3% en términos de ABR.

Ingresos totales

Expresados en miles de Ps.

Giro	Ubicación	ABR (m2)	1T25 Ingresos Totales	1T24 Ingresos totales	Var.% 1T25 vs 1T24	4T24 Ingresos Totales	Var. % 1T25 vs 4T24
Industrial		1,677,610	623,960	415,029	50.3%	567,209	10.0%
	Noreste ⁽¹⁾	857,245	320,588	214,308	49.6% (6,8,9,10,11)	269,686	18.9% ^(6,8,10)
	Bajío ⁽²⁾	493,260	196,308	108,730	80.5% (5,7,9,11)	192,941	1.7%
	Otros Mercados⁽³⁾	160,923	46,885	40,595	15.5% ^(9,16)	47,234	(0.7%) ⁽¹⁶⁾
	Noroeste ⁽⁴⁾	106,781	39,166	34,437	13.7% ^(9,17)	37,468	4.5% ^(9,11)
	Guadalajara	59,401	21,013	16,959	23.9% ⁽⁹⁾	19,880	5.7% ^(9,11)
Oficinas Corporativas		130,476	145,793	138,387	5.4%	150,526	(3.1%)
	Guadalajara	61,449	81,498	74,514	9.4% ⁽⁹⁾	84,264	(3.3%) ⁽¹²⁾
	Monterrey	53,768	52,875	52,999	(0.2%) ^(13,15)	54,853	(3.6%) ⁽¹³⁾
	ZMCDMX	15,259	11,420	10,874	5.0%	11,409	0.1%
Oficinas Operativas	Múltiple	62,365	64,695	42,408	52.6% ⁽¹⁴⁾	48,475	33.5% ⁽¹⁴⁾
Comercial	Múltiple	19,350	9,630	9,183	4.9%	9,292	3.6%
Total		1,889,801	844,078	605,007	39.5%	775,502	8.8%

(1) Incluye los mercados de Nuevo León, Coahuila y Reynosa.

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

(3) Incluye los mercados de Chihuahua, Colima, Puebla, Nogales y Matamoros.

(4) Incluye el mercado de Tijuana.

(5) Incorporación del portafolio Aerotech en el 2T24 con 6 inmuebles con 93,525 m² de ABR, para el 1T25 la ocupación es de 87.8% y un precio de renta de US\$9.7 por metro cuadrado.

(6) Incorporación del portafolio Batach en el 4T24 con 6 inmuebles con 111,144 m² de ABR, para el 1T25 la ocupación es de 100.0% y un precio de renta de US\$7.6 por m² y Ps 127.0 por m².

(7) Incorporación de 28,875 m² por expansiones (18,163 m² en Aguascalientes y en Querétaro 10,712 m² de los cuales 21,970 m² se incorporaron durante 3T24 y 6,905 m² durante 4T24).

(8) Incorporación de 18,271 m² por expansión de la propiedad de Danfoss durante el 1T25

(9) Incremento por variación cambiaria.

(10) Incremento por cobro de rentas adicionales en inmueble Danfoss.

(11) Incremento por ajuste inflacionario

(12) Desocupación de 3,418 m² en Redwood

(13) Desocupación neta de 2,963 m² en oficinas de NL

(14) Ingreso no recurrente por la terminación anticipada de cierto contrato de arrendamiento

(15) Incremento por renta adicional en inmueble Prometeo.

(16) Desocupación de 12,657 m² por terminación anticipada en Puebla.

(17) Disminución por ajuste de renta de acuerdo con contrato en inmueble Tijuana -CD Industrial 03.

Desempeño mismos inmuebles

La comparativa mismos inmuebles excluye:

- i) las propiedades del portafolio Aerotech, de las cuales 5 fueron adquiridas el 30 de mayo 2024 y 1 propiedad el 13 de junio 2024
- ii) las propiedades del portafolio Batach adquiridas el 10 de diciembre del 2024 y
- iii) la propiedad de Axtel la cual se desinvirtió el 17 de diciembre del 2024.

ION contable mismos inmuebles

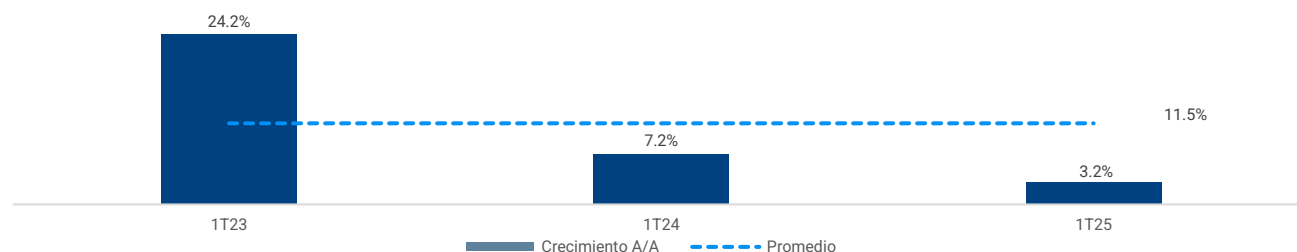
El ION mismos inmuebles aumentó Ps.132,564 miles con respecto al monto reportado en el 1T24, lo anterior se debe principalmente al efecto cambiario de facturación favorable el cual ascendió a Ps. 99,161 miles al pasar de Ps. 17.0660 en el 1T24 a Ps. 20.5553 en el 1T25.

Sin considerar el tipo de cambio, el principal incremento se debe a la entrega de expansiones, ingresos no recurrentes, e incrementos de renta tanto por ajustes inflacionarios como por actividad comercial en las renovaciones y nuevos contratos de arrendamiento, los cuales, netos de desocupaciones tuvieron un efecto favorable de Ps. 42,497 miles. Por otra parte, los gastos tuvieron un incremento de (Ps. 9,134 miles) principalmente por un aumento en gastos de mantenimiento y efectos cambiarios en gastos operativos.

	Miles de pesos			Miles de dólares*		
	1T25	1T24	Var. %/p.p.	1T25	1T24	Var. %/p.p.
<i>Sector industrial</i>	549,699	433,581	26.8%	26,917	25,512	5.5%
<i>Sector oficinas/comercial</i>	197,006	171,426	14.9%	9,647	10,087	(4.4%)
Ingresos totales	746,705	605,007	23.4%	36,564	35,599	2.7%
<i>Sector industrial</i>	(26,176)	(19,643)	33.3%	(1,282)	(1,156)	10.9%
<i>Sector oficinas/comercial</i>	(35,951)	(33,350)	7.8%	(1,760)	(1,962)	(10.3%)
Gastos de operación	(62,127)	(52,993)	17.2%	(3,042)	(3,118)	(2.4%)
<i>Sector industrial</i>	523,523	413,938	26.5%	25,635	24,356	5.3%
<i>Sector oficinas/comercial</i>	161,055	138,076	16.6%	7,886	8,125	(2.9%)
ION mismos inmuebles	684,578	552,014	24.0%	33,521	32,481	3.2%
<i>Sector industrial</i>	95.2%	95.5%	(0.3 p.p)	95.2%	95.5%	(0.3 p.p)
<i>Sector oficinas/comercial</i>	81.8%	80.5%	1.3 p.p	81.8%	80.5%	1.3 p.p
Margen ION mismos inmuebles	91.7%	91.2%	0.5 p.p.	91.7%	91.2%	0.5 p.p.

* Se utilizó el tipo de cambio promedio de Ps. 20.4223, y de Ps. 16.9954 por dólar durante el 1T25 y 1T24, respectivamente.

Crecimiento porcentual del ION en dólares mismos inmuebles



Ocupación mismos inmuebles

Ocupación por ABR	1T25	1T24	Var.p.p.	4T24	Var.p.p.
Industrial	98.3%	99.2%	(0.9) ^(1,2,5,6)	98.0%	0.3 ⁽⁶⁾
Oficinas	73.0%	80.2%	(7.2) ^(3,4)	77.7%	(4.7) ⁽⁴⁾
Comercial	99.4%	99.2%	0.2	99.4%	-

- (1) Desocupación de 8,146 m² en dos inmuebles industriales ubicados en la región Noreste.
 (2) Desocupación anticipada de 12,657 m² en Puebla-Finsa II 03.
 (3) Desocupación neta de 3,420 m² en oficinas operativas y 3,418 m² en oficinas corporativas Guadalajara.
 (4) Desocupación de 2,963 m² en oficinas corporativas Monterrey.
 (5) Incorporación de 28,873 m² por expansiones en Aguascalientes, 18,162 m² y Querétaro, 10,711 m².
 (6) Incorporación de 18,271 m² por expansión del inmueble Danfoss, Ocupación de 588 m² en el portafolio industrial Huasteco netos de desocupación programada de 11,391 m² del portafolio industrial en Bajío.

Durante los últimos doce meses, Fibra Mty ha logrado renovar el 83.0% de los contratos de arrendamiento que vencían durante el mismo periodo, calculado en función al ingreso de rentas. Vale la pena mencionar que el sector industrial tuvo una tasa de retención cercana al 95.0%. Respecto al portafolio de oficinas, durante el 1T25 se desocuparon aproximadamente 9,200 m², explicados en su mayoría por salidas programadas. Posterior al cierre del trimestre, y a la fecha del presente reporte, la Administración logró comercializar más de 6,700 m², por lo que se estima que la baja en la ocupación en el sector de oficinas sea momentánea.

Desde otra perspectiva, se logró comercializar 11.0% de los ingresos que vencían en los últimos 12 meses, de los cuales 10.4% fueron a través de renovaciones y 0.6% mediante nuevos contratos de arrendamiento que ocuparon espacio vacante.

	% de ingresos
Ingresos que vencían en los U12M	12.4%
Ingresos no renovados	2.0%
Ingresos Renovados	10.4%
Nuevos Contratos	0.6%
Comercialización Total	11.0%

Transacciones comerciales del 1T25

Tipo de Transacción	Sector	Ubicación	ABR	Moneda	Plazo (meses)
Renovación	Industrial	Nuevo León	2,445	MXN	36
Renovación	Oficinas	Jalisco	2,409	USD	24
Ocupación	Industrial	San Luis Potosí	588	USD	36
Renovación	Oficinas	Jalisco	545	USD	36
Ocupación	Oficinas	Nuevo León	401	MXN	58
Total			6,388		

Actividad de contratos de Arrendamiento durante el 1T25 (m² de ABR)



Durante el 1T25, la actividad comercial relacionada a las renovaciones del sector industrial, cuya renta podía ser negociada a mercado, obtuvo un *lease spread* bruto de 53.9% en USD. Posterior al ajuste inflacionario correspondiente al contrato de arrendamiento, el *lease spread* neto se posiciona en 51.4% en USD.

Expansiones

Al cierre del 1T25, las expansiones suman un total estimado cercano a US\$ 95 millones con tasas de capitalización superiores al 9.5%, (US\$ 67.9⁽¹⁾ millones ya firmados y en proceso de construcción o entregados durante los últimos 12 meses, y alrededor de US\$ 27 millones en fase de negociación). De concluirse todos los proyectos de expansión, el portafolio industrial estaría incrementando en más de 106 mil m² (de los cuales aproximadamente 78 mil m² han sido entregados en los últimos 12 meses o se encuentran en proceso de construcción).

Durante el 1T25, se realizó la entrega de la expansión realizada en el inmueble Danfoss, ubicado en Nuevo León, sumando 18,271 m² al ABR total del portafolio. El ION estimado para los primeros 12 meses es de US\$ 1.9 millones.

A continuación, se presenta el avance en los distintos proyectos de expansión al cierre del 1T25:

(cifras en millones de dólares)

Inmueble	Ubicación	Firma	ABR m ²	Inversión Estimada	Inversión al 1T25	Inversión Final*	ION Anual Estimado	Rentabilidad sobre costo*	Fecha entrega	Fecha inicio de renta
En Construcción			~24,200	15.7	9.6		1.5	9.3%		
Providencia 5	Coa.	May-24	~18,200	12.0	7.6		1.1	9.1%	2T25	2T25
Ags Finsa 02	Ags.	Ago-24	~6,000	3.7	2.0		0.4	9.9%	3T25	3T25
Entregada			53,878	52.2	47.9	38.3	5.0	10.2%		
Fagor	SLP	Feb-23	6,732	3.3	3.3	3.3	0.3	9.7%	2T24	2T23 ⁽⁴⁾
Santiago	Qro.	May-23	10,712	10.8 ⁽¹⁾	9.6	-	1.0	9.8%	3T24	3T24 ⁽⁵⁾
Ags FINSA 03	Ags.	Jul-23	11,719	10.1	8.9	8.9	1.1	11.8%	2T24	3T24
Ags FINSA 01	Ags.	Abr-24	6,444	6.6	5.7	5.7	0.7	11.6%	4T24 ⁽³⁾	1T25 ⁽³⁾
Danfoss	NL	Abr-23	18,271	21.4	20.4	20.4	1.9	9.3%	1T25 ⁽²⁾	1T25
Total			~78,078	67.9⁽¹⁾	57.5	38.3	6.5	9.9%		

*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 inversiones adicionales por US\$ 0.4 millones.
- (2) Al cierre del 2T24, se concluyó una sección de la expansión por un monto equivalente a US\$0.9 millones. Al cierre del 1T25, se entregó la parte restante de la expansión, por ende, el ingreso y ABR ya están considerados en los indicadores operativos
- (3) Al cierre del 4T24, se entregó sustancialmente la expansión reflejando ABR en el trimestre, mientras que durante el 1T25 se entregó definitivamente la nave y dio inicio el pago de la renta.
- (4) El acuerdo establecía que el inquilino de Fagor comenzaría a pagar renta a partir de abril de 2023 a pesar de que la entrega definitiva de la expansión se realizara posteriormente, por ende, el ingreso y ABR ya están considerados en los indicadores operativos.
- (5) Al cierre del 3T24, se entregó la expansión, sin embargo, aún quedan pendientes algunos compromisos de inversión referentes a mejoras al inmueble.

Por otro lado, algunas de las expansiones que se encontraban en proceso de negociación al 4T24 han sido pospuestas momentáneamente derivado de la incertidumbre en materia de comercio internacional.

Adquisiciones

MeLi León

El 24 de marzo de 2025, se anunció la firma del acuerdo vinculante para la adquisición de una propiedad industrial en León, Guanajuato con ABR total aproximada de 82,250 metros cuadrados, construida sobre un terreno con una superficie de alrededor de 183,940 metros cuadrados.

Posterior al cierre del trimestre, el 9 de abril de 2025, el Fideicomiso celebró exitosamente la operación de compraventa por US\$ 106.0 millones, más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición. La transacción fue liquidada utilizando recursos provenientes del levantamiento de capital realizado a inicios del 2024.

La propiedad está completamente ocupada por Mercado Libre, una de las principales empresas de *e-commerce* en Latinoamérica, misma que se posiciona como uno de los inquilinos más relevantes en el portafolio. Esta transacción, fortalece la participación de naves con uso logístico y mejora la capacidad del portafolio para desempeñarse en distintos ciclos económicos.

Se estima que la totalidad del portafolio genere un ION de aproximadamente US\$ 7.6 millones durante los doce meses posteriores a su integración al portafolio existente de Fibra Mty.

Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales

Industriales	1T25	1T24	Var.%/p.p.	4T24	Var.%/p.p.
Número de propiedades	93	81	14.8% ⁽¹⁾	93	-
ABR en m ²	1,677,610	1,425,795	17.7% ^(1,2,3)	1,659,339	1.1% ⁽³⁾
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.5	5.4	1.9%	5.6	(1.8%)
Ocupación	97.8%	99.2%	(1.4 p.p.) ^(4,5,6,7)	98.3%	(0.5 p.p.) ^(3,7)
Edad Promedio (en años)	13.1	13.7	(4.4%)	13.0	0.8%

(1) Incorporación del portafolio Aerotech durante el 2T24 con una ocupación al 1T25 de 87.8% y del portafolio Batach durante el 4T24 con una ocupación al 1T25 de 100.0%.

(2) Incorporación de 28,875 m² por expansiones, en Aguascalientes 18,163 m² y Querétaro, 10,712 m².

(3) Incorporación de 18,271 m² por expansión en Nuevo León.

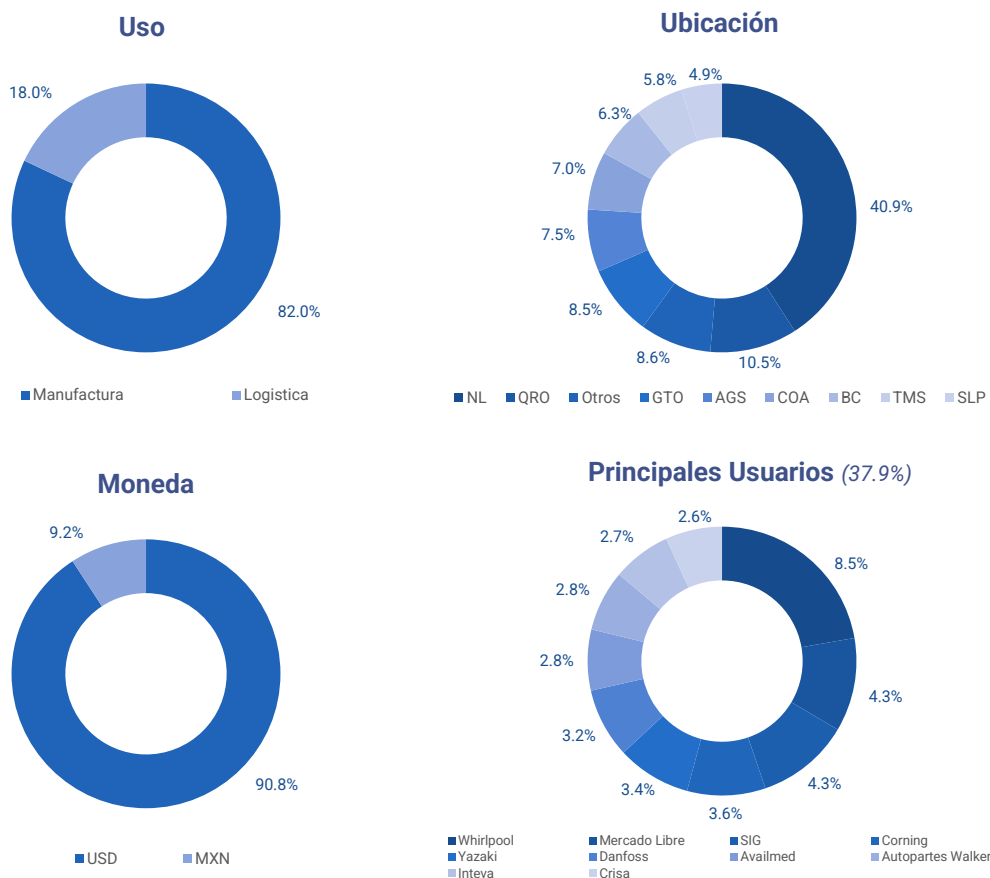
(4) Desocupación programada de 5,574 m² en Santa Catarina-Finsa 06.

(5) Desocupación anticipada de 12,657 m² en Puebla-Finsa II 03.

(6) Desocupación programada de 2,572 m² en el portafolio Providencia.

(7) Ocupación de 588 m² en el portafolio Huasteco.

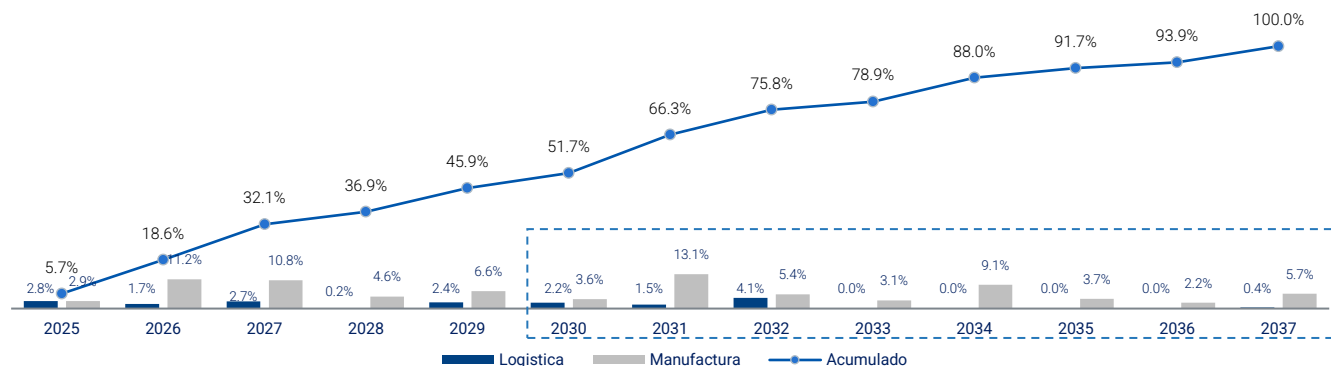
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio Industrial (como % del ingreso)



Al 31 de marzo de 2025, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos se mantuvo ligeramente en línea en comparación con el 4T24 al posicionarse en 5.5 años de plazo promedio, al cierre del 1T25 se cuenta con 87* arrendatarios. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 54.1% del flujo de rentas hasta principios del 2030.

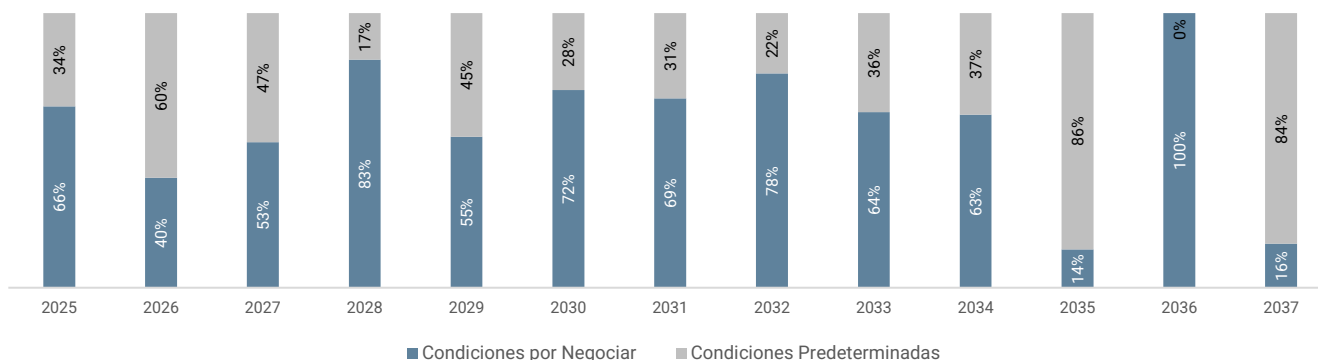
*Los arrendatarios que ocupan varios espacios en una o más propiedades se cuentan una sola vez.

Vencimiento de contratos de arrendamientos industriales



Al cierre del 1T25, 58.0% de los ingresos de renta provenientes del sector industrial pudieran negociarse a renta de mercado, mientras que el 42.0% remanente, el inquilino tiene la opción de renovar con condiciones predeterminadas.

Condiciones de la renta al renovar



Renta mensual / m² del sector industrial

	1T25		1T24		Var. %		4T24		Var. %	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Noreste ⁽¹⁾	\$6.0	\$116.0	\$5.7	\$95.2	5.3% ⁽⁵⁾	21.8% ⁽⁵⁾	\$5.9	\$115.9	1.7%	0.1% ⁽⁵⁾
Bajío ⁽²⁾	\$6.7	\$93.5	\$5.7	\$89.8	17.5% ⁽⁶⁾	4.1%	\$6.6	\$91.6	1.5%	2.1%
Noroeste ⁽³⁾	\$5.7	\$162.7	\$5.5	\$334.0	3.6%	(51.3%) ⁽⁷⁾	\$5.6	\$162.7	1.8%	-
Jalisco	\$5.7		\$5.6		1.8%	-	\$5.6		1.8%	
Otros mercados ⁽⁴⁾	\$5.2	\$74.3	\$4.9	\$71.0	6.1% ⁽⁸⁾	4.6%	\$5.2	\$74.3	-	-
Total	\$6.1	\$108.0	\$5.6	\$100.6	8.9%	7.4%	\$6.0	\$107.1	1.7%	0.8%

Como % de Ingreso	1T25		1T24		Var. p.p.		4T24		Var. p.p.	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Noreste ⁽¹⁾	45.6%	5.9%	48.1%	3.5%	(2.5) ⁽⁵⁾	2.4 ⁽⁵⁾	44.5%	5.8%	1.1	0.1
Bajío ⁽²⁾	28.8%	2.6%	22.5%	3.8%	6.3 ⁽⁶⁾	(1.2)	29.8%	2.6%	(1.0)	-
Noroeste ⁽³⁾	5.9%	0.4%	7.1%	1.2%	(1.2)	(0.8) ⁽⁷⁾	5.9%	0.4%	-	-
Jalisco	3.4%		4.1%		(0.7)	-	3.4%		-	-
Otros mercados ⁽⁴⁾	7.1%	0.3%	9.3%	0.4%	(2.2) ⁽⁸⁾	(0.1)	7.3%	0.3%	(0.2)	-
Total	90.8%	9.2%	91.1%	8.9%	(0.3)	0.3	90.9%	9.1%	(0.1)	0.1

(1) Incluye los mercados de Nuevo León, Coahuila y Reynosa.

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

(3) Incluye el mercado de Tijuana.

(4) Incluye los mercados de Chihuahua, Colima, Puebla, Nogales y Matamoros.

(5) Incorporación del portafolio Batach en el 4T24 con 6 inmuebles con 111,144 m² de ABR, con ocupación de 100.0% y un precio de US\$7.6 por m² y Ps. 126.9 por m².

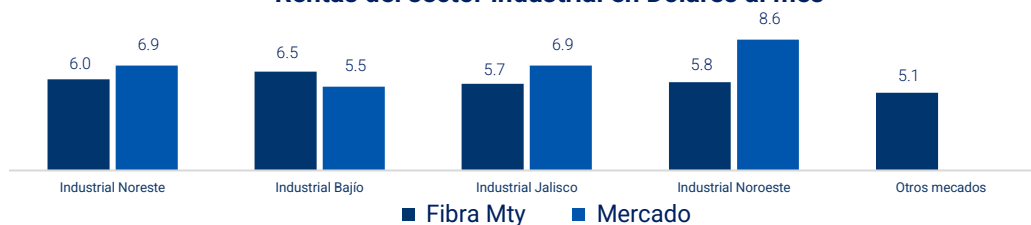
(6) Incorporación del portafolio Aerotech en el 2T24 con 6 inmuebles con 93,525 m² de ABR, para el 1T25 la ocupación es de 87.8% y un precio de US\$9.7 por m².

(7) Disminución por ajuste de renta de acuerdo con contrato en inmueble Tijuana -CD Industrial 03.

(8) Desocupación de 12,657 m² por terminación anticipada en Puebla.

Los inmuebles industriales de Fibra Mty han tenido una apreciación en la renta en el último año debido a los índices inflacionarios de ambas monedas y las adquisiciones y expansiones realizadas a una mayor renta por metro cuadrado. En cuanto a ingresos anualizados del portafolio industrial, al 31 de marzo de 2025, el 59.3% incrementa su renta con el índice de CPI, seguido por el 17.4% que incrementa a tasa fija, el 13.2% el incremento de sus rentas está limitado a cierto porcentaje, 9.8% incrementa con el índice de INPC y solamente el 0.3% no cuenta con incrementos.

Rentas del sector industrial en Dólares al mes



Industrial Noreste = fuente: CBRE Market View, Industrial, 1T25 (incluye Nuevo León, Saltillo y Reynosa)

Industrial Bajío = fuente: CBRE Market View, Industrial, 1T25 (incluye Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro y SLP)

Industrial Guadalajara = fuente: CBRE Market View, Industrial, 1T25

Industrial Noroeste = fuente: CBRE Market View, Industrial, 1T25 (incluye Tijuana al 4T24)

Otros Mercados corresponde a 5.8% del flujo anualizado al 1T25 e incluye los mercados de Chihuahua, Colima, Matamoros, Sonora y Puebla.

Reserva Territorial del sector Industrial

Dentro de las últimas adquisiciones del portafolio Zeus y Aerotech, se adquirieron reservas territoriales con la intención de poder realizar expansiones y/o inmuebles hechos a la medida (Built-to-suit o BTS). Al 31 de diciembre, la reserva territorial asciende a 912,546 m².

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

Ubicación	Reserva Territorial (m ²)
Jalisco	2,100
Nuevo León	26,351
Guanajuato	34,738
Baja California	3,900
Querétaro	20,600
Sonora	18,209
Puebla	791,940
Coahuila	14,708
TOTAL	912,546

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 esta reserva territorial, 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.

Indicadores del portafolio de propiedades de Oficinas y Comercial

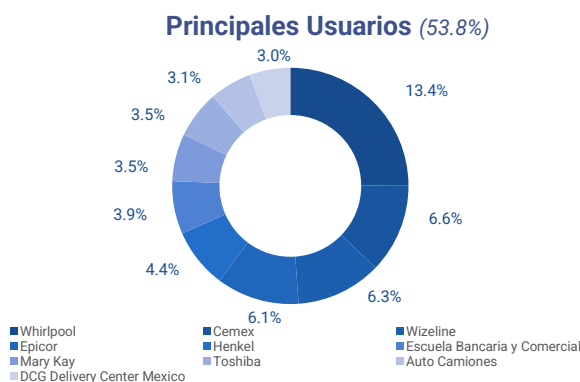
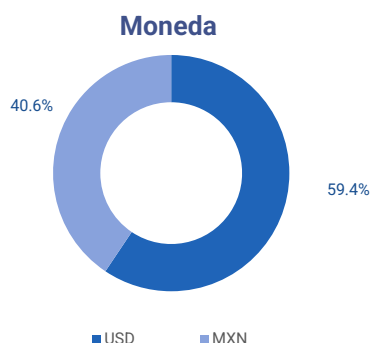
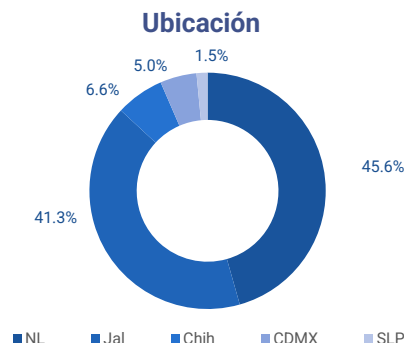
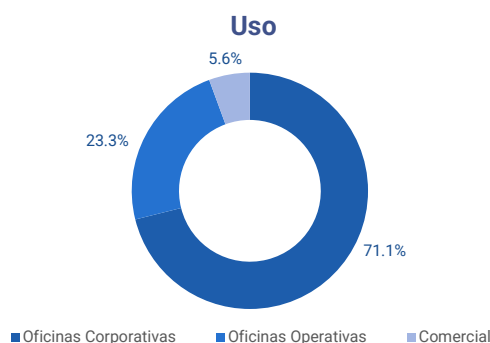
Oficinas	1T25	1T24	Var.%/p.p.	4T24	Var.%/p.p.
Número de propiedades	18	19	(5.3%)(1)	18	-
ABR en m ²	192,841	205,778	(6.3%)(1)	192,841	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	2.9	3.1	(6.5%)	2.9	-
Ocupación	73.0%	75.1%	(2.1 p.p.)(1,2)	77.7%	(4.7p.p.)(2)
Edad Promedio (en años)	19.5	18.8	3.7% (1)	19.3	1.0%

(1) Desinversión del inmueble Axtel correspondiente al portafolio de oficinas operativas en Monterrey por 12,937 m².

(2) Desocupación neta de 3,222 m² en oficinas operativas, 3,418 m² en oficinas corporativas Guadalajara y 2,561 m² en oficinas corporativas Monterrey. Posterior al cierre del trimestre y a la fecha del presente reporte, Fibra Mty ha logrado comercializar más de 6,700 de m² en Oficinas Corporativas, por lo que se estima que la disminución en la ocupación sea momentánea.

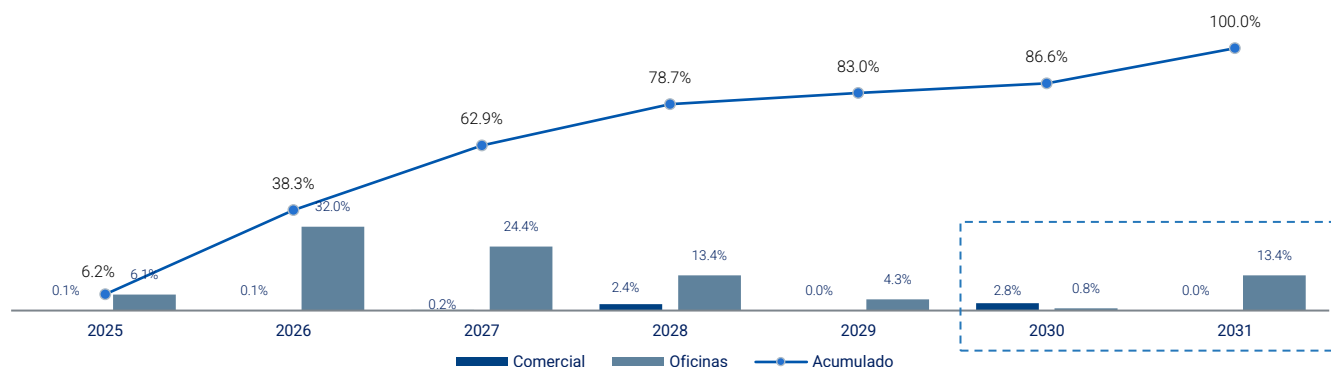
Comercial	1T25	1T24	Var.%/p.p.	4T24	Var.%/p.p.
Número de propiedades	6	6	-	6	-
ABR en m ²	19,350	19,350	-	19,350	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	4.2	5.2	(19.2%)	4.4	(4.5 %)
Ocupación	99.4%	99.2%	0.2 p.p.	99.4%	-
Edad Promedio (en años)	17.3	16.3	6.1%	17.1	1.2%

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



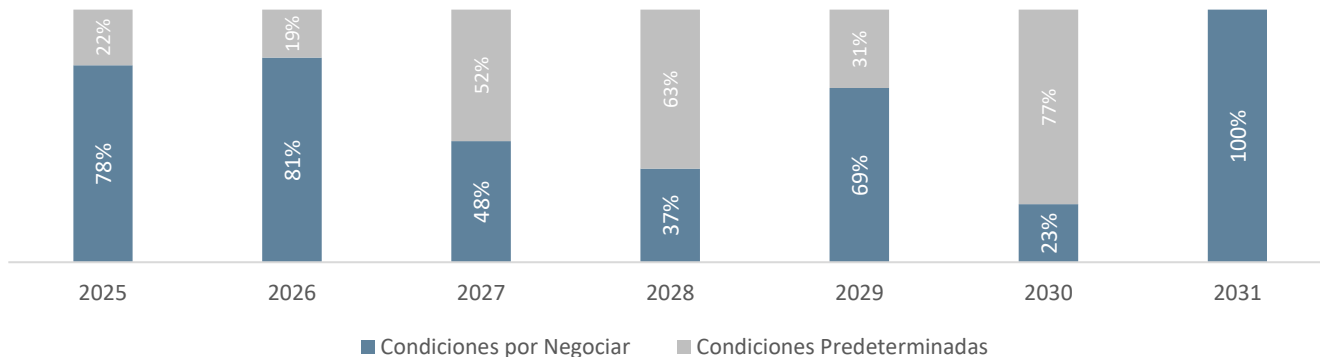
Al 31 de marzo de 2025, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos se mantuvo prácticamente en línea con el 4T24 al posicionarse en el sector de oficinas en 2.9 años y en el sector comercial en 4.2 años, contando con 92 arrendatarios.

Vencimiento de contratos de arrendamiento



Al cierre del 1T25, 66.0% de los ingresos de renta provenientes de los sectores de oficinas y comercial pudieran negociarse a renta de mercado, mientras que el 34.0% remanente, el inquilino tiene la opción de renovar a condiciones predeterminadas por contrato.

Condiciones de la renta al renovar



Renta mensual / m² sector Oficinas y Comercial

	1T25		1T24		Var. %		4T24		Var. %	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Oficinas Corporativas	\$20.8	\$358.1	\$20.9	\$346.0	(0.5%)(1)	3.5%(2)	\$21.3	\$357.0	(2.3%)(1)	0.3%
Oficinas Operativas	\$16.6	\$284.6	16.4	\$275.4	1.2%	3.3%(3)	\$16.4	\$282.7	1.2%(5)	0.7%(3)
Comercial	-	\$163.0	-	\$155.4	-	4.9%(4)	-	\$158.0	-	3.2%
Total	\$19.0	\$305.4	\$18.9	\$293.0	0.5%	4.2%	\$19.3	\$303.0	(1.6%)	0.8%

% de ingresos	1T25		1T24		Var. p.p.		4T24		Var. p.p.	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Oficinas Corporativas	37.1%	34.0%	35.9%	33.3%	1.2 (1)	0.7 (2)	39.9%	31.7%	(2.8) (1)	2.3
Oficinas Operativas	22.3%	1.0%	23.1%	2.1%	(0.8) (5)	(1.1)(3)	21.4%	1.9%	0.9 (5)	(0.9)(3)
Comercial	-	5.6%	-	5.6%	-	-	-	5.1%	-	0.5
Total	59.4%	40.6%	59.0%	41.0%	0.4	(0.4)	61.3%	38.7%	(1.9)	1.9

(1) Desocupación de 5,582 m².

(2) Ocupación de 1,647 m².

(3) Terminación anticipada de 2,200 m².

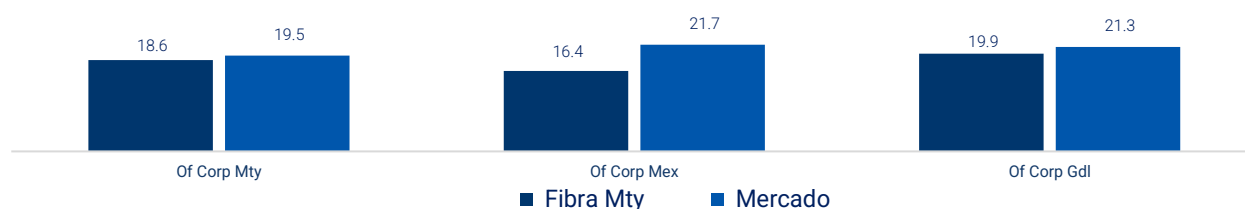
(4) Incremento por ajuste inflacionario.

(5) Desocupación de 7,939 m².

Los inmuebles de oficinas y comerciales de Fibra Mty han tenido un incremento en la renta en el último año debido a los índices inflacionarios de ambas monedas. En cuanto a ingresos anualizados del portafolio de oficinas y comercial, al cierre del 1T25, el 52.5% incrementa su renta con el índice de CPI, seguido por el 40.4% que incrementa con el índice de INPC, 2.2% de las rentas están limitadas a cierto porcentaje y 4.9% a una tasa fija.

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

Rentas del sector Oficinas en Dólares al mes



El precio de mercado considera los precios de salida en dólares por m² al mes.

Oficinas Corporativas Monterrey = fuente: CBRE MarketView México 1T25

Oficinas Corporativas México = fuente: CBRE MarketView México, Submercado Interlomas 1T25

Oficinas Corporativas Guadalajara = fuente: CBRE MarketView México 1T25

Depuración del portafolio de propiedades

Fibra Mty continúa con su esfuerzo responsable para la depuración de su portafolio de propiedades. Según el anuncio del pasado noviembre, se espera concluir durante el 2T25 la operación de venta del inmueble conocido como Fortaleza, por Ps. 360 millones.

A la fecha del presente reporte, el Fideicomiso ha recibido ofertas por encima de Ps. 1,000 millones por propiedades de oficinas y se encuentra en la evaluación y negociación de los términos y condiciones de dichas propuestas. Dependiendo del resultado del análisis, y en caso de ser aplicable, se buscarán las aprobaciones corporativas y regulatorias necesarias.

Adicionalmente, con el objetivo de generar plusvalía y/o depurar el portafolio de Fibra Mty, la Administración continuamente evalúa de manera integral la situación y desempeño de todas las propiedades (incluyendo la reserva territorial) con la intención de identificar oportunidades de reconversión, reposicionamiento y desinversión.

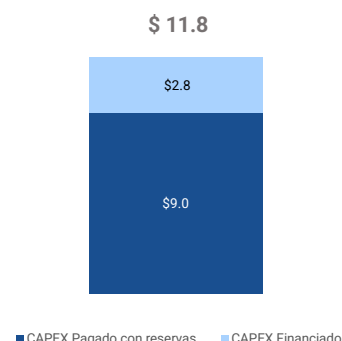
CAPEX

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025 el CAPEX en propiedades de inversión fue de Ps. 11.8 millones.

Del monto total invertido en CAPEX, Ps. 9.0 millones fueron pagados con recursos provenientes del arrendamiento y Ps. 2.8 millones fueron liquidados utilizando recursos provenientes de las fuentes de financiamiento.

Por otro lado, al cierre del trimestre, la reserva para CAPEX disponible proveniente de los ingresos del arrendamiento, asciende a Ps. 35.0 millones.

CAPEX en propiedades de inversión
Durante los tres meses al 31 de marzo de 2025
(Millones de pesos)



Desempeño Financiero

Métricas financieras del 1T25

El AFFO del 1T25 se situó en Ps. 647.6 millones, un incremento de 40.8% (equivalente a Ps. 187.8 millones) en comparación con el mismo periodo del año anterior. Este crecimiento fue impulsado en gran medida por la adquisición de los portafolios Aerotech y Batach, el inicio de operación de ciertas expansiones, y el efecto cambiario favorable por mayor tipo de cambio de facturación promedio en 1T25 de Ps.20.5553 en comparación a Ps. 17.0660 en 1T24. La explicación de cada concepto esta explicada a lo largo de la presente sección.

Cifras en miles de pesos	1T25	1T24	Var Ps.	Var.%
Ingresos mismos inmuebles	746,705	605,007	141,698	23.4%
Ingresos de adquisiciones	97,373	-	97,373	-
Ingresos Fibra Mty	844,078	605,007	239,071	39.5%
Gastos de operación de mismos inmuebles	(62,127)	(52,993)	(9,134)	17.2%
Gastos de operación de adquisiciones	(2,632)	-	(2,632)	-
Gastos de operación de desinversiones	-	(586)	586	(100.0%)
Gastos de operación Fibra Mty	(64,759)	(53,579)	(11,180)	20.9%
ION mismos inmuebles	684,578	552,014	132,564	24.0%
ION de adquisiciones	94,741	-	94,741	-
ION de desinversiones	-	(586)	586	(100.0%)
ION Fibra Mty	779,319	551,428	227,891	41.3%
Gastos de Administración	(68,813)	(47,986)	(20,827)	43.4%
Excluye depreciaciones, amortizaciones y devengo de comisiones ⁽¹⁾	983	4,933	(3,950)	(80.1%)
UAFIDA	711,489	508,375	203,114	40.0%
Ingreso lineal no monetario	1,971	(574)	2,545	(443.4%)
Restitución de reserva para CAPEX	(1,455)	(475)	(980)	206.3%
Desembolsos por derechos de uso ⁽²⁾	(1,039)	(3,100)	2,061	(66.5%)
Ingreso financiero	122,365	60,229	62,136	103.2%
Gasto financiero, neto de amortizaciones y valuaciones	(154,272)	(111,636)	(42,636)	38.2%
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta	(286)	2,083	(2,369)	(113.7%)
Pérdida de subsidiaria antes de FC no realizada	(634)	(3,579)	2,945	(82.3%)
Impuestos a la utilidad	(7,160)	(1,800)	(5,360)	297.8%
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	197	402	(205)	(51.0%)
Devengo comisiones de arrendamiento ⁽¹⁾	-	(2,774)	2,774	(100.0%)
Cobros por arrendamiento financiero ⁽²⁾	1,671	-	1,671	-
Reembolsos de la subsidiaria ⁽³⁾	14,740	-	14,740	-
Efecto por distribución lineal de ingresos por terminación de contrato ⁽⁴⁾	(17,020)	-	(17,020)	-
FFO	670,567	447,151	223,416	50.0%

Reserva para CAPEX ⁽⁵⁾	(20,000)	(17,000)	(3,000)	17.6%
Comisiones por arrendamiento ⁽¹⁾	(2,977)	-	(2,977)	-
Estabilización por colocación ⁽⁶⁾	-	29,656	(29,656)	(100.0%)
AFFO	647,590	459,807	187,783	40.8%

- (1) A partir del 1 de enero de 2025, las comisiones por arrendamiento disminuyen directamente el AFFO en lugar de hacerlo a través del ION. Lo anterior, debido a homologación de nuestros indicadores de negocio a las prácticas del mercado.
- (2) Arrendamiento financiero de estacionamientos en inmuebles Danfoss y Prometeo, en Danfoss pagamos arrendamiento financiero de un terreno a un tercero y a partir del 3T24 cobramos subarrendamiento financiero al inquilino por lo que a partir de dicho trimestre el rendimiento del proyecto impacta al AFFO a través del ION y la recuperación de la inversión se concilia al FFO. En Prometeo pagamos arrendamiento financiero de un estacionamiento a un tercero.
- (3) Por cumplimiento fiscal, Administrador Fibra MTY, S.C. cobra a Fibra MTY F/2157 un margen de utilidad del 10% sobre sus gastos de operación. Posteriormente, una vez que paga el ISR correspondiente, se reembolsa a Fibra MTY para pagarse al público inversionista a través de las distribuciones de efectivo mensuales.
- (4) Las penalizaciones cobradas por terminación anticipada de contrato se distribuyen de manera lineal en los 12 meses del año en que ocurrieron.
- (5) Reserva creada para cubrir los compromisos de CAPEX de reposición y/o cualquier adición o mantenimiento mayor capitalizable del portafolio de Fibra MTY.
- (6) Por cumplimiento fiscal las distribuciones de efectivo se realizan con 3 meses de diferimiento, en función a ello, se tomaron Ps. 29,656 de la colocación de CBFIs efectuada en marzo de 2024 para mantener el AFFO por CBFi del 1T14 en el mismo nivel que si consideráramos los CBFIs previos a la emisión.

Conciliación de variaciones contables a variaciones de flujo.

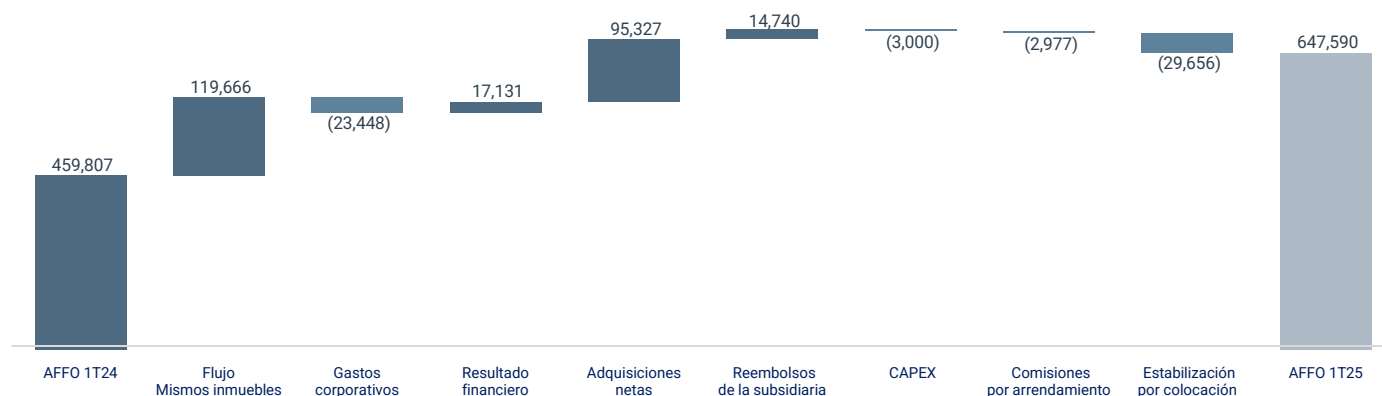
Con la intención de facilitar el análisis del lector y comprender el comportamiento de los principales indicadores financieros del Fideicomiso y su efecto en el AFFO, a continuación, se presentan las conciliaciones de las variaciones contables a variaciones de flujo.

Cifras en miles de pesos

ION mismos inmuebles contable	132,564	Gasto corporativo contable	(20,827)
Ingreso lineal no monetario	2,545	Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	(205)
Restitución de reserva para gastos de capital	(980)	Utilidad de subsidiaria	(2,415)
Desembolsos por derechos de uso	2,061	Depreciaciones y amortizaciones	(1)
Depreciación de derechos de uso	(1,175)		
Cobros por arrendamiento	1,671		
Efecto por distribución lineal de terminación de contrato	(17,020)		
ION mismos inmuebles flujo	119,666	Gasto corporativo flujo	(23,448)
Resultado financiero contable	(30,378)	Adquisiciones ION contable, netas	94,741
Costos de deuda	2,841	Desinversiones	586
GF de pasivo por arrendamiento	(2,133)		-
Costo financiero préstamos inmuebles expansión	1,703		-
FC sin impacto en distribuciones	45,098		-
Resultado financiero flujo	17,131	Adquisiciones ION flujo, netas	95,327

Variaciones con afectación en flujo de efectivo

Partiendo del AFFO generado durante el 1T24 y utilizando las variaciones de flujo conciliadas en la sección anterior del presente reporte, la variación en el flujo del Fideicomiso y sus principales factores se explican de la siguiente manera:



Flujo mismos inmuebles

El incremento de Ps. 119,666 se debe al efecto combinado de: i) Ps. 98,801 de ganancia cambiaria por mayor TC de facturación promedio en 1T25 de Ps. 20.5553 en comparación a Ps. 17.0660 en 1T24, ii) incrementos de renta, ocupación y expansiones, neto de desocupaciones por Ps. 16,546, iii) eliminación del devengo de las comisiones por arrendamiento por Ps. 2,774, y iv) otros movimientos menores de Ps. 1,545.

Gastos de administración corporativos

El incremento de Ps. (23,448) se debe principalmente a: i) la incorporación del personal durante 2024 debido a la colocación de CBFIs con componente internacional, ii) inflación en sueldos, iii) mayor impuesto sobre nómina por pago del 100% del plan de incentivos basado en CBFIs en 1T25 en comparación a un pago del 47% del plan en 1T24, iv) honorarios por asesoría en materia financiera y el inicio de una evaluación por parte de una nueva calificadora, v) gastos de tecnología: hosting y licencias y vi) gastos de viaje.

Resultado Financiero

El 1T25 presenta un efecto favorable de Ps. 17,131, generado por la combinación de i) incremento en el producto financiero por Ps. 62,136 principalmente por un mayor monto promedio invertido durante el periodo, explicado por la emisión de capital realizada en el mes de marzo de 2024, ii) mayor gasto financiero por Ps. (42,636) derivado del pago de intereses financieros explicados principalmente por un mayor saldo promedio de deuda, debido a la contratación de créditos bancarios para financiar la compra del portafolio Aerotech, los proyectos de expansiones en el portafolio de mismos inmuebles, y la recompra de CBFIs y iii) una fluctuación cambiaria de Ps. (2,369).

Adquisiciones, netas

Los portafolios de Aerotech y Batach adquiridos en el 2T24 y 4T24, incrementaron el ION en Ps. 49,077 y Ps. 45,664, respectivamente. La venta de Axtel el 17 de diciembre de 2024 eliminó gastos fijos de Ps. 586 por concepto de seguridad y vigilancia, predial, seguros y honorarios de administración de inmuebles.

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 para pagarse al inversionista a través de las distribuciones de efectivo mensuales.

Reserva de CAPEX

Incremento acorde a las proyecciones de necesidades de CAPEX para 2025.

En el 2025, el presupuesto anual para CAPEX es de Ps. 80 millones, por lo que la reducción al AFFO por trimestre será de Ps. 20 millones, un incremento de 17.6% respecto al 1T24. El presupuesto no utilizado incrementará la reserva de CAPEX proveniente del arrendamiento. Esta reserva podrá ser utilizada para liquidar el CAPEX de reposición y/o cualquier adición o mantenimiento mayor capitalizable.

Comisiones por arrendamiento

A partir del 1 de enero de 2025, las comisiones por arrendamiento disminuyen directamente el AFFO en lugar de hacerlo a través del ION. Lo anterior, debido a la homologación de nuestros indicadores de negocio a las prácticas del mercado.

Estabilización por colocación

Por cumplimiento fiscal, las distribuciones de efectivo se realizan con 3 meses de diferimiento, en función a ello, se tomaron Ps. 29,656 de la colocación de CBFIs efectuada en marzo de 2024 para mantener el AFFO por CBFI del 1T24 en el mismo nivel generado por la operación previo a la colocación.

Distribución por CBFI

La distribución del 1T25 será equivalente al 100% del AFFO el cual se situó en Ps. 647.6 millones, equivalentes a Ps. 0.268 por CBFI, 40.8% por encima de la de 1T24.

	1T25	4T24	3T24	2T24	1T24
CBFIs en circulación (en miles)	2,420,694.057	2,421,068.027	2,437,681.329	2,457,374.369	2,493,497.510
Precio del CBFI (inicio del año)	10.80	12.27	12.27	12.27	12.27
Precio del CBFI (inicio del Trimestre)	10.80	10.50	9.77	11.41	12.27
Monto de la distribución (Ps. miles)	Ps. 647,590	Ps. 622,120 ⁽¹⁾	Ps. 602,556 ⁽²⁾	Ps. 585,645	Ps. 459,807
Distribución por CBFI trimestral	Ps.0.2675 ⁽³⁾	Ps.0.2570 ⁽³⁾	Ps.0.2472 ⁽³⁾	Ps.0.2383 ⁽³⁾	Ps. 0.2265 ⁽⁴⁾
Distribución por CBFI mensual	Ps.0.0892 ⁽³⁾	Ps. 0.0857 ⁽³⁾	Ps. 0.0824 ⁽³⁾	Ps. 0.0794 ⁽³⁾	Ps. 0.0751 ⁽⁵⁾
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del año)	9.9%	8.4%	8.1%	7.8%	7.4%
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del Trimestre)	9.9%	9.8%	10.1%	8.3%	7.4%

(1) Corresponde al AFFO resultado de la operación de Fibra Mty del 4T24, neta del efectivo excedente de Ps. 39,180 miles, el cual se obtiene de restar al AFFO el rango alto de la guía de resultados 2024.

(2) Corresponde al AFFO resultado de la operación de Fibra Mty del 3T24, neta del efectivo excedente de Ps. 62,933 miles, el cual se obtiene de restar al AFFO el rango alto de la guía de resultados 2024.

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

(4) Debido a la colocación de CBFIs efectuada en marzo de 2024, las distribuciones de efectivo del primer bimestre fueron pagadas anticipadamente, de tal forma que los CBFIs en circulación al momento de las distribuciones de ene y feb 2024 fueron 1,814,330,843 y los considerados para la distribución programada de marzo 2024 fueron los CBFIs en circulación, al 31 de marzo de 2024, por 2,493,497,510, los cuales podrían variar por la operación del fondo de recompra y por las actividades de sobreasignación en proceso al cierre del 1T24.

(5) Corresponde al promedio mensual del 1T24.

Recompra y recolocación de CBFIs

La recompra y recolocación de CBFIs le permite al Fideicomiso:

- i) generar acrecencia al AFFO y/o valor en libros por CBFi y/o
- ii) facilitar la bursatilidad de una manera ordenada en tiempos de alta oferta y demanda.

Durante el 1T25, Fibra Mty compró un monto neto de 8.8 millones de CBFIs (12.0 millones de certificados recomprados, netos de 3.2 millones de certificados recolocados). Los CBFIs recolocados durante el periodo tuvieron una utilidad aproximada de Ps. 6.5 millones y obedecieron a una alta demanda del certificado a finales del mes de marzo, la cual pudo haber sido provocada por el rebalanceo de índices FTSE. Con el enfoque de continuar operaciones que generen valor a los inversionistas de manera permanente, la utilidad obtenida de los CBFIs recolocados pudiera ser utilizada para recomprar CBFIs y/o invertir en propiedades industriales, dependiendo de las condiciones de mercado.

Al 31 de marzo de 2025, el monto neto acumulado que el Fideicomiso ha recomprado asciende a 52.0 millones de CBFIs, equivalente a aproximadamente 2.0% de los CBFIs en circulación posterior a la oferta subsecuente de capital realizada a inicios del 2024.

Al precio de cierre del 1T25 de nuestro certificado de Ps. 11.77, existe un descuento de aproximadamente 16% en comparación con el valor en libros al 31 de marzo de 2025 y ofrece un rendimiento al AFFO de 9.2% con base en nuestra guía de resultados para el 2025 a un tipo de cambio de 20.50 pesos por dólar. Considerando lo anterior, estamos convencidos de que recomprar nuestros certificados de una manera ordenada ofrece rentabilidad adicional permanente para los inversionistas de Fibra Mty.

Posición Financiera

Cifras expresadas en miles de pesos

	1T25	4T24	Var.%/p.p.
Efectivo y equivalentes de efectivo e Inversiones financieras	6,291,133	6,198,210	1.5%
Propiedades de Inversión	38,817,087	38,115,359	1.8%
Otros activos	1,464,509	1,699,765	(13.8%)
Total del Activo	46,572,729	46,013,334	1.2%
Deuda	12,029,405	11,787,606	2.1%
Otros pasivos	792,024	847,011	(6.5%)
Total del Pasivo	12,821,429	12,634,617	1.5%
Total del Patrimonio	33,751,300	33,378,717	1.1%

Efectivo y equivalentes de efectivo e Inversiones financieras

La integración detallada de los movimientos en el efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras está disponible en el Estado de Flujos de Efectivo del periodo terminado el 31 de marzo de 2025, anexo a este reporte.

Propiedades de Inversión

El incremento de aproximadamente Ps. 702 millones por i) un aumento en el valor de mercado neto de Ps. 513 millones generado por una reducción en los honorarios de administración de inmuebles e incrementos en los plazos de ciertos contratos de arrendamiento y ocupación de las naves industriales y ii) otros efectos netos de Ps. 189 millones por expansiones e inversiones de capital en ciertos inmuebles del portafolio y comisiones por arrendamiento.

Otros Activos

La disminución neta de alrededor de Ps. 235 millones se explica principalmente por: i) la devolución del IVA a favor generado en la adquisición del portafolio Aerotech por Ps. 91 millones, y el acreditamiento parcial del IVA a favor generado en la adquisición del portafolio Batach por Ps. 90 millones, ii) Ps. 46 millones de comisiones por arrendamiento por cambio en política contable eliminando la amortización de estas al gasto operativo, para trasladar su impacto al resultado por valuación de propiedades de inversión, y iii) otros impactos netos de Ps. 8 millones.

Deuda

El incremento de aproximadamente Ps. 242 millones se integra principalmente por: i) disposición de préstamos Bilateral 2024 expansiones por US\$5 millones equivalentes a Ps. 100 millones y revolving BBVA US\$10 millones equivalentes a Ps. 203 millones, compensados parcialmente por ii) ganancia cambiaria de (Ps. 61) millones, debido a la apreciación del peso frente al dólar al pasar de 20.5103 en diciembre 2024 a 20.4003 en marzo 2025.

Patrimonio

El aumento de alrededor de Ps. 373 millones se debe al efecto combinado de i) la utilidad neta consolidada de Ps. 1,226 millones, ii) las distribuciones a tenedores de CBFIs por Ps. (622) millones correspondientes al periodo del 4T24, iii) el efecto de valuación de instrumentos financieros derivados de Ps. (144) millones, iv) el plan ejecutivo basado en CBFIs por Ps. 4 millones y v) la recompra neta, de CBFIs por Ps. (91) millones.

Al 31 de marzo de 2025, el valor en libros por CBFI que resulta de dividir el Patrimonio entre los CBFIs en circulación al cierre del trimestre asciende a Ps. 13.9.

Deuda y Efectivo

Principales variaciones en la Deuda durante el 1T25

Al 31 de marzo de 2025, el saldo se incrementó en US\$ 15.0 millones (equivalentes a Ps. 306.0 millones) con respecto al cierre de diciembre de 2024, alcanzando un total de US\$ 590.0 millones (equivalentes a Ps. 12,036.2 millones). Este incremento se explica por las siguientes disposiciones:

1. US\$ 10.0 millones provenientes de la línea revolvante con BBVA, destinados a la recompra de títulos, la cual podría liquidarse con los recursos provenientes de la venta de la propiedad de Fortaleza, una vez que esta transacción se concrete.
2. US\$ 5.0 millones de la línea bilateral con Scotiabank, utilizados para el financiamiento de expansiones industriales. Las expansiones se encuentran ampliamente explicadas en la sección de Desempeño Operativo.

Adicionalmente, durante el periodo se celebró un convenio modificatorio para incrementar el vencimiento del contrato de la línea revolvante de BBVA por tres años adicionales, fijando el 6 de junio de 2028 como nueva fecha de vencimiento para el contrato de crédito.

Por otro lado, el Fideicomiso celebró un nuevo crédito bilateral con Scotiabank por un monto de US\$ 63.0 millones para inversión en propiedades de inversión y otros usos corporativos, con un plazo de tres años a partir de la primera disposición y la opción de extenderlo por dos años adicionales sujeto a la aprobación del banco y al cumplimiento de covenants. El crédito es sin garantía, con pagos mensuales de intereses, un solo pago de principal al vencimiento, y una sobretasa de 175 puntos base sobre SOFR 1M. Al cierre del primer trimestre del 2025, el crédito no ha sido dispuesto.

Principales Indicadores de la Deuda

Al 31 de marzo de 2025, Fibra Mty:

1. Mantuvo prácticamente en línea el nivel de endeudamiento con base en saldos insolutos, al pasar de 25.9% al 31 de diciembre de 2024 a 26.2% al 31 de marzo de 2025, 23.8 puntos porcentuales por debajo del endeudamiento máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores de CBFIs del 50%.
2. Tiene un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo que en conjunto representan el 13.5% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 14.7% respecto del total de sus activos.
3. Tiene disponible un monto de hasta US\$ 231.4 millones (equivalentes a Ps. 4,720.6 millones al 31 de marzo de 2025) en líneas de crédito simples compuestas por:
 - i. US\$ 85.4 millones del crédito bilateral Banorte,
 - ii. US\$ 75.0 millones del crédito bilateral BBVA,
 - iii. US\$ 71.0 millones en dos líneas firmadas con Scotiabank (US\$ 63.0 millones y US\$ 8.0 millones, respectivamente)

Estas líneas de crédito pudieran ser utilizadas en futuras adquisiciones o inversiones, expansiones y/o inversiones adicionales, sin sacrificar una estructura de capital balanceada y sin necesidad de acudir a los mercados de capitales.

4. Tiene acceso a líneas de crédito revolvantes no dispuestas que ascienden a US\$ 125.0 millones (equivalentes a Ps. 2,550.0 millones al 31 de marzo de 2025).

5. Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, y libre de garantía y mayormente a tasa fija. El plazo promedio de la deuda asciende a 3.5 años, con el primer vencimiento relevante hasta octubre del 2027.
6. Cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas para su deuda (covenants financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo. Fibra Mty mantiene un monitoreo constante, y de forma anticipada a su evolución, a fin de poder tomar acciones en avanzada que le permitan continuar en cumplimiento.
7. Tiene compromisos de adquisición y de desarrollo por un monto de Ps. 4,502.4 millones (Incluyendo IVA) para los próximos 12 meses, de los cuales, Ps. 332.2 millones corresponden a inversiones estimadas en expansiones de propiedades de inversión, Ps. 1,688.9 millones al acuerdo vinculante para la compra de las dos propiedades remanentes del portafolio "Batach" y Ps. 2,481.3 millones al acuerdo vinculante para la compra de la propiedad industrial en MeLi León (misma que fue completamente pagada el 9 de abril de 2025).

Al 31 de marzo de 2025, el Fideicomiso cuenta con una tasa promedio ponderada de 4.9%. El Crédito Bilateral Banorte ("2024") y el Bilateral BBVA ("2024") 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	1T25	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable 31Mar25	Tasa Fija Cobertura	Vencimi- ento	4T24	Var.% 1T25 vs 4T24
Simples								
CEBURE FMTY20D ¹	215.0	US\$	4.13%	-	-	oct-27	215.0	-
Bilateral Scotiabank	30.0	US\$	SOFR 3M+ 1.44%	5.73%	-	Múltiple ⁴	25.0	20.0%
Bilateral BBVA ("2024")	175.0	US\$	SOFR 1M+ 1.75% ²	6.07%	4.94% ⁵	sep-29	175.0	-
Bilateral Banorte ("2024")	160.0	US\$	SOFR 1M+ 1.80% ³	6.12%	5.69% ⁶	jul-29	160.0	-
Revolventes								
BBVA Revolvente	10.0	US\$	SOFR 1M+ 1.35%	5.67%	-	may-25	-	100.0%
TOTAL	590.0⁷						575.0⁸	2.6%

(1) Incluye la reapertura del CEBURE FMTY20D (sin considerar el premio) llevado a cabo el 13 de Julio del 2021 a una tasa de 3.73%.

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

(3) La sobretasa es variable entre 1.80% y 2.00% según el nivel de pasivos contra activos.

(4) Cada disposición realizada bajo el crédito bilateral Scotiabank tiene un vencimiento de hasta 11 meses a partir de la fecha de disposición o al 15 de febrero de 2026, lo que suceda primero.

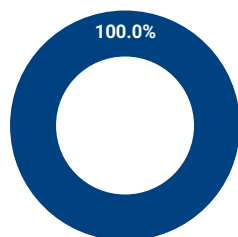
(5) Considera una tasa fija de 4.79% para un nacional de US\$ 150 millones y una tasa fija de 5.87% para un nacional de US\$ 25 millones.

(6) Considera una tasa fija de 5.03% para un nacional de US\$ 70 millones y una tasa fija de 6.20% para un nacional de US\$ 90 millones

(7) Equivalentes a Ps 12,036,177.0 miles a un TC de Ps. 20.4003 correspondiente al 31 de marzo de 2025.

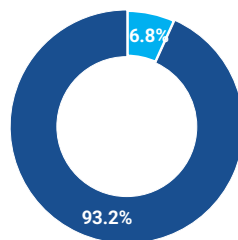
(8) Equivalentes a Ps 11,793,422.5 miles a un TC de Ps.20.5103 correspondiente al 31 de diciembre de 2024.

Tipo de deuda



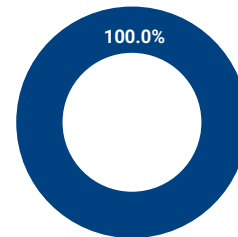
■ No garantizada ■ Garantizada

Tipo de tasa



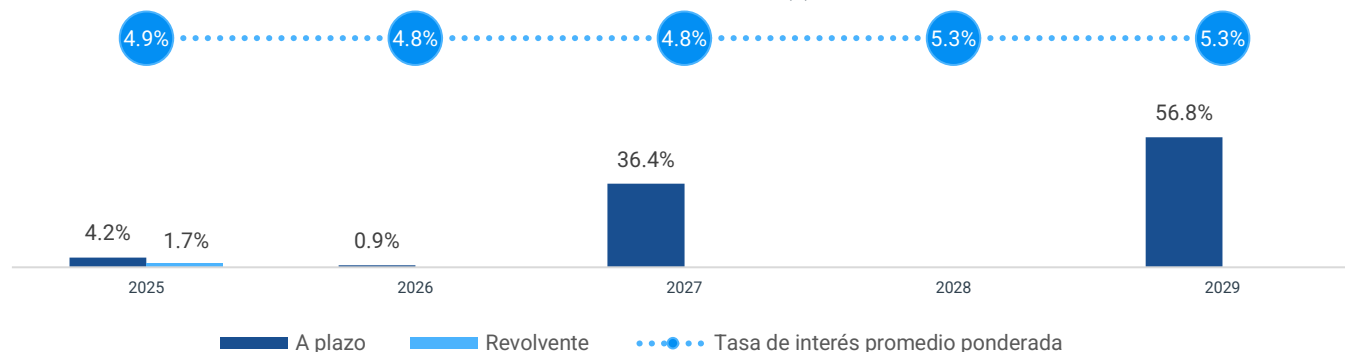
■ Tasa Variable ■ Tasa Fija

Tipo de moneda



■ USD ■ MXN

Perfil de vencimientos de deuda (1)



(1) Considera una tasa fija del Bilateral BBVA de 4.94%, y una tasa fija del bilateral Banorte a plazo de 5.69%; mientras que para el Bilateral Scotiabank una tasa variable, en el que cada disposición realizada tiene un vencimiento de hasta 11 meses a partir de la fecha de disposición o al 15 de febrero de 2026, lo que suceda primero.

Indicadores clave de la Deuda Al 31 de marzo de 2025

26.2%

Nivel de Endeudamiento

2.3 x

Deuda neta a UAFIDA ⁽¹⁾

4.9 %

Tasa de interés promedio ponderada

3.5 años

Plazo promedio de la deuda

FitchRatings

AA+ (MEX)

Calificación crediticia

HR Credit Rating Agency

AAA (MEX)

(1) (Deuda bancaria y bursátil + costos de deuda + intereses por pagar – Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras) / UAFIDA de los últimos 12 meses, considera ION anualizado de los portafolios Aerotech y Batach.

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 31 de marzo de 2025 y las expectativas proyectadas por Fibra Mty para los próximos cuatro trimestres de acuerdo con la metodología establecida en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras:

Nivel de endeudamiento (miles de pesos)	31 de marzo de 2025
Deuda total e intereses por pagar ⁽¹⁾	12,197,718
Activos totales	46,572,729
Nivel de endeudamiento*	26.2%

(1) Integrado por los saldos insolutos de un crédito bursátil (incluyendo premio), el bilateral Banorte, el crédito bilateral BBVA, el crédito bilateral Scotiabank y el revolving con BBVA, 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 Recursos:	Período	Miles de pesos
Activos líquidos*	31/03/2025	6,402,707
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	Siguientes 4 Trimestres	793,378
Utilidad operativa estimada después de distribuciones**	Siguientes 4 Trimestres	678,441
Líneas de crédito disponibles	31/03/2025	7,269,647
Compromisos:		
Pago de intereses	Siguientes 4 Trimestres	598,441
Pago de principal	Siguientes 4 Trimestres	816,012
Gastos de capital recurrentes	Siguientes 4 Trimestres	288,144
Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional***	Siguientes 4 Trimestres	4,502,354
Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda****		2.44

* Efectivo y equivalentes de efectivo + cuentas por cobrar.

**Utilidad estimada antes de Gastos Financieros e Impuestos y después de distribuciones.

*** Incluye los compromisos de desarrollo y expansión, así como el acuerdo vinculante para la liquidación de las 2 propiedades remanentes del portafolio "Batach" y de la propiedad "MeLi León". Para más información, dirigirse a la sección de Adquisiciones.

**** (Activos líquidos + Impuesto al Valor Agregado por recuperar + Utilidad operativa estimada después de distribuciones + líneas de crédito disponibles) / (Pago de intereses + Pago de principal + Gastos de capital recurrentes + Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional).

- Considerando la disposición total del crédito bilateral BBVA, el crédito bilateral Banorte para adquisiciones y los créditos Bilateral con Scotiabank para expansiones, la razón se ubica en 1.64x.

Cumplimiento de obligaciones financieras del CEBURE

Al 31 de marzo de 2025, Fibra Mty cumple satisfactoriamente con las razones financieras (covenants financieros) impuestas en la emisión del CEBURE, existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo:

Obligaciones	FMTY	Obligaciones de cumplimiento
Límite de Apalancamiento ⁽¹⁾	27.5%	≤ 50.0%
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales ⁽²⁾	0.0%	≤ 40.0%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda ⁽³⁾	5.2x	≥ 1.5x
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada ⁽⁴⁾	386.9%	≥ 150.0%

(1) Pasivo Total / Activos Totales

(2) Deuda Garantizada / Activos Totales

(3) (EBITDA U12M + Ingreso Financiero U12M) / (Intereses U12M + Amortizaciones U12M)

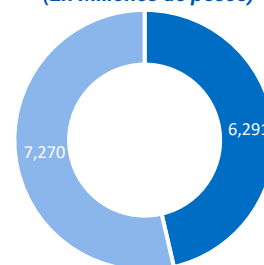
(4) Activos Totales No Gravados / Deuda No Garantizada

Efectivo

Fibra Mty cuenta con Ps. 6,291.1 millones en efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del 1T25, un incremento de 1.5%, equivalente a Ps. 92.9 millones respecto al del cierre del 4T24. El incremento se explica ampliamente en el Estado de Flujos de Efectivo anexo a este reporte.

Por otra parte, el nivel de endeudamiento se mantuvo prácticamente en línea, al posicionarse en 26.2% y 25.9% al cierre del 1T25 y 4T24 respectivamente. Así mismo, descontando el efectivo en caja financieras, el apalancamiento neto se ubicó en 14.7% y 14.3% al cierre del 1T25 y 4T24, respectivamente.

Liquidez
(En Millones de pesos)



■ Efectivo ■ Disponibilidad en líneas de crédito

Tasa de Capitalización Implícita

Durante el 1T25, la cotización promedio del CBFi de Ps. 11.00 tuvo un descuento de aproximadamente 21.0% en pesos en comparación con el valor en libros promedio del 4T24 y 1T25 y con el valor en libros al 31 de marzo de 2025, cuyos valores ascienden, en ambos casos, a Ps. 13.9 por CBFi.

Adicionalmente, la tasa de capitalización implícita utilizando los promedios del valor de propiedades de inversión y el Valor Empresa se posicionó en 8.2% y 10.0%, respectivamente. Las integraciones de los cálculos se presentan a continuación:

Cálculo Valor en Libros Promedio	Cálculo Premio o Descuento	Cálculo Valor Empresa Promedio
(+) Propiedades de Inversión, exc Reserva territorial, inc. 38,228	Precio Promedio 1T25 11.00	Precio Promedio 1T25 11.00
(+) Reserva Territorial 603	Precio Valor en Libros Promedio 13.86	(x) CBFIs (millones de certificados) 2,421
(+) Otros Activos 7,462	Premio (Descuento) (20.6%)	(=) Valor de Capitalización 26,631
(=) Activos 46,293		(+) Pasivos 12,728
(-) Pasivos 12,728		(-) Efectivo e inversiones financieras 6,245
(=) Valor en Libros 33,565		(=) Valor Empresa Promedio 33,114
(/) CBFIs (millones de certificados) 2,421		
(=) Valor en Libros Promedio por CBFi 13.86		
	Cálculo Premio o Descuento en USD	
	Precio Promedio 1T25 USD ⁽¹⁾ 0.5386	
	Precio Valor en Libros Promedio USD ⁽²⁾ 0.6776	
	Premio (Descuento) (20.5%)	
		Tasa de Capitalización Implícita a Valor Empresa
		Ingreso Operativo Neto (ION) (1T25x4) 3,117
		(=) Valor Empresa 33,114
		(-) Reserva Territorial 603
		(-) Otros Activos exc efectivo e inversiones financieras 1,217
		(-) Propiedades de Inversión por pagar 36
		(=) Propiedades de Inversión, neto 31,258
		Tasa Cap Rate Implícita a Mercado 10.0%
Tasa de Capitalización Implícita a Valor en Libros		
Ingreso Operativo Neto (ION) (1T25x4) 3,117		
(+) Propiedades de Inversión, inc. 38,228		
(-) Propiedades de Inversión por pagar 36		
(=) Propiedades de Inversión, neto 38,192		
Tasa Cap Rate Implícita 8.2%		

(1) Se utilizó el tipo de cambio promedio de Ps. 20.4223 por dólar durante el 1T25.

(2) Se utilizó el promedio de los tipos de cambio de cierre del 4T24 y 1T25, siendo de Ps. 20.4553 por dólar.

Conferencia Telefónica

CONFERENCIA TELEFÓNICA 1T25 FIBRAMTY

Fecha: Jueves 24 de abril de 2025

Hora: 10:30 a.m. (Hora de la Ciudad de México)
12:30 p.m. (Hora del Este, N.Y.)

Números de marcación:

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

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

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

Publicación de resultados 1T25:

Miércoles 23 de abril de 2025
(al cierre de mercado)

Dirigida por:

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

Código de acceso:

Fibra Monterrey

Grabación:

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

Para mayor información:

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

Cobertura de Analistas

Actinver	Valentin III Mendoza
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
Intercom	Alejandra Marcos
Monex	Jose Roberto Solano
Santander	Pablo Ricalde
Scotiabank	Francisco Suarez
Signum Research	Armando Rodriguez

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

Estado de utilidad integral condensado

Cifras en miles de pesos	1T25	1T24	Var. %	4T24	Var. %
Ingresos totales	844,078	605,007	39.5%	775,503	8.8%
Gastos de operación	64,759	53,579	20.9%	68,299	(5.2%)
Gastos de administración	68,813	47,986	43.4%	54,803	25.6%
Plan ejecutivo basado en CBFIs	(3,222)	(548)	488.0%	39,994	(108.1%)
Ingreso (gasto) por valor razonable de inmuebles	520,021	(295,404)	(276.0%)	1,253,602	(58.5%)
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	-	-	-	2,406	(100.0%)
Ingresos financieros	122,365	60,229	103.2%	200,394	(38.9%)
Gastos financieros	169,042	123,995	36.3%	174,656	(3.2%)
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta	46,442	93,909	(50.5%)	10,412	346.0%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,233,514	238,729	416.7%	1,904,565	(35.2%)
Impuestos a la utilidad	7,160	1,800	297.8%	3,114	129.9%
Utilidad neta consolidada	1,226,354	236,929	417.6%	1,901,451	(35.5%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	(143,949)	(13,785)	944.2%	(125,576)	14.6%
Utilidad integral consolidada	1,082,405	223,144	385.1%	1,775,875	(39.0%)

Conciliación del ION y UAFIDA Ajustada con utilidad integral consolidada.

Cifras en miles de pesos	1T25	1T24	Var. %	4T24	Var. %
Utilidad integral consolidada	1,082,405	223,144	385.1%	1,775,875	(39.0%)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	143,949	13,785	944.2%	125,576	14.6%
Utilidad neta consolidada	1,226,354	236,929	417.6%	1,901,451	(35.5%)
Impuestos a la utilidad	7,160	1,800	297.8%	3,114	129.9%
Ingreso financiero	(122,365)	(60,229)	103.2%	(200,394)	(38.9%)
Gasto financiero	169,042	123,995	36.3%	174,656	(3.2%)
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta	(46,442)	(93,909)	(50.5%)	(10,412)	346.0%
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	-	-	-	(2,406)	(100.0%)
(Utilidad) pérdida por valor razonable de propiedades de inversión	(520,021)	295,404	(276.0%)	(1,253,602)	(58.5%)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	(3,222)	(548)	488.0%	39,994	(108.1%)
Depreciaciones y amortizaciones	983	2,159	(54.5%)	992	(0.9%)
Devengo comisiones por arrendamiento ⁽¹⁾	-	2,774	(100.0%)	3,269	(100.0%)
UAFIDA	711,489	508,375	40.0%	656,662	8.3%

Servicios administrativos	44,304	32,506	36.3%	33,141	33.7%
Servicios fiduciarios y gastos generales	24,509	15,480	58.3%	21,662	13.1%
Depreciaciones y amortizaciones	(983)	(2,159)	(54.5%)	(992)	(0.9%)
Comisiones por arrendamiento	-	(2,774)	(100.0%)	(3,269)	(100.0%)
ION	779,319	551,428	41.3%	707,204	10.2%

(1) A partir del 1 de enero de 2025, las comisiones por arrendamiento disminuyen directamente el AFFO en lugar de hacerlo a través del ION. Lo anterior, debido a la homologación de nuestros indicadores de negocio a las prácticas del mercado.

Conciliación del FFO y AFFO con utilidad integral consolidada

Cifras en miles de pesos	1T25	1T24	Var. %	4T24	Var. %
Utilidad Integral Consolidada	1,082,405	223,144	385.1%	1,775,875	(39.0%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	143,949	13,785	944.2%	125,576	14.6%
(Utilidad) pérdida por valor razonable de propiedades de inversión	(520,021)	295,404	(276.0%)	(1,253,602)	(58.5%)
(Ganancia) pérdida cambiaria neta, no realizada	(43,623)	(55,278)	(21.1%)	379,726	(111.5%)
Amortizaciones	967	2,142	(54.9%)	968	(0.1%)
Devengo de Comisiones por Arrendamiento ⁽¹⁾	-	2,774	(100.0%)	3,269	(100.0%)
Gasto financiero de pasivo por arrendamiento	62	2,195	(97.2%)	-	-
Plan ejecutivo basado en CBFIs	(3,222)	(548)	488.0%	39,994	(108.1%)
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	-	-	-	(2,406)	(100.0%)
Utilidad de Subsidiaria	(634)	(3,579)	(82.3%)	(5,659)	(88.8%)
Desembolso por derechos de uso ⁽²⁾	(1,039)	(3,100)	(66.5%)	(820)	26.7%
Cobros por arrendamiento financiero ⁽²⁾	1,671	-	-	-	-
AMEFIBRA FFO	660,515	476,939	38.5%	1,062,921	(37.9%)
Ingreso lineal no monetario	1,971	(574)	(443.4%)	(191)	(1,131.9%)
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	197	402	(51.0%)	(197)	(200.0%)
Depreciación de mobiliario y equipo de oficina	16	17	(5.9%)	22	(27.3%)
Amortización costo de deuda	6,888	4,047	70.2%	3,677	87.3%
(Ganancia) pérdida cambiaria neta, realizada en la operación	(84)	-	-	81	(203.7%)
Ganancia cambiaria neta, por transacciones de financiamiento e inversión	(3,021)	(36,548)	(91.7%)	(391,616)	(99.2%)
Restitución de reserva para gastos de capital	(1,455)	(475)	206.3%	(809)	79.9%
Inversiones Verdes	-	-	-	178	(100.0%)
Devengo de Comisiones de Arrendamiento ⁽¹⁾	-	(2,774)	(100.0%)	(3,269)	(100.0%)
Costo financiero de préstamos para inmuebles en expansión	7,820	6,117	27.8%	13,856	(43.6%)
Efecto por distribución lineal de ingresos por terminación de contrato ⁽³⁾	(17,020)	-	-	-	-
Reembolsos de la subsidiaria ⁽⁴⁾	14,740	-	-	-	-

AMEFIBRA FFO ajustada por FMTY	670,567	447,151	50.0%	684,653	(2.1%)
CAPEX ⁽⁵⁾	(20,000)	(17,000)	17.6%	(23,353)	(14.4%)
Comisiones por arrendamiento ⁽¹⁾	(2,977)	-	-	-	-
Estabilización por colocación ⁽⁶⁾	-	29,656	(100.0%)	-	-
AFFO	647,590	459,807	40.8%	661,300	(2.1%)

- (1) A partir del 1 de enero de 2025, las comisiones por arrendamiento disminuyen directamente el AFFO en lugar de hacerlo a través del ION. Lo anterior, debido a homologación de nuestros indicadores de negocio a las prácticas del mercado.
- (2) Arrendamiento financiero de estacionamientos en inmuebles Danfoss y Prometeo, en Danfoss pagamos arrendamiento financiero de un terreno a un tercero y a partir del 3T24 cobramos subarrendamiento financiero al inquilino por lo que a partir de dicho trimestre el rendimiento del proyecto impacta al AFFO a través del ION y la recuperación de la inversión se concilia al FFO. En Prometeo pagamos arrendamiento financiero de un estacionamiento a un tercero.
- (3) Las penalizaciones cobradas por terminación anticipada de contrato se distribuyen de manera lineal en los 12 meses del año en que ocurrieron.
- (4) 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 para pagarse al inversionista a través de las distribuciones de efectivo mensuales.
- (5) Reserva creada para cubrir los compromisos de CAPEX de reposición y/o cualquier adición o mantenimiento mayor capitalizable del portafolio de Fibra MTY.
- (6) Por cumplimiento fiscal las distribuciones de efectivo se realizan con 3 meses de diferimiento, en función a ello, se tomaron Ps. 29,656 de la colocación de CBFIs efectuada en marzo de 2024 para mantener el AFFO por CBFI del 1T14 en el mismo nivel que si consideráramos los CBFIs previos a la emisión.

Variaciones sin afectación en flujo de efectivo

Plan ejecutivo basado en CBFIs

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 375,335 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de Ps. 10.67, a la fecha de la concesión, equivale a Ps. 4,005 miles. En adición se reconoció una disminución de (Ps. 7,227 miles) en resultados por cancelación de exceso en provisión de ejercicio anterior, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado condensado de utilidad integral de (Ps. 3,222 miles).

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024, se reconoció una disminución de (Ps. 548 miles) en resultados por cancelación del exceso en provisión del ejercicio 2023, que se presenta en el estado consolidado condensado de utilidad integral. Al 31 de marzo de 2024, Fibra MTY no registró provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs, debido a que la guía de resultados 2024, sobre la cual se realizan las estimaciones de cumplimiento para el registro de dicha provisión, fue aprobada por el Comité Técnico, el 16 de abril de 2024, una vez concluido el proceso de estabilización del precio del CBFI en la etapa de sobreasignación del proceso de colocación de capital efectuado en marzo de 2024.

En cumplimiento con NIIF, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs es registrada en los resultados del periodo en que se genere y será pagada en títulos, neta del impuesto correspondiente, una vez que se revise el cumplimiento de metas y se aprueben por el Comité Técnico del Fideicomiso.

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.

Dicho lo anterior, la ganancia en valor razonable del 1T25, en comparación con el saldo al cierre del 4T24, fue por Ps. 520.0 millones, los cuales se explican por:

- i) Una variación de Ps. 512.7 millones integrada por la combinación de:
 1. Una disminución de (Ps. 177.3) millones por la apreciación del peso frente al dólar al pasar de \$20.5103 el 31 de diciembre de 2024 a \$20.4003 el 31 de marzo de 2025.

2. Un incremento de Ps. 489.6 millones, 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 Ps. 466.6 millones, ii) Ps. 185.3 millones 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 por iii) (Ps.105.7) millones debido a salidas de inquilinos en inmuebles de oficinas y otros impactos menores de (Ps. 56.6) millones.
 3. Principalmente en las naves industriales, incremento en el valor del portafolio por condiciones de mercado por Ps. 200.4 millones debido a los siguientes efectos: i) aumento de Ps. 718.9 millones por disminución en tasas de descuento e incremento en renta de mercado, compensado con ii) una disminución de (Ps. 518.5) millones al incrementar la tasa de vacancia sistemática y un ajuste inflacionario proyectado menor.
- ii) Y una variación de Ps. 7.3 millones correspondientes al inmueble Fortaleza, el cual, de acuerdo con IFRS 5, se clasifica y presenta como activo mantenido para la venta en los estados consolidados de posición financiera.

Respecto al año anterior, la pérdida en valor razonable del 1T24, en comparación con el saldo al cierre del 4T23, fue Ps. (295.4) millones, los cuales se explican por:

- i) Una variación de (Ps. 294.7) millones integrada por la combinación de:
 1. Una disminución de Ps. (286.9) millones por la apreciación del peso frente al dólar al pasar de Ps. 16.8935 el 31 de diciembre de 2023 a Ps. 16.6780 el 31 de marzo de 2024,
 2. Una disminución de Ps. (212.5) millones, por la operación estándar de propiedades debido a cambios contractuales en oficinas y a la actualización anual del presupuesto de gastos.
 3. Lo anterior se compensa parcialmente por un incremento en el valor por Ps. 204.7 millones debido primordialmente a mayores rentas de mercado en naves industriales
- ii) Y una variación de (Ps. 0.7) millones corresponde al inmueble Fortaleza, el cual, de acuerdo con IFRS 5, se clasifica y presenta como activo mantenido para la venta en los estados consolidados de posición financiera.

Utilidad neta consolidada

La utilidad neta consolidada del 1T25 se situó en Ps. 1,226.4 millones, un incremento de Ps. 989.4 millones en comparación al 1T24.

Si aislamos las variaciones del efecto por valor razonable de inmuebles, el resultado cambiario y el plan ejecutivo basado en CBFIs, la utilidad neta consolidada de Fibra Mty incrementó Ps. 218.8 millones, para situarse en Ps. 656.7 millones al cierre del 1T25. El incremento se generó principalmente por el efecto combinado de:

- i) Incremento en ION de Ps. 227.9 millones generado principalmente por la adquisición de los portafolios Aerotech en 2T24 y Batach en 4T24 y los efectos cambiarios favorables por mayor tipo de cambio de facturación promedio en 1T25,
- ii) Incremento del gasto corporativo de Ps. (20.8) millones por la incorporación de personal durante 2024 debido a la colocación de CBFIs con componente internacional, inflación en sueldos, honorarios por asesoría en materia financiera, inicio de evaluación de una nueva calificadora y gastos de tecnología.
- iii) Mayor ingreso financiero de Ps. 62.1 millones por incremento del monto promedio invertido en 1T25, en su mayoría explicado por la emisión de capital realizada en el mes de marzo de 2024,
- iv) Incremento en gasto financiero de Ps. (45.0) millones por mayor saldo promedio de deuda durante el periodo debido principalmente a la disposición de un crédito bancario para la compra del portafolio Aerotech, y
- v) Otros movimientos de Ps. (5.4) millones.

Instrumentos financieros derivados

Con la intención de conservar el poder adquisitivo de los recursos provenientes de la emisión de capital del 2024, durante el 1T25, Fibra Mty extendió el vencimiento de los dos forwards que vencían el 20 de marzo 2025, para tener un nuevo vencimiento programado el 30 de junio de 2025. Al 31 de marzo de 2025, el Fideicomiso cuenta con los siguientes forwards de tipo de cambio:

- i) US\$72.5 millones de Scotiabank a un tipo de cambio de \$17.8740
- ii) US\$72.5 millones de BBVA a un tipo de cambio de \$17.9600

Durante los tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2025, no hubo modificaciones a los swaps de cobertura de tasa, mismos que están detallados en las notas a los EEFF.

La valuación neta total de los instrumentos financieros vigentes presentada en el estado de posición financiera al cierre del 1T25 se situó en Ps. 396.9 millones, Ps. 144.0 millones menor a la valuación registrada en el 4T24 ((Ps. 125.1 millones) de variación en el Activo, netos de Ps. 18.9 de variación en el pasivo).

De la variación total, (Ps. 93.3 millones) se deben principalmente a la apreciación del dólar contra el peso en las coberturas de tipo forward aún vigentes, menos el efecto neto del valor razonable de las coberturas tipo swap principalmente debido a los movimientos en la curva de tasas de interés el cual ascendió a (Ps. 50.7 millones).

La variación del 1T25 en comparación con el 1T24 en el estado de utilidad integral por (Ps. 130.2 millones) provocado por una reducción en la curva de tasas en la valuación de los swaps y el efecto negativo del tipo de cambio en la valuación de los forwards.

Información soporte de la Deuda

Deuda Bursátil ("FMTY20D")

El monto total del CEBURE FMTY20D asciende a US\$ 215 millones (excluyendo premio), cuenta con una tasa de interés de 4.13% y el plazo es de 7 años con pago de intereses cada 182 días con fecha de vencimiento en octubre de 2027.

Al cierre del 1T25, la calificación asignada por parte de Fitch Ratings fue de AA+ en escala global y BBB- en escala global con perspectiva estable, mientras que HR Ratings fue de AAA en escala local y BBB+ en escala global, avalando a Fibra Mty como una emisora con grado de inversión.

Crédito Quirografario Bilateral Banorte 2024

El monto del crédito es por un monto de hasta US\$ 245.3 millones, cuenta con una sobretasa variable entre 1.80% y 2.00% según el nivel de pasivos contra activos. Adicionalmente, el crédito es sin garantía, con pagos mensuales de intereses, un solo pago de principal al vencimiento y con una vigencia de 5 años a partir de la firma del contrato.

El crédito fue firmado con el objetivo de sustituir créditos anteriores con un costo financiero menor y continuar extendiendo el vencimiento de la deuda y tener recursos disponibles para realizar inversiones adicionales y/o usos corporativos en general.

Fibra Mty tiene contratado dos swaps de tasa de interés por la totalidad del saldo dispuesto de US\$ 160 millones (equivalentes a Ps. 3,264.1 millones) mediante los cuales fijó la tasa variable en 3.9%.

Crédito Quirografario BBVA 2024

El monto del crédito es por hasta US\$ 250.0 millones, más una opcionalidad para incrementar el monto por US\$30.0 millones, pudiendo llegar hasta US\$ 280.0 millones, cuenta con una sobretasa variable entre 1.75% y 1.95% según el

nivel de pasivos contra activos. Adicionalmente, el crédito es sin garantía, con pagos mensuales de intereses, un solo pago de principal al vencimiento y con una vigencia de 5 años a partir de la firma del contrato.

El crédito fue firmado con el objetivo de sustituir créditos anteriores con un costo financiero menor y continuar extendiendo el vencimiento de la deuda y tener recursos disponibles para realizar inversiones adicionales y/o usos corporativos en general.

Fibra Mty tiene contratado dos swaps de tasa de interés por la totalidad del saldo dispuesto de US\$ 175 millones (equivalentes a Ps. 3,570.1 millones) mediante los cuales fijó la tasa variable en 3.2%.

Bilateral Scotiabank 2024 Corto Plazo

El 6 de agosto de 2024 Fibra Mty celebró un crédito bilateral con Scotiabank por un monto principal de US\$ 63.0 millones (equivalentes a Ps. 1,285.2 millones al 31 de marzo de 2025), a tasa variable SOFR de tres meses más una sobretasa de 1.44% para financiar las expansiones industriales. El plazo de las disposiciones es por 11 meses.

Esta línea tiene un solo pago de interés y principal al vencimiento de cada disposición, de tal manera que se puede segregar los intereses destinados a dichas expansiones y por ende evitar el uso de flujo de la operación de arrendamiento para el pago del servicio de la deuda.

Durante el 1T25, el Fideicomiso realizó una disposición por US\$ 5.0 millones para continuar con el programa de expansiones. Al cierre del 1T25, el monto total dispuesto asciende a US\$ 30.0 millones (equivalentes a Ps. 612.0 millones al 31 de marzo de 2025). Debido a que Fibra Mty dispondrá continuamente de la línea y a que cada una de las disposiciones contará con un vencimiento menor a 1 año partir de la fecha de disposición, la Compañía optó por mantener la línea a tasa variable.

Crédito Revolvente BBVA

El monto del crédito es por hasta US\$ 50.0 millones, la sobretasa por encima de SOFR 1 Mes es determinada al momento de cada disposición. Adicionalmente, el crédito es sin garantía, con pagos mensuales de intereses, un solo pago de principal al vencimiento y con un vencimiento en junio de 2028.

El crédito fue firmado con el objetivo de realizar inversiones adicionales y/o usos corporativos en general.

El 18 de febrero de 2025, Fibra Mty realizó la disposición de US\$ 10.0 millones (equivalentes a Ps. 204.0 millones al 31 de marzo de 2025) a tasa variable SOFR un mes más una sobretasa de 1.35%, con la intención de aplicar los recursos para la recompra de CBFIs, la cual se podría liquidar con los recursos provenientes de la venta de la propiedad de Fortaleza, una vez que esta transacción se concrete. Debido a que la disposición cuenta con un vencimiento menor a 1 año partir de la fecha de disposición, la Compañía optó por mantener esta disposición a tasa variable.

Líneas de Crédito disponibles no dispuestas

Millones de Dólares	Saldo disponible	Moneda contratación	Tasa	Vencimiento
Simples a plazo	231.4			
Bilateral Banorte ("2024")	85.4	US\$	SOFR 1M + (1.80% - 2.00%)	jul-29
Bilateral BBVA ("2024")	75.0 ¹	US\$	SOFR 1M + (1.75% - 1.95%)	sep-29
Bilateral Scotiabank Largo Plazo	63.0	US\$	SOFR 1M + 1.75%	Por definir ²
Bilateral Scotiabank Corto Plazo	8.0	US\$	SOFR 3M + 1.44%	feb-26
Revolventes	125.0			
BBVA	50.0	US\$	SOFR 1M + sobretasa variable	jun-28
Scotiabank	30.0	US\$	SOFR 1M + sobretasa variable	jun-26
Banorte	25.0	US\$	SOFR 1M + sobretasa variable	jul-27
Actinver	20.0	US\$	SOFR 1M + 3.00%	jun-27
TOTAL	356.4			

(1) El crédito Bilateral BBVA 2024 tiene la opción de extender el monto de la línea de crédito en US\$ 30.0 millones adicionales.

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

Estados Financieros

Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Al 31 de marzo de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$6,291,133	\$5,335,177
Inversiones financieras	-	863,033
Cuentas por cobrar, neto	106,783	77,866
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	4,791	3,579
Impuestos por recuperar	197,360	371,531
Instrumentos financieros derivados	393,632	486,881
Activos disponibles para la venta	369,525	360,683
Otros activos circulantes	119,947	56,390
Total del activo circulante	7,483,171	7,555,140
Propiedades de inversión	38,817,087	38,115,359
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	2,572	741
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero no circulantes	107,737	109,274
Activo por derecho de uso, neto	1,876	2,251
Instrumentos financieros derivados	45,308	77,116
Otros activos no circulantes	114,978	153,453
Total del activo no circulante	39,089,558	38,458,194
Total del activo	\$46,572,729	\$46,013,334
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		
Pasivo circulante:		
Préstamos bancarios corto plazo	\$816,012	\$512,758
Intereses por pagar	111,888	56,600
Cuentas por pagar	137,553	117,324
Beneficios a los empleados	17,792	27,010
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	-	72,494
Impuestos por pagar	7,982	91,163
Pasivo por arrendamiento	4,172	4,071
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	54,606	33,074
Depósitos de los arrendatarios	32,420	33,713
Total del pasivo circulante	1,182,425	948,207
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	11,213,393	11,274,848
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	71,989	73,067
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	3,306	6,613
Instrumentos financieros derivados	42,005	23,113
Depósitos de los arrendatarios	303,943	303,521
Impuestos a la utilidad diferidos	2,774	3,795
Beneficios a los empleados al retiro	1,594	1,453
Total del pasivo no circulante	11,639,004	11,686,410
Total del pasivo	12,821,429	12,634,617
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	28,383,992	28,471,694
Resultados acumulados	4,970,373	4,366,139
Otros componentes de la utilidad integral	396,935	540,884
Total del patrimonio de los fideicomitentes	33,751,300	33,378,717
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	\$46,572,729	\$46,013,334

Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024.
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Marzo 2025	Marzo 2024
Ingresos totales	\$844,078	\$605,007
Mantenimiento y operación de inmuebles	42,731	35,481
Honorarios de administración de inmuebles	8,704	6,954
Predial	9,390	8,476
Seguros	3,934	2,668
Servicios administrativos	44,304	32,506
Servicios fiduciarios y gastos generales	24,509	15,480
Plan ejecutivo basado en CBFIs	(3,222)	(548)
Utilidad (pérdida) por valor razonable de propiedades de inversión	520,021	(295,404)
Ingresos financieros	122,365	60,229
Gastos financieros	169,042	123,995
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta	46,442	93,909
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$1,233,514	\$238,729
Impuestos a la utilidad	7,160	1,800
Utilidad neta consolidada	\$1,226,354	\$236,929
Otros componentes de la utilidad integral:		
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:		
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(143,949)	(13,785)
Total de otros componentes de la utilidad integral	(143,949)	(13,785)
Utilidad integral consolidada	\$1,082,405	\$223,144

*Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes no auditados*

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Patrimonio contribuido	Resultados acumulados	Otros componentes de la utilidad integral	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$21,636,177	\$(924,531)	\$66,386	\$20,778,032
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	7,507,697	-	-	7,507,697
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(688,925)	-	(688,925)
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	236,929	-	236,929
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	(13,785)	(13,785)
Utilidad integral consolidada	-	236,929	(13,785)	223,144
Saldos al 31 de marzo de 2024	\$29,143,874	\$(1,376,527)	\$52,601	\$27,819,948
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$28,471,694	\$4,366,139	\$540,884	\$33,378,717
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	37,939	-	-	37,939
Recompra de CBFIs	(129,646)	-	-	(129,646)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(622,120)	-	(622,120)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	4,005	-	-	4,005
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	1,226,354	-	1,226,354
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	(143,949)	(143,949)
Utilidad integral consolidada	-	1,226,354	(143,949)	1,082,405
Saldos al 31 de marzo de 2025	\$28,383,992	\$4,970,373	\$396,935	\$33,751,300

Estados consolidados de flujos de efectivo no auditados

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Marzo 2025	Marzo 2024
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$1,233,514	\$238,729
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de ingreso por arrendamiento	1,972	(574)
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento	(3,307)	(3,306)
Comisión por arrendamiento	-	2,774
Depreciación y amortización	1,773	2,855
Gasto por deterioro de activos financieros	2,994	737
Costo relacionado con beneficios a los empleados	14,024	8,828
Plan ejecutivo basado en CBFIs	(3,222)	(548)
(Utilidad) pérdida por valor razonable de propiedades de inversión	(520,021)	295,404
Ingresos financieros	(122,365)	(60,229)
Gastos financieros	169,042	123,995
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta	(46,442)	(91,826)
	\$727,962	\$516,839
Cuentas por cobrar	(38,466)	(31,327)
Cuentas por cobrar de arrendamiento financiero	540	-
Impuestos por recuperar	180,895	23,569
Otros activos	(73,584)	(37,014)
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	21,532	21,092
Cuentas por pagar	1,666	(1,441)
Cuentas por pagar de arrendamiento financiero	(565)	-
Impuestos por pagar	(75,952)	(30,548)
Beneficios a los empleados	(23,101)	(18,734)
Depósitos de los arrendatarios	591	3,750
Efectivo generado en las actividades de operación	\$721,518	\$446,186
Impuestos a la utilidad pagados	(8,183)	(1,718)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	\$713,335	\$444,468
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses cobrados	97,495	50,609
Adquisición de inversiones financieras	-	(1,800,000)
Cobro de inversiones financieras	888,394	-
Adquisición de propiedades de inversión	(179,695)	(191,912)
Construcción de activo por derecho de uso	-	(10,523)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(1,831)	(3,216)
Otros activos	(486)	(10)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión	\$803,877	\$(1,955,052)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	303,506	84,290
Intereses pagados	(111,833)	(68,744)
Costos pagados para obtención de deuda	(24,681)	(2,148)
Pago de pasivos por arrendamientos	(474)	(3,100)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(622,120)	(688,925)
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	37,939	6,791,667
Recompra de CBFIs	(129,646)	-
Costos de emisión de patrimonio	-	(219,177)
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de financiamiento	\$(547,309)	\$5,893,863
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	969,903	4,383,279
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	5,335,177	1,038,859
Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	(13,947)	(8,541)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$6,291,133	\$5,413,597

F I B R A M T Y

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

Estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, y por los periodos de tres meses del 1 de enero al 31 de marzo de 2025 y 2024.

Contenido

Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados.....	3
Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados.	4
Estados consolidados condensados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes no auditados.	5
Estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados.....	6
1. Información general	7
2. Eventos relevantes	8
3. Bases de preparación y presentación	8
4. Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras	13
5. Cuentas por cobrar, neto	14
6. Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero y pasivo por arrendamiento	15
7. Impuestos por recuperar	16
8. Otros activos.....	17
9. Propiedades de inversión	18
10. Préstamos bancarios y bursátiles.....	22
11. Administración del capital y riesgos financieros	24
12. Operaciones y saldos con partes relacionadas	31
13. Patrimonio de los fideicomitentes	33
14. Utilidad por CBFi.....	35
15. Información por segmentos	35
16. Hechos posteriores	37

Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$).	Nota	Al 31 de marzo de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$6,291,133	\$5,335,177
Inversiones financieras	4	-	863,033
Cuentas por cobrar, neto	5	106,783	77,866
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	6	4,791	3,579
Impuestos por recuperar	7	197,360	371,531
Instrumentos financieros derivados	11	393,632	486,881
Activos disponibles para la venta	1	369,525	360,683
Otros activos circulantes	8	119,947	56,390
Total del activo circulante		7,483,171	7,555,140
Propiedades de inversión	9	38,817,087	38,115,359
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		2,572	741
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero no circulantes	6	107,737	109,274
Activo por derecho de uso, neto		1,876	2,251
Instrumentos financieros derivados	11	45,308	77,116
Otros activos no circulantes	8	114,978	153,453
Total del activo no circulante		39,089,558	38,458,194
Total del activo		\$46,572,729	\$46,013,334
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes			
Pasivo circulante:			
Préstamos bancarios corto plazo	10	\$816,012	\$512,758
Intereses por pagar	10	111,888	56,600
Cuentas por pagar		137,553	117,324
Beneficios a los empleados		17,792	27,010
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		-	72,494
Impuestos por pagar		7,982	91,163
Pasivo por arrendamiento	6	4,172	4,071
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		54,606	33,074
Depósitos de los arrendatarios		32,420	33,713
Total del pasivo circulante		1,182,425	948,207
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	10	11,213,393	11,274,848
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	6	71,989	73,067
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		3,306	6,613
Instrumentos financieros derivados	11	42,005	23,113
Depósitos de los arrendatarios		303,943	303,521
Impuestos a la utilidad diferidos		2,774	3,795
Beneficios a los empleados al retiro		1,594	1,453
Total del pasivo no circulante		11,639,004	11,686,410
Total del pasivo		12,821,429	12,634,617
Patrimonio de los fideicomitentes:	13		
Patrimonio contribuido		28,383,992	28,471,694
Resultados acumulados		4,970,373	4,366,139
Otros componentes de la utilidad integral	11	396,935	540,884
Total del patrimonio de los fideicomitentes		33,751,300	33,378,717
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		\$46,572,729	\$46,013,334

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados.

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

	Nota	Marzo 2025	Marzo 2024
Ingresos totales	15	\$844,078	\$605,007
Mantenimiento y operación de inmuebles		42,731	35,481
Honorarios de administración de inmuebles		8,704	6,954
Predial		9,390	8,476
Seguros		3,934	2,668
Servicios administrativos		44,304	32,506
Servicios fiduciarios y gastos generales		24,509	15,480
Plan ejecutivo basado en CBFIs	13	(3,222)	(548)
Utilidad (pérdida) por valor razonable de propiedades de inversión	9	520,021	(295,404)
Ingresos financieros		122,365	60,229
Gastos financieros		169,042	123,995
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta		46,442	93,909
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$1,233,514	\$238,729
Impuestos a la utilidad		7,160	1,800
Utilidad neta consolidada		\$1,226,354	\$236,929
Otros componentes de la utilidad integral:			
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:			
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	11	(143,949)	(13,785)
Total de otros componentes de la utilidad integral		(143,949)	(13,785)
Utilidad integral consolidada		\$1,082,405	\$223,144
Utilidad neta básica consolidada por CBFI**	14	\$0.51	\$0.12
Utilidad neta diluida consolidada por CBFI**	14	\$0.51	\$0.12

** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.



Estados consolidados condensados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes no auditados.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$).

	Nota	Patrimonio contribuido	Resultados acumulados	Otros componentes de la utilidad integral	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2023		\$21,636,177	\$(924,531)	\$66,386	\$20,778,032
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	13ig	7,507,697	-	-	7,507,697
Distribuciones a tenedores de CBFIs	13ii	-	(688,925)	-	(688,925)
Utilidad integral consolidada:					
Utilidad neta consolidada		-	236,929	-	236,929
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		-	-	(13,785)	(13,785)
Utilidad integral consolidada		-	236,929	(13,785)	223,144
Saldos al 31 de marzo de 2024		\$29,143,874	\$(1,376,527)	\$52,601	\$27,819,948
Saldos al 31 de diciembre de 2024		\$28,471,694	\$4,366,139	\$540,884	\$33,378,717
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	13ic	37,939	-	-	37,939
Recompra de CBFIs	13ic	(129,646)	-	-	(129,646)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	13ii	-	(622,120)	-	(622,120)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	13ia	4,005	-	-	4,005
Utilidad integral consolidada:					
Utilidad neta consolidada		-	1,226,354	-	1,226,354
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		-	-	(143,949)	(143,949)
Utilidad integral consolidada		-	1,226,354	(143,949)	1,082,405
Saldos al 31 de marzo de 2025		\$28,383,992	\$4,970,373	\$396,935	\$33,751,300

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.



Estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$).	Nota	Marzo 2025	Marzo 2024
Flujo de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$1,233,514	\$238,729
Partidas que no representan flujo de efectivo:			
Ajuste lineal de (devengo) ingreso por arrendamiento		1,972	(574)
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento		(3,307)	(3,306)
Comisión por arrendamiento		-	2,774
Depreciación y amortización		1,773	2,855
Gasto por deterioro de activos financieros	5	2,994	737
Costo relacionado con beneficios a los empleados		14,024	8,828
Plan ejecutivo basado en CBFIs	13ia	(3,222)	(548)
(Utilidad) pérdida por valor razonable de propiedades de inversión	9	(520,021)	295,404
Ingresos financieros		(122,365)	(60,229)
Gastos financieros		169,042	123,995
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta		(46,442)	(91,826)
		\$727,962	\$516,839
Cuentas por cobrar		(38,466)	(31,327)
Cuentas por cobrar de arrendamiento financiero		540	-
Impuestos por recuperar		180,895	23,569
Otros activos		(73,584)	(37,014)
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		21,532	21,092
Cuentas por pagar		1,666	(1,441)
Cuentas por pagar de arrendamiento financiero		(565)	-
Impuestos por pagar		(75,952)	(30,548)
Beneficios a los empleados		(23,101)	(18,734)
Depósitos de los arrendatarios		591	3,750
Efectivo generado en las actividades de operación		\$721,518	\$446,186
Impuestos a la utilidad pagados		(8,183)	(1,718)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación		\$713,335	\$444,468
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Intereses cobrados		97,495	50,609
Adquisición de inversiones financieras		-	(1,800,000)
Cobro de inversiones financieras	4	888,394	-
Adquisición de propiedades de inversión		(179,695)	(191,912)
Construcción en proceso en activo por derecho de uso		-	(10,523)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		(1,831)	(3,216)
Otros activos		(486)	(10)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión		\$803,877	\$(1,955,052)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos bancarios	10	303,506	84,290
Intereses pagados		(111,833)	(68,744)
Costos pagados para obtención de deuda	10	(24,681)	(2,148)
Pago de pasivos por arrendamientos		(474)	(3,100)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	13	(622,120)	(688,925)
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	13	37,939	6,791,667
Recompra de CBFIs	13	(129,646)	-
Costos de emisión de patrimonio		-	(219,177)
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de financiamiento		\$(547,309)	\$5,893,863
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		969,903	4,383,279
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período		5,335,177	1,038,859
Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		(13,947)	(8,541)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		\$6,291,133	\$5,413,597

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.



Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

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

1. Información general

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

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. La Administradora no califica para ser tratada como una entidad transparente en México para fines de la LISR, por lo cual genera los impuestos a la utilidad causados y diferidos en los estados financieros consolidados.

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.

Portafolio de Fibra MTY

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el portafolio de propiedades estaba compuesto por 117 inmuebles, localizados en 14 estados de México, con una edad promedio de 13.8 y 13.7 años y ocupación de 95.3% y 96.2% en términos de área bruta rentable (ABR), respectivamente; el valor razonable del portafolio que se presenta en el rubro de propiedades de inversión fue de \$38,817,087 y \$38,115,359, respectivamente (ver Nota 9).

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el valor razonable del portafolio de Fibra MTY que se presenta en el rubro de activos disponibles para la venta fue de \$369,525 y \$360,683, respectivamente, y corresponde al inmueble Fortaleza.

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025, el Fideicomiso no realizó inversiones ni desinversiones de propiedades.



2. Eventos relevantes

2025

- a. El 24 de marzo de 2025, el Fideicomiso concluyó un acuerdo vinculante sujeto a condiciones, para realizar la adquisición de una nave industrial estabilizada clase A localizada en León, Guanajuato, con un área bruta rentable ("ABR") total aproximada de 82,250 m² construidos sobre una superficie total de alrededor de 183,940 m². La propiedad se encuentra 100% ocupada por Mercado Libre. El contrato de arrendamiento está denominado en dólares, con un plazo remanente de 7 años (a la fecha de firma del acuerdo vinculante), y es triple neto (NNN) más el reembolso de la cuota de administración, es decir, el arrendatario paga, adicionalmente a la renta, los gastos de mantenimiento, seguro, impuesto predial y cuota de administración del inmueble. El Ingreso Operativo Neto ("ION") para los siguientes 12 meses posteriores a la adquisición, sería de aproximadamente US\$7.6 millones, equivalentes a \$155,222 (considerando el tipo de cambio al 31 de marzo de 2025).

El precio de compra fue pactado por un monto total aproximado de US\$105 millones, equivalentes a \$2,142,032 (considerando el tipo de cambio al 31 de marzo de 2025), más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición.

De concretarse la transacción, ésta sería liquidada utilizando recursos provenientes de la colocación de capital efectuada a inicios del 2024 e incrementaría el rubro de propiedades de inversión que se presenta en los estados consolidados condados de posición financiera. Ver nota 16i.

- b. El 27 de marzo de 2025, el Fideicomiso anunció la obtención de la devolución del Impuesto al Valor Agregado ("IVA") correspondiente a la adquisición del portafolio de naves industriales "Aerotech" por un importe de \$93,409, la cual incluye una actualización de \$3,115 reconocida en el rubro de ingresos financieros del estado consolidado condensado de utilidad integral.

Los recursos provenientes de dicha devolución fueron reconocidos en el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo del estado consolidado condensado de posición financiera y serán destinados a la inversión de propiedades industriales.

3. 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 del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se valúan a su valor razonable.

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

Por su parte, el valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado, a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, Fibra MTY tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en



las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1. Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2. Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente;
- Nivel 3. Considera datos de entrada no observables.

Los mencionados estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 31 de marzo de 2025 y por los tres 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 2024.

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 2024, excepto por la adopción de las siguientes modificaciones normativas que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2025 y cuyos efectos para Fibra MTY se describen a continuación:

- Modificaciones a la IAS 21, Ausencia de convertibilidad

La enmienda especifica cómo una entidad debe evaluar si una moneda es intercambiable y cómo determinar el tipo de cambio cuando existe una falta de intercambiabilidad e introduce requisitos de revelación para aquellas transacciones con monedas no intercambiables.

Se considera una moneda intercambiable por otra moneda cuando una entidad puede cambiar esa moneda por otra moneda a través de mercados o mecanismos de intercambio que crean derechos y obligaciones exigibles sin demoras anormales en la fecha de medición. Una moneda no es intercambiable por otra moneda si una entidad sólo puede obtener una cantidad insignificante de la otra moneda.

Si una moneda no es intercambiable por otra moneda, se requiere que una entidad estime el tipo de cambio spot en la fecha de medición para reflejar el tipo de cambio a la que tendría lugar una transacción de intercambio ordenada en la fecha de medición entre participantes del mercado bajo las condiciones económicas prevalecientes. Las modificaciones señalan que una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025, con aplicación anticipada permitida.

Estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados de Fibra MTY, debido a que el Fideicomiso no ha entrado en transacciones con monedas que se consideren no intercambiables.



- 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.

La Administración de Fibra MTY se encuentra evaluando los posibles impactos derivado de esta adopción.

- IFRS 18, Presentación e información a revelar en los estados financieros

La IFRS 18 introduce requerimientos más detallados sobre la presentación e información a revelar en los estados financieros, garantizando que la información financiera presentada sea comprensible, relevante, fiable y comparable. Estas enmiendas enfatizan la necesidad de desglosar adecuadamente los componentes clave de los estados financieros, asegurando que se proporcionen suficientes detalles para permitir a los usuarios comprender la posición financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo de la entidad.

Entre los cambios más significativos, se incluyen requisitos adicionales de revelación sobre la naturaleza de las operaciones, políticas contables clave, juicios significativos realizados por la administración y fuentes de incertidumbre en las estimaciones. Además, se requiere una presentación más detallada de los saldos de activos y pasivos, ingresos y gastos, con el fin de proporcionar una visión clara de las actividades operativas, de inversión y de financiamiento.

La nueva norma se aplica prospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, con aplicación anticipada permitida.

La Administración de Fibra MTY se encuentra en proceso de evaluar los impactos que se derivarán de la adopción de la IFRS 18, los cuales se esperan principalmente en la presentación de los resultados con base en la actividad de negocio de inversión en activos definida por la norma, así como en la inclusión de las medidas de desempeño de la gerencia dentro de las notas a los estados financieros consolidados, entre otros.

- IFRS 19, Divulgación de Información de Filiales sin responsabilidad pública

La IFRS 19 introduce requisitos específicos para la divulgación de información de filiales que no tienen responsabilidad pública. El objetivo es mejorar la transparencia y la comprensión de la situación financiera y los resultados de las filiales que no están obligadas a rendir cuentas al público en general. Estas enmiendas requieren que las compañías matrices revelen información detallada sobre las políticas contables aplicadas por las filiales, así como sobre las transacciones significativas entre la matriz y dichas filiales.

Además, se enfatiza la importancia de proporcionar información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar la naturaleza y el impacto de las relaciones intragrupo y las transacciones que pueden influir en la situación financiera de la entidad.



La nueva norma se aplica prospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, con aplicación anticipada permitida.

Esta norma no es aplicable a Fibra MTY debido a que no mantiene subsidiarias que presenten un set completo de estados financieros como entidades individuales bajo IFRS.

- **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 se visualizan impactos en sus estados financieros consolidados.

- **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 prospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, con aplicación anticipada permitida.

La Administración de Fibra MTY no visualiza 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 los de la Administradora en las que tiene control y mantiene el 99.9% de participación accionaria. 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 y la Administradora se han eliminado en la consolidación.
- d. **Autorización de los estados financieros consolidados:** Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos fueron autorizados para su emisión por el C.P. Jorge Ávalos Carpinteyro, Director General, y el Lic. Jaime Martínez Trigueros, Director de Finanzas, el 23 de abril de 2025, con previa aprobación del Comité Técnico.
- e. **Moneda de registro, funcional y de informe:** La moneda de registro y de informe del Fideicomiso 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, 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 Nota 11 de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, la administración de Fibra MTY ha concluido que la información financiera al y por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025, se presente sobre la base de negocio en marcha. Este juicio requerido por la normatividad internacional se estará actualizando en cada periodo 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.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras

Efectivo y equivalentes de efectivo

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Efectivo en bancos	\$ 2,997,826	\$ 3,359,692
Equivalentes de efectivo	3,293,307	1,975,485
Total	\$ 6,291,133	\$ 5,335,177

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. Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso invirtió en instrumentos gubernamentales tales como bonos de desarrollo, de protección al ahorro, udibono y Certificados de la Tesorería de la Federación (“CETES”) del Gobierno Federal.

Inversiones financieras

El 14 de marzo de 2025 se venció el plazo de 359 días de una inversión de \$800,000 que Fibra MTY mantenía en Bonos de Protección al Ahorro Gubernamental (“BPAG”). Al 31 de diciembre de 2024, esta inversión tenía un valor de \$863,033, y por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025, dicha inversión generó intereses adicionales por \$25,361 que se reconocieron como ingresos financieros en el estado consolidado condensado de utilidad integral no auditado.

Al 31 de marzo de 2025, Fibra MTY no mantenía inversiones financieras.



5. Cuentas por cobrar, neto

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Clientes	\$ 112,503	\$ 80,535
Clientes parte relacionada (Nota 12)	508	258
Intereses por cobrar ⁽¹⁾	2,015	2,506
Otras cuentas por cobrar	1,301	722
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas (Nota 12)	-	395
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(9,544)	(6,550)
Total	\$ 106,783	\$ 77,866

(1) Representan el reconocimiento de intereses devengados provenientes de instrumentos financieros (ver Nota 11). Fibra MTY ha concluido que estos activos financieros no presentan deterioro al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

Cuentas por cobrar y estimación de deterioro

La naturaleza del negocio permite a Fibra MTY mantener sus cuentas por cobrar mayormente con antigüedad de cobro menor a 30 días.

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los saldos de cartera vencida ascendían a \$65,963 y \$28,645, con una estimación de deterioro de cuentas por cobrar por \$9,544 y \$6,550, respectivamente; el Fideicomiso reconoció gastos por estimación de deterioro de cuentas por cobrar dentro de los estados consolidados condensados intermedios de utilidad integral no auditados por \$2,994 y \$737, correspondientes a los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024, respectivamente.

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el saldo de cuentas por cobrar, neto de su estimación de deterioro, generado por contratos de arrendamiento se clasifica de la siguiente manera:

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Cuentas por cobrar no vencidas	\$ 47,048	\$ 52,148
Cuentas por cobrar vencidas no deterioradas	56,419	22,095
Total	\$ 103,467	\$ 74,243

6. Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero y pasivo por arrendamiento

Fibra MTY mantiene un contrato de subarrendamiento de estacionamiento con el inquilino Danfoss, el cual calificó como un arrendamiento financiero. Por otra parte, el Fideicomiso, en su calidad de arrendatario, mantiene con un tercero un contrato de arrendamiento del terreno sobre el que construyó dicho estacionamiento subarrendado. Ambos contratos otorgan derechos de uso sobre los activos a cambio de pagos periódicos, el Fideicomiso como arrendatario tiene un plazo de 12 años con opción de extenderse 5 años más en dos ocasiones; y como arrendador celebró un contrato con vigencia de 10 años con opción de extenderse 5 años adicionales. En línea con el contrato como arrendador, el Fideicomiso estima extender el plazo del contrato como arrendatario 3 años. Las tasas de interés implícitas en los contratos de subarrendamiento y arrendamiento en calidad de arrendatario fueron 11.52%.

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los saldos por cobrar derivados del subarrendamiento son:

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Ingresos nominales por cobrar	\$ 217,256	\$ 221,190
Intereses a favor no devengados	(104,728)	(108,337)
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	\$ 112,528	\$ 112,853

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los saldos del pasivo por arrendamiento son:

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Obligaciones nominales por pagar	\$ 148,359	\$ 151,520
Intereses a cargo no devengados	(72,198)	(74,382)
Pasivo por arrendamiento	\$ 76,161	\$ 77,138

Durante los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024, el Fideicomiso reconoció ingresos por intereses por cuentas por cobrar de subarrendamiento financiero por \$3,016 y \$0, y gastos por intereses del pasivo por arrendamiento por \$2,141 y \$0, los cuales se presentan en los rubros de ingresos totales y mantenimiento y operación de inmuebles, respectivamente, en el estado consolidado condensado de utilidad integral no auditado.

Al 31 de marzo de 2025, los vencimientos por año de las cuentas por cobrar por arrendamiento financiero y de los pasivos por arrendamiento son como se muestra a continuación:



	Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	Pasivo por arrendamiento
Año:		
Menos de 1 año	\$ 12,779	\$ 9,472
2026	15,530	11,730
2027	15,530	10,822
2028	15,530	10,822
2029	15,530	10,822
Más de 5 años	142,357	94,691
Total de cobros/pagos nominales	\$ 217,256	\$ 148,359 ⁽¹⁾
Menos: intereses no devengados	(104,728)	(72,198) ⁽¹⁾
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero y pasivo por arrendamiento	\$ 112,528	\$ 76,161
Estimación de deterioro	-	NA
Cuentas por cobrar, netas por arrendamiento financiero y pasivo por arrendamiento, neto	\$ 112,528	\$ 76,161

- (1) Al 31 de marzo de 2025, los valores de pagos futuros nominales, intereses futuros no devengados y pasivo por arrendamiento generados por el contrato de renta de terreno con un tercero para la construcción de un estacionamiento en el inmueble Danfoss por \$146,094, (\$72,126) y \$73,968, respectivamente, se complementan por los montos generados por un contrato de arrendamiento de estacionamiento para el inmueble Prometeo, los cuales fueron \$2,265, (\$72) y \$2,193, respectivamente.

7. Impuestos por recuperar

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	\$ 197,259	\$ 371,430
Otros	101	101
Total	\$ 197,360	\$ 371,531

8. Otros activos

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
<u>Circulantes</u>		
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽¹⁾	\$ 17,802	\$ 17,301
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	-	11,114
Depósitos en garantía ⁽³⁾	53,997	13,267
Pagos anticipados ⁽⁴⁾	48,148	14,708
Total	\$ 119,947	\$ 56,390
<u>No circulantes</u>		
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽¹⁾	\$ 36,288	\$ 38,761
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	-	34,932
Seguros y fianzas no amortizables ⁽⁵⁾	60,693	60,693
Depósitos en garantía	4,023	4,023
Mobiliario y equipo de oficina	7,498	7,818
Activos intangibles	5,721	6,313
Otros	755	913
Total	\$ 114,978	\$ 153,453

- (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) Hasta el 31 de diciembre de 2024, las comisiones pagadas a agentes comerciales se capitalizaban y se devengaban en línea recta en el mismo plazo del contrato de arrendamiento que generó el pago de la comisión y se clasificaban de acuerdo con su vencimiento en el estado consolidado de posición financiera. A partir del 1 de enero de 2025, las comisiones por arrendamiento forman parte de las propiedades de inversión y se consumen a través de los cálculos de valor razonable de dichas propiedades.
- (3) El 26 de marzo de 2025, el Fideicomiso otorgó US\$2.0 millones (equivalentes a \$40,801) para garantizar ciertas obligaciones asumidas en la carta intención de compra de una nave industrial ubicada en León, Guanajuato, el cual será recuperable al concretarse la adquisición, ver nota 2a.
- (4) Al 31 de marzo de 2025, los pagos anticipados circulantes están integrados por seguros, impuestos prediales, cuotas y suscripciones y honorarios a los fiduciarios, principalmente.
- (5) 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.

9. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión adquiridas por Fibra MTY fueron valuadas a su valor razonable al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, con el apoyo de valuadores calificados independientes y se detallan a continuación:

2025

Propiedades de inversión	Fecha de adquisición	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Adquisiciones netas	Inversiones de capital, netas	Construcciones, netas	Comisiones por Arrendamiento ⁽²⁾	Efecto de valor razonable ⁽³⁾	Saldo al 31 de marzo de 2025
Danfoss ⁽¹⁾	11-dic-14	\$ 821,553	\$ -	\$ -	\$ 47,969	\$ 198	\$ 136,183	\$ 1,005,903
Casona	28-may-15	365,674	-	2,141	-	-	2,005	369,820
Catacha	29-jul-15	63,108	-	-	-	-	3,625	66,733
Santiago ⁽¹⁾	21-sep-15	517,734	-	715	3,310	-	3,542	525,301
Nico 1	19-may-16	815,542	-	-	-	-	11,969	827,511
Providencia ⁽¹⁾	25-may-16	1,483,050	-	671	35,903	1,323	51,161	1,572,108
Ciénega	08-nov-16	395,000	-	-	-	-	19,775	414,775
Catacha 2	08-dic-16	100,077	-	-	-	-	(1,137)	98,940
Huasteco	25-may-17	1,406,822	202	1,510	-	535	(5,323)	1,403,746
Zinc	14-sep-18	302,012	-	-	-	-	6,058	308,070
Filios	18-dic-18	2,826,369	-	-	-	-	(6,757)	2,819,612
Garibaldi	27-nov-19	840,817	-	-	-	-	5,413	846,230
	29-ene-20							
Ciénega 2	19-nov-21	545,294	-	-	-	5,603	4,797	555,694
Ciénega 3	08-dic-21	517,240	-	-	-	-	401	517,641
Zeus ⁽¹⁾	29-mar	15,214,949	-	4,039	45,262	22,759	73,473	15,360,482
	20-sep-23							
Aerotech	30-may-24	1,783,145	-	2,066	-	-	(5,489)	1,779,722
	13-jun-24							
Batach	10-dic-24	2,445,724	8	-	-	-	220,523	2,666,255
Segmento Industrial		\$ 30,444,110	\$ 210	\$ 11,142	\$ 132,444	\$ 30,418	\$ 520,219	\$ 31,138,543
Oficinas en el Parque	11-dic-14	1,340,363	-	130	-	4,957	(27,899)	1,317,551
Neoris	11-dic-14	662,330	-	-	-	565	16,737	679,632
Atento	11-dic-14	81,884	-	-	-	-	(13,851)	68,033
Cuadrante	11-dic-14	90,920	-	-	-	-	3,415	94,335
Prometeo	22-dic-15	419,217	-	500	-	1,613	1,790	423,120
Redwood	06-dic-16	654,211	-	-	-	2,756	(12,515)	644,452
Huasteco	25-may-17	53,658	-	-	-	17	2,211	55,886
Cuauhtémoc	16-ago-17	207,242	-	-	-	-	(4,987)	202,255
Patria	03-oct-18	354,245	-	-	-	1,007	13,288	368,540
Filios	18-dic-18	1,238,264	-	-	-	-	(2,959)	1,235,305
La Perla	08-jun-21	2,196,187	-	-	-	3,216	10,788	2,210,191
Segmento Oficinas		\$ 7,298,521	\$ -	\$ 630	\$ -	\$ 14,131	\$ (13,982)	\$ 7,299,300
Monza	27-ago-15	248,649	-	-	-	-	2,499	251,148
Monza 2	13-nov-15	105,633	-	-	-	-	3,188	108,821
Huasteco	25-may-17	18,446	-	-	-	52	777	19,275
Segmento Comercial		\$ 372,728	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 52	\$ 6,464	\$ 379,244
Total propiedades de inversión		\$ 38,115,359	\$ 210	\$ 11,772	\$ 132,444	\$ 44,601	\$ 512,701	\$ 38,817,087

- (1) Propiedades en proceso de construcción de acuerdo con compromisos contractuales con los inquilinos actuales que las ocupan, ver sección de compromisos de esta nota.
- (2) Hasta el 31 de diciembre de 2024, las comisiones pagadas a agentes comerciales se capitalizaban y se devengaban en línea recta en el mismo plazo del contrato de arrendamiento que generó el pago de la comisión y se clasificaban de acuerdo con su vencimiento en el estado consolidado de posición financiera como otros activos circulantes y no circulantes. A partir del 1 de enero de 2025, las comisiones por arrendamiento forman parte de las propiedades de inversión y se consumen a través de los cálculos de valor razonable de dichas propiedades.
- (3) Al 31 de marzo de 2025, la utilidad por valor razonable del portafolio de Fibra MTY fue de \$520,021 e incluye \$512,701 generada por los inmuebles presentados en el rubro de propiedades de inversión, y \$7,320 del inmueble Fortaleza, el cual, de acuerdo con IFRS 5, se clasifica y presenta como activo mantenido para la venta en los estados consolidados de posición financiera. Fibra MTY reconoció el incremento de valor de su portafolio en los resultados consolidados en la línea de utilidad por valor razonable de propiedades de inversión.



Inversiones de capital en proceso

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Saldo inicial	\$ 88,656	\$ 38,011
Adiciones por inversiones de capital	11,772	130,021
Inversiones terminadas	(5,147)	(79,376)
Saldo final	\$ 95,281	\$ 88,656

Compromisos de construcciones e inversiones de capital.

Existen 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 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:

Construcciones

2025

Propiedad	Ubicación	Fecha de firma	Fecha de capitalización	(1) ABR m2	Compromisos en millones de dólares			Construcciones en miles de pesos		
					Compromiso contractual	Construcción realizada	Compromiso neto	Saldos al 31 de diciembre de 2024	Construcciones en 2025	Saldo al 31 de marzo de 2025
Construcciones										
Segmento Industrial										
Danfoss	Nuevo León	01-abr-23	31-mar-25	18,271	US\$18.3	US\$17.3	US\$1.0	\$ 274,440	\$ 47,969	\$ 322,409
Santiago	Querétaro	31-jul-24	en proceso	NA	0.5	0.1	0.4	251	3,310	3,561
Aguascalientes-Finsa 01	Aguascalientes	12-abr-24	31-mar-25	6,444	6.6	5.7	0.9	71,991	35,195	107,186
Aguascalientes-Finsa 02	Aguascalientes	22-ago-24	en proceso	5,999	3.7	2.0	1.7	29,880	10,067	39,947
Total Zeus					10.3	7.7	2.6	101,871	45,262	147,133
Providencia5MAL6A	Coahuila	08-may-24	en proceso	18,200	12.0	7.6	4.4	71,584	35,903	107,487
Total construcciones					US\$41.1	US\$32.7	US\$8.4	\$ 448,146	\$ 132,444	\$ 580,590

(1) En el caso de las construcciones en proceso se refiere al ABR aprobado en el proyecto inicial, y para las construcciones terminadas se refiere al ABR efectivamente adicionado.



Inversiones de capital

2025

En ciertos inmuebles del portafolio, Fibra MTY firmó durante el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 compromisos contractuales para realizar ciertas inversiones de capital, hasta por US\$0.4 millones. Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025 no se ejecutaron proyectos atribuibles a los compromisos firmados.

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, las inversiones de capital y construcciones en proceso que mantiene Fibra MTY no se consideran activos calificables para la capitalización de costos por préstamos, debido a que son construcciones o mejoras a las propiedades que no requieren un periodo sustancial para ser completadas. De acuerdo con la política contable del Fideicomiso, se considera un año como periodo sustancial a partir de la fecha en la que inicia la construcción.

Valor razonable de propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión para el periodo terminado el 31 de marzo de 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 apearse 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 31 de marzo 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 11.50% 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.
- ii. Las tasas de descuento al 31 de marzo de 2024 se ubicaron en un rango de 9.75% a 11.50% en propiedades de oficinas; de 8.75% a 11.25% en propiedades industriales; y de 11.00% a 11.50% en propiedades comerciales; manteniéndose en el mismo rango respecto del 31 de diciembre de 2023, para los diferentes usos.

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

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025, los efectos en el valor razonable del portafolio de propiedades de inversión de Fibra MTY se integraron como sigue:



2025

El efecto favorable en el valor razonable del portafolio de propiedades de inversión de Fibra MTY por \$520,021, fue ocasionado principalmente por:

Una variación de \$512,701 integrada por la combinación de:

1. Una disminución de (\$177,306) por la apreciación del peso frente al dólar al pasar de \$20.5103 el 31 de diciembre de 2024 a \$20.4003 el 31 de marzo de 2025.
2. Un incremento de \$489,642, 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) \$185,309 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 por iii) (\$105,685) debido a salidas de inquilinos en oficinas, y otros impactos menores de (\$56,576) .
3. Incremento en el valor del portafolio por condiciones de mercado por \$200,365 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 (\$518,418) al incrementar la tasa de vacancia sistemática y un ajuste inflacionario proyectado menor.

Y una variación de \$7,320 correspondientes al inmueble Fortaleza, el cual, de acuerdo con IFRS 5, se clasifica y presenta como activo mantenido para la venta en los estados consolidados de posición financiera.

2024

El efecto desfavorable en el valor razonable del portafolio de propiedades de inversión de Fibra MTY por (\$295,404), fue ocasionado principalmente por:

Una variación de (\$294,725) integrada por la combinación de:

1. Una disminución de \$(286,892) por la apreciación del peso frente al dólar al pasar de \$16.8935 el 31 de diciembre de 2023 a \$16.6780 el 31 de marzo de 2024.
2. Una disminución de \$(212,552), por la operación estándar de propiedades debido a cambios contractuales en oficinas y a la actualización anual del presupuesto de gastos.
3. Incremento en el valor del portafolio por condiciones de mercado por \$204,719 debido primordialmente a mayores rentas de mercado en naves industriales.

Y una variación de (\$679) corresponde al inmueble Axtel, el cual, de acuerdo con IFRS 5, se clasifica y presenta como activo mantenido para la venta en los estados consolidados de posición financiera.

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.



10. Préstamos bancarios y bursátiles

Los préstamos bancarios y bursátiles de acuerdo con los contratos establecidos de crédito al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, se integran como sigue:

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Corto plazo:		
Préstamo bancario revolvente 2025 US\$10 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa de 1.35%, sin garantía, con pagos de interés mensual y pago de principal al vencimiento el 19 de mayo de 2025. ⁽¹⁾	\$ 204,003	\$ -
Préstamo bancario bilateral 2024 expansiones US\$30 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 3 meses más una sobre tasa de 1.44%, sin garantía, con pagos de interés y principal hasta 11 meses posteriores a cada disposición y con vigencia hasta el 15 de febrero del 2026. ⁽²⁾	612,009	512,758
Total de préstamos bancarios de corto plazo	\$ 816,012	\$ 512,758
Largo plazo:		
Préstamo bursátil CEBURE FMTY20D US\$215 millones (incluye reapertura por US\$115 millones llevada a cabo el 15 de julio de 2021) y con tasa de interés promedio fija de 4.13% con vencimientos de interés a 182 días y pago de principal al vencimiento el 26 de octubre de 2027. ⁽³⁾	\$ 4,435,717	\$ 4,463,924
Préstamo bilateral BBVA 2024 US\$175 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa inicial de 1.75% a 1.95% dependiendo de la relación de pasivos contra activos, sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 4 de septiembre de 2029.	3,570,053	3,589,303
Préstamo bilateral Banorte 2024 US\$160 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa inicial de 1.80% a 2.00% dependiendo de la relación de pasivos contra activos, sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 10 de julio de 2029.	3,264,048	3,281,648
Costos de obtención de deuda	(56,425)	(60,027)
Total de préstamos bancarios y bursátiles de largo plazo	\$ 11,213,393	\$ 11,274,848

⁽¹⁾ Línea de crédito revolvente con BBVA hasta por un monto de US\$60 millones. El 18 de febrero de 2025, el Fideicomiso dispuso US\$10 millones (\$203,082 a la fecha de la disposición) y lo utilizó para la recompra de CBFIs.

⁽²⁾ Fibra MTY realizó disposiciones del préstamo bancario bilateral 2024 expansiones por US\$5 millones, (\$100,424 a la fecha de cada disposición); los recursos fueron utilizados para la expansión de propiedades industriales.

⁽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 31 de marzo de 2025 asciende a US\$2.5 millones y es equivalente a \$49,652, considerando un tipo de cambio de \$19.9988 vigente a la fecha de recepción de la prima en colocación.



Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los intereses devengados pendientes de pago ascendían a \$111,888 y \$56,600, 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 tres meses terminado el 31 de marzo de 2025 fue 4.9%.

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, la totalidad de la deuda dispuesta por Fibra MTY se encuentra libre de garantías, por lo que no se tiene una obligación de mantener un saldo de efectivo restringido.

Los costos de emisión de deuda netos de amortizaciones al 31 de marzo de 2025 y al 31 diciembre de 2024, se integran como sigue:

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Largo Plazo		
Préstamo bursátil CEBUREs	\$ 16,959	\$ 18,395
Préstamo bancario Bilateral BBVA 2024	20,304	21,305
Préstamo bancario Bilateral BANORTE 2024	19,162	20,327
Total	<u>\$ 56,425</u>	<u>\$ 60,027</u>

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 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:

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Saldo inicial	\$11,787,606	\$ 7,597,339
Obtención de préstamos bancarios	303,506	9,293,813
Pago de préstamos bancarios	-	(7,156,544)
Amortización de prima por Re-Apertura de CEBURE	(4,557)	(17,810)
Costos pagados para obtención/modificación de deuda ⁽¹⁾	(3,287)	(23,259)
Costos no pagados para obtención/modificación de deuda	-	(21,394)
Amortización de costos de deuda	6,888	61,383
(Ganancia) pérdida cambiaria, neta	(60,751)	2,054,078
Saldo final	<u>\$12,029,405</u>	<u>\$ 11,787,606</u>

⁽¹⁾ Los costos para obtención de deuda pagados (ver estado consolidado condensado de flujos de efectivo no auditados), ascendieron a \$24,681, compuestos por \$21,394 pendientes de pago en 2024, y \$3,287 incurridos en el periodo intermedio terminado el 31 de marzo de 2025.



11. 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 31 de marzo de 2025 y al 31 diciembre de 2024, el capital del Fideicomiso consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes 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 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 26.2% y 25.9%, respectivamente.

Categorías de instrumentos financieros

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, Fibra MTY mantiene los siguientes instrumentos financieros por categoría:



	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 6,291,133	\$ 5,335,177
<u>Medidos a costo amortizado:</u>		
Inversiones financieras	-	863,033
Cuentas por cobrar, neto	106,783	77,866
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	112,528	112,853
Otros activos financieros	58,020	17,290
<u>Medidos a valor razonable a través de resultados:</u>		
Instrumentos financieros derivados	438,940	563,997
Pasivos financieros:		
<u>Medidos a costo amortizado:</u>		
Cuentas por pagar	137,553	117,324
Cuenta por pagar por adquisición de propiedades de inversión	-	72,494
Préstamos bancarios y bursátil	12,029,405	11,787,606
Intereses por pagar	111,888	56,600
Depósitos de los arrendatarios	336,363	337,234
Pasivos por arrendamiento	76,161	77,138
<u>Medidos a valor razonable a través de resultados:</u>		
Instrumentos financieros derivados	42,005	23,113

Valor razonable de los instrumentos financieros

Los montos de efectivo y equivalentes de efectivo, inversiones financieras, cuentas por cobrar, otros activos financieros, cuentas por pagar, 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:



	31 de marzo de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamo bursátil CEBUREs ⁽¹⁾	\$ 4,435,717	\$ 4,207,403	\$ 4,463,924	\$ 4,223,871
Préstamo bancario Bilateral Banorte 2024 ⁽²⁾	3,264,048	3,260,021	3,281,648	3,276,301
Préstamo bancario Bilateral BBVA 2024 ⁽²⁾	3,570,053	3,565,585	3,589,303	3,583,317
Préstamo bancario Bilateral 2024 expansiones ⁽²⁾	612,009	611,850	512,758	512,685
Préstamo bancario Revolvante BBVA 2025 ⁽²⁾	204,003	203,994	-	-
	<u>\$ 12,085,830</u>	<u>\$ 11,848,853</u>	<u>\$ 11,847,633</u>	<u>\$ 11,596,174</u>

(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 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, no existieron transferencias entre los Niveles 1 y 2 de la jerarquía de valor razonable.

Objetivos de la administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren el precio de cotización de los CBFIs; asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs; y satisfacer cualquier obligación de deuda, presente o futura.

La administración de Fibra MTY coordina el acceso a los mercados financieros, monitorea y gestiona los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de estos y son sometidos a aprobación del Comité Técnico previa autorización del Comité de Endeudamiento. Estos riesgos incluyen el riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado, principalmente determinado por el riesgo cambiario y riesgo de tasa de interés.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra MTY. La máxima exposición al riesgo crediticio del Fideicomiso está determinada por los equivalentes de efectivo, las inversiones financieras y las cuentas por cobrar como se presentan en las Notas 4, 5 y 6, además de los instrumentos financieros como se muestran en el estado consolidado condensado de posición financiera no auditado.

Prácticamente todos los ingresos del Fideicomiso se derivan de la prestación de servicios de arrendamiento. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar los servicios a los inquilinos y la capacidad de estos para hacer los pagos. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los inquilinos no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.



Concentración del riesgo de crédito

Las propiedades que forman parte del portafolio del Fideicomiso pudieran estar sujetas de manera individual a concentraciones de riesgo crediticio, ya que dicho portafolio se caracteriza por tener varios clientes institucionales ocupando espacios importantes del ABR, por lo que esto influye en los niveles de concentración del ingreso. No obstante, se trata de contratos de arrendamiento con plazos de larga duración.

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el porcentaje de concentración de riesgo crediticio en términos de ingresos que mantiene el Fideicomiso asciende a 32.9% y 31.8%, compuesto por 10 clientes principales en las diferentes propiedades, respectivamente.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra MTY se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. Ante ello, el Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, así como conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de Tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

En función a lo anterior, al 31 de marzo del 2025, Fibra MTY:

1. Mantuvo prácticamente en línea su nivel de endeudamiento con base en saldos insolutos, al pasar de 25.9% al 31 de diciembre de 2024 a 26.2% al 31 de marzo de 2025, 23.8% por debajo del endeudamiento máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores de CBFIs del 50%.
2. Tiene un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo que en conjunto representan el 13.5% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 14.7% respecto del total de sus activos.
3. Tiene disponible un monto de hasta US\$ 231.4 millones (equivalentes a \$4,719.6 millones al 31 de marzo de 2025) en líneas de crédito simples compuestas por:
 - a. US\$ 85.4 millones del crédito bilateral Banorte 2024 largo plazo,
 - b. US\$ 75.0 millones del crédito bilateral BBVA 2024 largo plazo,
 - c. US\$ 63.0 millones del crédito bilateral Scotiabank 2025 largo plazo,
 - d. US\$ 8.0 millones del crédito bilateral 2024 expansiones corto plazo.

Las cuales pudieran ser utilizados en futuras adquisiciones o inversiones adicionales, y expansiones, respectivamente, sin sacrificar una estructura de capital balanceada y sin necesidad de acudir a los mercados de capitales.

4. Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos que ascienden a US\$ 125.0 millones (equivalentes a \$2,550.0 millones al 31 de marzo de 2025).
5. Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, y libre de garantía y mayormente a tasa fija. Asimismo, el plazo promedio de la deuda asciende a 3.5 años, con el primer vencimiento relevante hasta octubre del 2027.
6. Cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas para su deuda (covenants financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo. Fibra MTY mantiene un monitoreo constante, y de forma anticipada a su evolución, a fin de poder tomar acciones en avanzada que le permitan continuar en cumplimiento.



7. Tiene firmado un acuerdo vinculante para adquirir propiedades industriales, Ver notas 2a y 16i, y compromisos de expansiones e inversiones de capital, ver Nota 9.

Los vencimientos de los préstamos a corto y largo plazo, incluyendo intereses nominales, al 31 de marzo de 2025 son como sigue:

Año	Principal	Intereses
2025	\$ 714,010	\$ 502,551
2026	102,002	603,679
2027 ⁽¹⁾	4,386,065	611,808
2028	-	419,616
2029	6,834,101	273,013
	<u>\$ 12,036,178</u>	<u>\$ 2,410,667</u>

⁽¹⁾ Excluye prima en colocación por diferencial de tasas entre la emisión original del CEBURE y la reapertura de US\$5.6 millones, la cual, neta de amortizaciones, al 31 de marzo de 2025 asciende a \$49,652, ver nota 10.

Por lo anterior, no se prevé riesgo de que Fibra MTY se encuentre en dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros y de otros compromisos vinculantes.

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:

Al 31 de marzo de 2025, el Fideicomiso mantiene dos instrumentos financieros derivados tipo forward por un monto total de US\$145 millones, los cuales se clasificaron y documentaron como coberturas de flujo de efectivo. Dichas coberturas se refieren a los flujos derivados de la adquisición futura de dólares americanos con la intención de mitigar el riesgo de una posible devaluación de los fondos invertidos en pesos mexicanos provenientes del efectivo remanente por la colocación de CBFIs efectuada en el primer trimestre del ejercicio 2024. Lo anterior está en línea con el objetivo de negocio de Fibra MTY de mantener el poder adquisitivo en dólares de los recursos obtenidos en pesos de sus colocaciones de capital efectuadas para la compra de propiedades de inversión.

Al 31 de marzo de 2025 y 2024, las condiciones de los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio vigentes y/o con impacto reconocido en OCI, así como sus consideraciones de valuación como instrumentos de cobertura se mencionan a continuación:

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 31 de marzo de 2025
USD	\$72,500,000	Scotiabank	16.7000	17.8740	15-mar-24	30-jun-25	\$ 244,548	\$ -	\$ (44,695)	\$ -	\$ 199,853
USD	72,500,000	BBVA	16.7100	17.9600	15-mar-24	30-jun-25	242,333	-	(48,554)	-	193,779
	<u>\$145,000,000</u>						<u>\$ 486,881</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (93,249)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 393,632</u>

- (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, 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.

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 2023	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Reconocido en Resultados	Valor razonable al 31 de marzo de 2024
USD	\$72,500,000	Monex	16.7175	17.4505	15-mar-24	20-dic-24	\$-	\$-	\$(13,547)	\$-	\$(13,547)
USD	72,500,000	Scotiabank	16.7000	17.4315	15-mar-24	20-dic-24	-	-	(12,262)	-	(12,262)
USD	72,500,000	Scotiabank	16.7000	17.6590	15-mar-24	20-mar-25	-	-	(12,315)	-	(12,315)
USD	72,500,000	BBVA	16.7100	17.6722	15-mar-24	20-mar-25	-	-	(13,201)	-	(13,201)
	<u>\$290,000,000</u>						<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(51,325)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(51,325)</u>

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 tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024, no se reconocieron ineffectividades 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 31 de marzo de 2025, el Fideicomiso contaba con dos créditos de corto plazo que se mantienen a tasa variable y con tres créditos de largo plazo, de los cuales, el que corresponde a un préstamo bursátil CEBURE se pactó a tasa de interés fija y para los dos créditos de largo plazo restantes se contrataron swaps de tasa interés (ver Nota 10).

Al 31 de marzo de 2025 y 2024, 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 31 de marzo 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 31 de marzo de 2025
USD	\$ 150,000,000	BBVA	3.035%	4.785%	CME SOFR a plazo 1M	18-abr-22	15-abr-26	\$ 42,078	\$ 10,114	\$ (13,135)	\$ 28,943
USD	70,000,000	Scotiabank	3.227%	5.027%	CME SOFR a plazo 1M	27-mar-23	15-mar-28	35,038	3,911	(18,673)	16,365
USD	90,000,000	BBVA	4.402%	6.202%	CME SOFR a plazo 1M	29-may-24	15-mar-28	(22,872)	(352)	(18,075)	(40,947)
USD	25,000,000	BBVA	4.115%	5.865%	CME SOFR a plazo 1M	16-dic-24	15-abr-26	(241)	-	(817)	(1,058)
	<u>\$ 335,000,000</u>							<u>\$ 54,003</u>	<u>\$ 13,673</u>	<u>\$ (50,700)</u>	<u>\$ 3,303</u>



Moneda	Nocional total	Contraparte	Tasa Fija	Tasa Total (incluye sobretasa al 31 de marzo de 2024)	Instrumento cubierto	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2023	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Valor razonable al 31 de marzo de 2024
USD	\$ 150,000,000	BBVA	3.035%	4.885%	CME SOFR a plazo 1M	18-abr-22	15-abr-26	\$ 51,214	\$ 14,696	\$ 18,347	\$ 69,561
USD	70,000,000	Scotiabank	3.227%	5.277%	CME SOFR a plazo 1M	27-mar-23	15-mar-28	15,172	6,285	19,193	34,365
	<u>\$ 220,000,000</u>							<u>\$ 66,386</u>	<u>\$ 20,981</u>	<u>\$ 37,540</u>	<u>\$ 103,926</u>

Al 31 de marzo de 2025 y 2024, las coberturas de tasa de interés 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 ineffectividad es principalmente por el riesgo de crédito; por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024, no se reconoció ineffectividad en resultados.



12. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas que realiza Fibra MTY se realizan bajo condiciones de mercado y se describen a continuación:

	1 de enero al 31 de marzo de 2025	1 de enero al 31 de marzo de 2024
Ingresos por arrendamiento y mantenimiento ⁽¹⁾:		
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V.	\$ 1,195	\$ 1,184
Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V.	451	542
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V. ⁽²⁾	-	5,015
Ventanas Cuprum, S.A. de C.V. ⁽²⁾	-	4,264
Penta Motriz, S.A. de C.V. ⁽²⁾	-	2,563
Bambú Motriz, S.A. de C.V. ⁽²⁾	-	667
	<u>\$ 1,646</u>	<u>\$ 14,235</u>
Ingresos financieros:		
Otras partes relacionadas ⁽³⁾	\$ 5	\$ 39
Servicios de mantenimiento y administración de inmuebles y gastos generales ⁽¹⁾:		
Servicios de Operadora de Centros Comerciales, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	\$ 7,634	\$ 13,165
Arvo Capital, S. de R.L. de C.V.	75	75
	<u>\$ 7,709</u>	<u>\$ 13,240</u>

Los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas son como sigue:

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Cuentas por cobrar:		
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V. ⁽¹⁾	\$ 508	\$ -
Bambú Motriz, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽²⁾	-	258
Otras partes relacionadas ⁽³⁾	-	395
	<u>\$ 508</u>	<u>\$ 653</u>
Cuentas por pagar ⁽¹⁾:		
Servicios de Operadora de Centros Comerciales, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	\$ 3,506	\$ -
Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁶⁾⁽⁷⁾	441	132
Promotora Ambiental, S. A. B. de C. V. ⁽⁷⁾	279	279
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V. ⁽²⁾⁽⁷⁾	-	1,357
Ventanas Cuprum, S.A. de C.V. ⁽²⁾⁽⁷⁾	-	1,426
Penta Motriz, S.A. de C.V. ⁽²⁾⁽⁷⁾	-	561
Bambú Motriz, S.A. de C.V. ⁽²⁾⁽⁷⁾	-	207
	<u>\$ 4,226</u>	<u>\$ 3,962</u>



- (1) *Parte relacionada que surge de la relación de control mantenida por personal clave de la administración de Fibra MTY sobre la entidad correspondiente.*
- (2) *A partir del 1 de enero del 2025 estas sociedades dejan de considerarse partes relacionadas por la desincorporación de la persona clave de la administración, del Comité Técnico de Fibra MTY, que ejerce control sobre las mismas; Aprobado en Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs el 10 de diciembre de 2024.*
- (3) *Persona física que forma parte del personal clave de la administración de Fibra MTY.*
- (4) *Corresponde a los contratos por prestación de servicios para operar y administrar los inmuebles del Fideicomiso, así como administrar y recolectar las rentas y cualquier otro ingreso al que tengan derecho los inmuebles, reembolso de gastos, servicios de asesoría en la realización de cualquier operación relacionada con los inmuebles y prestación de ciertos servicios administrativos.*
- (5) *A partir del 1 de abril del 2025 esta parte relacionada dejó de prestar servicios a Fibra MTY por así convenir a los intereses de ambas sociedades. A partir de dicha fecha, los servicios son realizados por el proveedor Lasalle Partners Services, S. de R. de C.V.*
- (6) *Al 31 de marzo de 2025, el saldo incluye \$309, por transacciones de inversión de capital en las propiedades.*
- (7) *Estos saldos corresponden a depósitos de arrendatarios que se derivan de los contratos de arrendamiento que mantiene el Fideicomiso.*

Inversiones de capital con partes relacionadas

Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025, Fibra MTY realizó transacciones por \$1,366 con Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V., por concepto de "Gerencia de Obra", lo cual forma parte del costo de ciertas construcciones en los inmuebles Danfoss.



13. Patrimonio de los fideicomitentes

i. Aportaciones y contribuciones

Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025

- a. 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 tres meses terminados el 31 de marzo de 2025, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 375,333 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de \$10.67 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$4,005. En adición, se reconocieron (\$7,227) 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 (\$3,222).
- b. 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.
- c. Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025, Fibra MTY recompró 11,964,770 CBFIs equivalentes a (\$129,646) y recolocó 3,150,600 CBFIs equivalentes a \$37,939.
- d. Al 31 de marzo de 2025, los CBFIs en circulación fueron 2,420,694,057.

Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024

- e. El 13 de febrero de 2024, el Comité de Prácticas del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2024; el número máximo de CBFIs que se asigna a dicho plan para ser distribuido entre sus participantes es de 12,984,923. Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024, se reconocieron (\$548) en resultados por cancelación del exceso en provisión del ejercicio 2023, que se presenta en el estado consolidado condensado intermedio de utilidad integral no auditado. Al 31 de marzo de 2024, Fibra MTY no registró provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs, debido a que la guía de resultados 2024, sobre la cual se realizarían las estimaciones de cumplimiento para el registro de dicha provisión, fue aprobada por el Comité Técnico, el 16 de abril de 2024, una vez concluido el proceso de estabilización del precio del CBFI en la etapa de sobreasignación del proceso de colocación de capital efectuado en marzo de 2024.
- f. El 20 de febrero de 2024, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 2,905,197 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 2023. Con este incremento, al 20 de febrero de 2024, los CBFIs en circulación fueron 1,814,330,843.
- g. El 15 de marzo de 2024, Fibra MTY colocó 679,166,667 CBFIs a un precio de \$11.50 por CBFI equivalentes a \$7,810,417, el 20 de marzo de 2024 se recibieron \$6,791,667 de la oferta base correspondiente a 590,579,711 CBFIs, quedando pendiente de cobro al cierre del proceso de estabilización del precio del CBFI 88,586,956 CBFIs equivalentes a \$1,018,750. Los recursos de la colocación de \$7,507,697 (neta de costos de emisión de \$302,720, ejercidos durante 2024) se presentan en los estados consolidados condensados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes no auditados, en el rubro de patrimonio contribuido, neto de costos de emisión.



- h. Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024, Fibra MTY no operó el programa de recompra por lo que no realizó recompras ni recolocaciones de CBFIs.
- i. Al 31 de marzo de 2024, los CBFIs en circulación fueron 2,493,497,510.

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 tres meses de operación del Fideicomiso, terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024, 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
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	\$622,120		\$0.258		
feb-24	\$140,314	1,814,330.843	\$0.077	13-feb-2024	04-mar-2024
ene-24	\$140,314	1,814,330.843	\$0.077	13-feb-2024	04-mar-2024
dic-23	\$136,099	1,814,330.843	\$0.075	13-feb-2024	04-mar-2024
nov-23	\$136,099	1,814,330.843	\$0.075	13-feb-2024	29-feb-2024
oct-23	\$136,099	1,811,425.646	\$0.075	19-ene-2024	31-ene-2024
Distribuciones decretadas y pagadas en 2024	\$688,925		\$0.379		



14.Utilidad por CBFi

La utilidad neta básica consolidada por CBFi se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada del período entre el promedio ponderado de CBFis en circulación.

La utilidad neta diluida consolidada por CBFi se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada del período 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 pago basado en CBFis de Fibra MTY.

	1 de enero al 31 de marzo de 2025	1 de enero al 31 de marzo de 2024
Utilidad neta consolidada	\$1,226,354	\$236,929
CBFis expresados en miles:		
Número de certificados promedio ponderados en circulación	2,417,696.767	1,927,657.708
Efecto de dilución asociado con planes de compensación basado en CBFis no asignados	4,879.335	- (1)
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	2,422,576.102	1,927,657.708
Utilidad neta básica consolidada por CBFi	\$0.51	\$0.12
Utilidad neta diluida consolidada por CBFi	\$0.51	\$0.12

(1) Al 31 de marzo de 2024, Fibra MTY no registró provisión del plan ejecutivo basado en CBFis, debido a que la guía de resultados 2024, sobre la cual se realizarían las estimaciones de cumplimiento para el registro de dicha provisión, fue aprobada por el Comité Técnico, el 16 de abril de 2024, una vez concluido el proceso de estabilización del precio del CBFi en la etapa de sobreasignación del proceso de colocación de capital efectuado en marzo de 2024.

15.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, Prometeo, Fortaleza, Redwood, Huasteco (un inmueble), Cuauhtémoc, Patria, Filios (cinco inmuebles) y La Perla.
- **Industrial.** Casona, Catacha, 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) y Batach (seis inmuebles).
- **Comercial.** Monza, Monza 2 y Huasteco (un inmueble).

No se registraron transacciones entre segmentos por el periodo intermedio terminado el 31 de marzo de 2025. Las bases contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables del Fideicomiso. La utilidad por segmento representa la utilidad obtenida después de restar al total de ingresos los gastos de mantenimiento y operación de inmuebles, los honorarios de administración de inmuebles, predial y seguros.

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 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, y por los periodos de operación del Fideicomiso, terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024, la información por segmentos de posición financiera y resultados es como sigue:

Al 31 de marzo de 2025	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Propiedades de inversión	\$ 31,138,543	\$ 7,299,300	\$ 379,244	\$ -	\$ 38,817,087
Total de activos	-	-	-	46,572,729	46,572,729
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	816,012	816,012
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	11,213,393	11,213,393

Al 31 de diciembre de 2024	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Propiedades de inversión	\$ 30,444,110	\$ 7,298,521	\$ 372,728	\$ -	\$ 38,115,359
Total de activos	-	-	-	46,013,334	46,013,334
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	512,758	512,758
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	11,274,848	11,274,848

1 de enero al 31 de marzo de 2025	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$ 623,960	\$ 210,488	\$ 9,630	\$ -	\$ 844,078
Gastos de operaciones	28,610	35,157	992	-	64,759
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	68,813	68,813
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	(3,222)	(3,222)
Ingreso (gasto) por valor razonable de propiedades de inversión	520,219	(6,662)	6,464	-	520,021
Resultado financiero	-	-	-	(235)	(235)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,233,514
Ingreso operativo neto ⁽¹⁾	\$ 595,350	\$ 175,331	\$ 8,638	\$ -	\$ 779,319

1 de enero al 31 de marzo de 2024	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$ 415,029	\$ 180,795	\$ 9,183	\$ -	\$ 605,007
Gastos de operaciones	19,484	33,130	965	-	53,579
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	47,986	47,986
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	(548)	(548)
(Gasto) ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(49,981)	(247,900)	2,477	-	(295,404)
Resultado financiero	-	-	-	30,143	30,143
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 238,729
Ingreso operativo neto ⁽¹⁾	\$ 395,545	\$ 147,665	\$ 8,218	\$ -	\$ 551,428

(1) Resultado de restar los gastos de operación de los ingresos totales.



16. Hechos posteriores

En la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, Fibra MTY, ha evaluado los eventos y las transacciones para su reconocimiento o revelación subsecuente al 31 de marzo de 2025 y hasta el 23 de abril de 2025 (fecha de emisión y autorización de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados), y excepto por lo mencionado a continuación, no ha identificado eventos posteriores significativos:

- i) El 9 de abril de 2025, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición de la propiedad industrial descrita en la nota 2a. El precio total de compra fue de US\$106 millones, equivalente a \$2,193,638 (considerando el tipo de cambio a la fecha de la transacción), más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición. Se estima que la totalidad del portafolio genere un NOI de aproximadamente US\$7.6 millones, equivalente a \$157,280 (considerando el tipo de cambio a la fecha de la transacción) durante los doce meses posteriores a su integración al portafolio existente.

La adquisición fue liquidada con recursos provenientes de la colocación de capital efectuada a inicios del 2024 y fue reconocida en el rubro de propiedades de inversión.

- ii) El 11 de abril de 2025, el Comité Técnico aprobó tres distribuciones de efectivo, dos de \$215,863 cada una, correspondientes a los meses de enero y febrero de 2025 y una de \$215,864 correspondiente al mes de marzo de 2025, que se liquidarán el 30 de abril, el 30 de mayo y el 27 de junio de 2025.

De acuerdo con los CBFIs en circulación a la fecha de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, las distribuciones mensuales son equivalentes a \$0.089 centavos por CBFi.