

FIBRAMTY

Redefine la **rentabilidad inmobiliaria** en México

3T2025

REPORTE

DE RESULTADOS

CÉSAR RUBALCAVA, CFA, CAIA
RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

crubalcava@fibramty.com

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





FIBRA MTY ANUNCIA RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2025

Monterrey, Nuevo León, México – 22 de octubre 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 tercer trimestre de 2025 (“3T25”). Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, “IFRS” por su acrónimo en inglés), están expresadas en millones de pesos mexicanos (Ps.), salvo que se indique lo contrario, y podrían variar por redondeo.

Contenido

Fibra Mty incrementa el pipeline de expansiones en sus inmuebles industriales y avanza en negociaciones para depurar el portafolio.	6
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 3T25	15
Expansiones	16
Adquisiciones	17
Batach	17
Terreno para expansión Ciénega de Flores	18
Desinversiones	18
Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales	19



Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio Industrial (como % del ingreso)	19
Renta mensual / m ² del sector industrial	21
Reserva Territorial del sector Industrial	22
Indicadores del portafolio de propiedades de Oficinas y Comercial	23
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio Oficinas y Comercial (como % del ingreso)	23
Renta mensual / m ² sector Oficinas y Comercial	25
Depuración del portafolio de propiedades	26
CAPEX	26
Desempeño Financiero	27
Métricas financieras del 3T25	27
Conciliación de variaciones contables a variaciones de flujo.	29
Variaciones con afectación en flujo de efectivo	29
Flujo mismos inmuebles	30
Gasto corporativo	30
Resultado Financiero	30
Adquisiciones, netas	30
Reembolsos de la subsidiaria	30
Reserva de CAPEX	30
Comisiones por arrendamiento	30
Distribución por CBFIs	30
Recompra y recolocación de CBFIs	31
Posición Financiera	32
Deuda y Efectivo	34
Principales Indicadores de la Deuda	34
Nivel de Endeudamiento e Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	37
Cumplimiento de obligaciones financieras del CEBURE	38
Efectivo	38
Tasa de Capitalización Implícita	39
Conferencia Telefónica	40
Acerca de Fibra Mty	41
Advertencia Legal	41
Anexos	42
Información soporte del desempeño financiero	42
Estado de utilidad integral condensado	42
Conciliación del ION y UAFIDA Ajustada con utilidad integral consolidada.	42
Conciliación del FFO y AFFO con utilidad integral consolidada	43



Variaciones sin afectación en flujo de efectivo	44
Plan ejecutivo basado en CBFIs	44
Valor razonable de propiedades de inversión	45
(Pérdida) utilidad neta consolidada	45
Instrumentos financieros derivados	46
Información soporte de la Deuda	46
Deuda Bursátil ("FMTY20D")	46
Crédito Quirografario Bilateral Banorte 2024	46
Crédito Quirografario BBVA 2024.....	47
Bilateral Scotiabank 2024 Corto Plazo	47
Bilateral Scotiabank 2025 Largo Plazo	47
Bilateral Santander 2025 Corto plazo	47
Líneas de Crédito disponibles no dispuestas.....	48
Estados Financieros	49
Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados	49
Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados	50
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes no auditados	51
Estados consolidados de flujos de efectivo no auditados	52

Fibra Mty incrementa el pipeline de expansiones en sus inmuebles industriales y avanza en negociaciones para depurar el portafolio.

Comentarios Destacados del periodo

- El 15 de julio Fibra Mty concluyó exitosamente la liquidación de las dos naves remanentes del portafolio industrial denominado "Batach", ubicado en Nuevo León, por un monto de US\$ 73.4 millones, sin considerar el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición. Ambas naves recién finalizaron su etapa de construcción y actualmente se encuentran completamente ocupadas y generando ingreso por renta.
- El 15 de julio se concretó la adquisición de un terreno industrial en Ciénega de Flores, Nuevo León por US\$ 5.5 millones, destinado a la expansión de la propiedad Garibaldi 1. El proyecto contempla aproximadamente 10,700 m² pre-arrendados al inquilino actual y 7,670 m² en proceso de comercialización. La inversión total estimada asciende a US\$ 20.2 millones, incluyendo el precio del terreno, y se proyecta un Ingreso Operativo Neto (ION) anual de aproximadamente US\$ 1.7 millones.
- En cuanto a las transacciones para la depuración del portafolio de propiedades, el 16 de julio, Fibra Mty concluyó exitosamente la venta del inmueble de oficinas conocido como Fortaleza, localizado en el Estado de México, por un monto total de Ps. 360.0 millones más IVA.
- Al 30 de septiembre, Fibra Mty cuenta con activos totales de Ps. 42,587.2 millones. Los cuales se conforman principalmente por Ps. 3,357.5 millones en efectivo y equivalentes de efectivo y Ps. 38,595.4 en propiedades (incluyendo 36,901.6 millones en propiedades de inversión y los 1,693.8 millones de activos disponibles para la venta).
- Al cierre del 3T25, el nivel de endeudamiento se ubicó en 27.1%, prácticamente en línea con el 25.9% registrado al cierre de 2024.
- Considerando el efectivo disponible y la capacidad de endeudamiento al cierre del 3T25, Fibra Mty tiene la posibilidad de invertir en el sector industrial una cantidad de entre US\$ 250 y US\$ 450 millones, para posicionar el nivel de endeudamiento entre 30% y 35%.
- Fibra Mty cerró el 3T25 con 119 propiedades en su portafolio, incluyendo 96 para uso industrial, 17 para uso de oficinas, y 6 para uso comercial. El ABR ascendió a 2,055,827 m² con una tasa de ocupación de 96.0%, 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\$6.2 en naves industriales, US\$20.6 en oficinas corporativas, US\$16.5 en oficinas operativas y US\$8.9 en inmuebles comerciales.
- Los ingresos totales alcanzaron Ps. 839.4 millones, 15.6% por encima del 3T24. Este crecimiento fue impulsado principalmente por la compra de los inmuebles industriales: MeLi León y Batach 1 y 2 misma razón que explica el incremento en el Ingreso Operativo Neto ("ION") y La utilidad antes de financieros, impuestos, depreciaciones, amortizaciones ("UAFIDA ajustada") detallados más adelante.
- El ION del total del portafolio fue de Ps. 770.2 millones, 17.4% mayor al 3T24. Por otro lado, el ION mismas propiedades ascendió a Ps. 669.7 millones, 3.0% superior al mismo trimestre del año anterior, debido principalmente a expansiones realizadas en ciertos inmuebles industriales.
- La UAFIDA ajustada del 3T25 alcanzó Ps. 709.4 millones, 17.0% por encima del 3T24.
- Los márgenes ION y UAFIDA ajustada del 3T25 fueron de 91.8% y 84.5%, respectivamente, 180 y 150 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. 638.3 millones y Ps. 615.1 millones, respectivamente, (6.5%) y (7.6%) por debajo del 3T24. Las disminuciones ocurrieron por la reducción en la tasa de referencia de las inversiones en efectivo, que pasó de 10.90% en 3T24 a 7.83% en 3T25. El rendimiento atípico obtenido sobre dichas inversiones en el 3T24 fue destinado a la recompra de títulos propios considerando que, en dicha fecha, la cotización del CBFi de Fibra Mty en el mercado no estaba reflejando adecuadamente su valor en relación con su capacidad de generación de flujo.
- La distribución correspondiente al resultado de la operación de Fibra Mty del 3T25, ascenderá a Ps. 615.1 millones, equivalentes a Ps. 0.252 por CBFi, considerando el número de CBFis en circulación al 30 de septiembre de 2025. La distribución del 3T25 representa un rendimiento anualizado del 7.7% respecto al precio de Ps.13.11 por CBFi al inicio del 3T25.

Comentarios del Director General

“El secreto del éxito consiste en hacer las cosas ordinarias de una manera extraordinaria.”
 — John D. Rockefeller Jr.

Estimados Inversionistas, como en trimestres anteriores, me gustaría comenzar con una breve reflexión sobre el estado del sector industrial en México. El reciente inicio de la revisión formal del T-MEC, cuyo proceso se estima que concluya hacia mediados de 2026, representa una oportunidad relevante para el país. A pesar de los ajustes que pudieran derivarse, seguimos optimistas respecto a la competitividad de México frente a otras economías, sustentada en acceso a mano de obra calificada a costos atractivos, una demografía más joven, rentas industriales más accesibles y una posición geográfica estratégica. Estos fundamentales mantienen a México atractivo, incluso bajo escenarios tarifarios más restrictivos.

De acuerdo con cifras de CBRE al 3T25, los principales mercados industriales muestran una mejoría frente al trimestre anterior, especialmente en Monterrey y Ciudad Juárez. La recuperación de las tasas de vacancia, el incremento en rentas y la limitada disponibilidad de espacios clase A reflejan una demanda más activa y un balance saludable entre oferta y absorción.

En cuanto a nuestros resultados, el 3T25 marcó otro periodo de crecimiento sólido y disciplina operativa. El NOI aumentó 17.4% respecto al mismo trimestre del año anterior, impulsado por la integración del inmueble MeLi León, del Portafolio Batach y la entrega de expansiones en diversas propiedades. Alineado con el optimismo de las cifras publicadas por CBRE, este trimestre observamos un incremento en la actividad de nuestros inquilinos, la cual impulsó un incremento en nuestro *pipeline* de desarrollo en aproximadamente US\$ 50 millones en proyectos adicionales.

Por su parte, el *pipeline* de adquisiciones supera los US\$ 500 millones en propiedades industriales estabilizadas ubicadas en Nuevo León, Coahuila, Querétaro, Guanajuato y Valle de México. Dentro de este monto, mantenemos negociaciones avanzadas por cerca de US\$ 120 millones, las cuales podrían concretarse antes del cierre del año.

Financieramente, contamos con un balance sólido y amplia capacidad de inversión. Si se considera el efectivo disponible y nuestro nivel actual de apalancamiento, tenemos capacidad para invertir hasta US\$ 450 millones. Adicionalmente, contamos con ofertas por aproximadamente Ps. 2,350 millones en potenciales desinversiones, principalmente de edificios de oficinas. De materializarse todas las desinversiones, podría elevar nuestra capacidad de inversión hasta US\$ 580 millones.

En línea con nuestro compromiso de optimizar el portafolio, durante el trimestre concluimos la venta del edificio Fortaleza y firmamos el acuerdo para vender las Torres Moradas. Una vez completada esta última transacción, prácticamente habremos concluido con la desinversión de los activos clasificados como de bajo desempeño, en línea con el compromiso establecido con los inversionistas durante la emisión de capital de 2024.

Gracias a la ejecución disciplinada de nuestra estrategia, mantenemos la expectativa de cerrar el año dentro del rango alto de nuestra guía de resultados. Es importante mencionar que, incluso con la apreciación de nuestro título de aproximadamente 30% durante el año, el rendimiento por distribución para nuevos inversionistas se posiciona cerca del 7% en dólares, reflejo de nuestra eficiencia operativa, prudencia financiera y visión de largo plazo enfocada en la acrecencia del flujo de efectivo.

En materia de sostenibilidad, recientemente el Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), el estándar más reconocido a nivel mundial para evaluar el desempeño en sostenibilidad del sector inmobiliario otorgó a Fibra Mty 74 puntos en la Evaluación de Bienes Raíces 2025, un incremento del 19% respecto al año anterior, y por encima del promedio de sus comparables (70 puntos). La evaluación abarcó 14 capítulos, en los cuales:

- a) obtuvimos una calificación perfecta en cuatro de ellos,
- b) alcanzamos un “nivel A” en divulgación pública, con 99 de 100 puntos en transparencia,
- c) conservamos el nivel Green Star y fuimos reconocidos con dos estrellas en el rating GRESB.

De igual forma, tras concluir el ciclo de evaluación S&P Global CSA 2025, Fibra Mty alcanzó una calificación total de 62 puntos, equivalente al 106% de cumplimiento respecto a su meta anual de desempeño sustentable establecida en su Plan Estratégico de Sustentabilidad 2023–2025, y un incremento del 15% frente al año previo, posicionándose en el percentil 94 de su sector a nivel global.

Nuevamente, gracias por su interés y constante confianza.

Jorge Avalos Carpineyro

Director General

Resumen de principales indicadores del Fideicomiso

Indicadores Financieros en miles de pesos

	3T25	3T24	Var. (1)	2T25	Var. (2)
Ingresos totales	839,423	726,288	15.6%	845,236	(0.7%)
ION	770,219	656,228	17.4%	767,012	0.4%
UAFIDA ajustada ⁽³⁾	709,396	606,112	17.0%	702,689	1.0%
FFO	638,334	682,489	(6.5%)	653,366	(2.3%)
AFFO	615,112	665,489	(7.6%)	629,734	(2.3%)

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

(2) El ION y la UAFIDA ajustada se mantuvieron prácticamente en línea al incrementar 0.4% y 1.0%, respectivamente. Las disminuciones de 2.3% en el FFO y AFFO se generaron principalmente por un menor producto financiero atribuible a una reducción de 100 puntos base en la tasa de interés de las inversiones en efectivo.

(3) A partir del 3T25 la UAFIDA se renombra a UAFIDA ajustada como parte de las actividades de preparación para la adopción de la IFRS 18 "Presentación y Revelación en los Estados Financieros". El cambio de nombre no tuvo impacto en las cifras. La UAFIDA ajustada corresponde a la Utilidad antes de Financieros, Impuestos, Depreciaciones, Amortizaciones, Plan de Incentivos Basado en CBFIs, Efectos de Valor Razonable en Propiedades de Inversión, y Venta de Activos de Larga Duración.

Indicadores Financieros por CBFI

	3T25	3T24	Var. (1)	2T25	Var. (2)
ION	0.316	0.269	17.5%	0.315	0.3%
UAFIDA ajustada	0.291	0.249	16.9%	0.289	0.7%
FFO	0.262	0.280	(6.4%)	0.269	(2.6%)
AFFO	0.252	0.273	(7.7%)	0.259	(2.7%)
Distribución de efectivo	0.252	0.247	2.0%	0.259	(2.7%)
CBFIs en circulación (en miles) ⁽³⁾	2,437,674.664	2,437,681.329	0.0%	2,432,245.350	0.2%

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

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

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

Márgenes de Indicadores Financieros

	3T25	3T24	Var./p.p. ⁽¹⁾	2T25	Var./p.p. ⁽²⁾
Ingresos totales	839,423	726,288	15.6%	845,236	(0.7%)
ION	91.8%	90.4%	1.4 p.p.	90.7%	1.1 p.p.
UAFIDA ajustada	84.5%	83.5%	1.0 p.p.	83.1%	1.4 p.p.
FFO	76.0%	94.0%	(18.0 p.p.)⁽³⁾	77.3%	(1.3 p.p.)
AFFO	73.3%	91.6%	(18.3 p.p.)⁽³⁾	74.5%	(1.2 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.

(3) La variación en márgenes se explica principalmente por las inversiones realizadas durante los últimos 12 meses pagadas con efectivo, disminuyendo el ingreso financiero e incrementando los ingresos totales.

Indicadores Financieros en miles de dólares*

	3T25	3T24	Var.%	2T25	Var.%
Ingresos totales	45,017	38,397	17.2%	43,247	4.1%
ION	41,305	34,693	19.1%	39,244	5.3%
UAFIDA ajustada	38,044	32,044	18.7%	35,953	5.8%
FFO	34,233	36,082	(5.1%)	33,430	2.4%
AFFO	32,987	35,183	(6.2%)	32,221	2.4%

Indicadores Financieros por CBFi en dólares*

	3T25	3T24	Var.%	2T25	Var.%
ION	0.0169	0.0142	19.0%	0.0161	5.0%
UAFIDA ajustada	0.0156	0.0132	18.2%	0.0148	5.4%
FFO	0.0141	0.0148	(4.7%)	0.0138	2.2%
AFFO	0.0135	0.0144	(6.3%)	0.0133	1.5%
Distribución	0.0135	0.0131	3.1%	0.0133	1.5%
CBFIs en circulación (en miles) ⁽¹⁾	2,437,674.664	2,437,681.329	0.0%	2,432,245.350	0.2%

*Se utilizó el tipo de cambio promedio de Ps. 18.6469 Ps. 18.9151 y de Ps. 19.5445 por dólar durante el 3T25, 3T24 y 2T25, respectivamente.

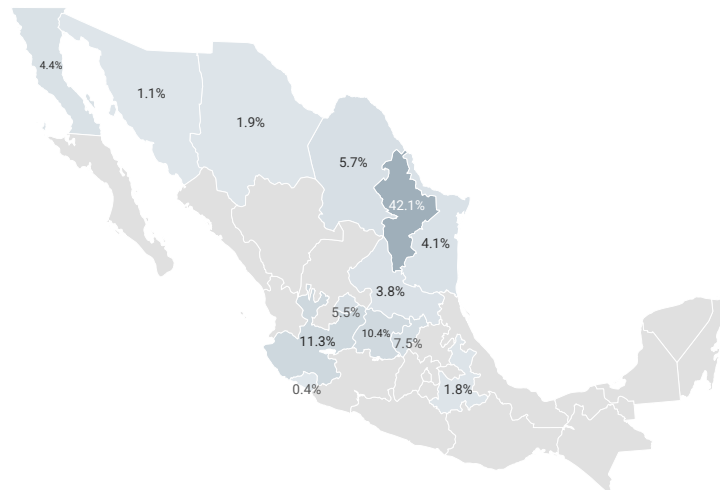
(1) CBFIs en circulación a la fecha del reporte.

Indicadores Operativos

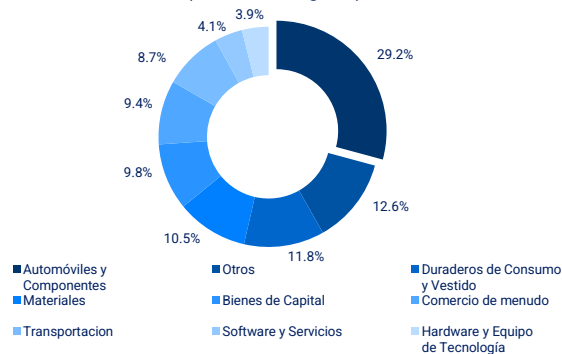
	3T25	3T24	Var. %/p.p.	2T25	Var. %/p.p.
Número de Propiedades	119	112	6.3%	118	0.8%
Industrial	96	87	10.3%(2,3,4)	94	2.1%
Oficinas	17	19	(10.5%)(1)	18	(5.6%)
Comercial	6	6	-	6	-
ABR en m ²	2,055,827	1,766,418	16.4%	1,990,266	3.3%
Tasa de Ocupación (ABR)	96.0%	96.0%	-	95.4%	0.6 p.p.

- (1) Desinversión del inmueble Axtel (12,937 m² de ABR) en 4T24 y desinversión del Inmueble Fortaleza (15,259 m² de ABR) en 3T25.
- (2) Incorporación de 6 inmuebles del portafolio Batach en el 4T24 con un ABR de 111,144 m², incorporación del inmueble MeLi León durante el 2T25 con un ABR de 82,251 m² y la incorporación de los 2 inmuebles remanentes del portafolio Batach en el 3T25 con un ABR de 74,821 m²
- (3) Expansiones por 49,389 m² (Durante 4T24: Aguascalientes-Finsa 01 por 6,444 m² y Aguascalientes-Finsa 03 por 461 m²; durante el 1T25: Danfoss por 18,271 m²; durante el 2T25: Providencia 5 por 18,214 m²; y durante el 3T25: Aguascalientes-Finsa 02 por 5,999 m²).
- (4) 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"

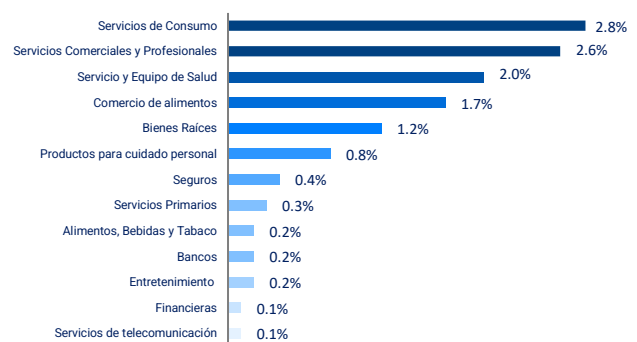
Ingresos por ubicación



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

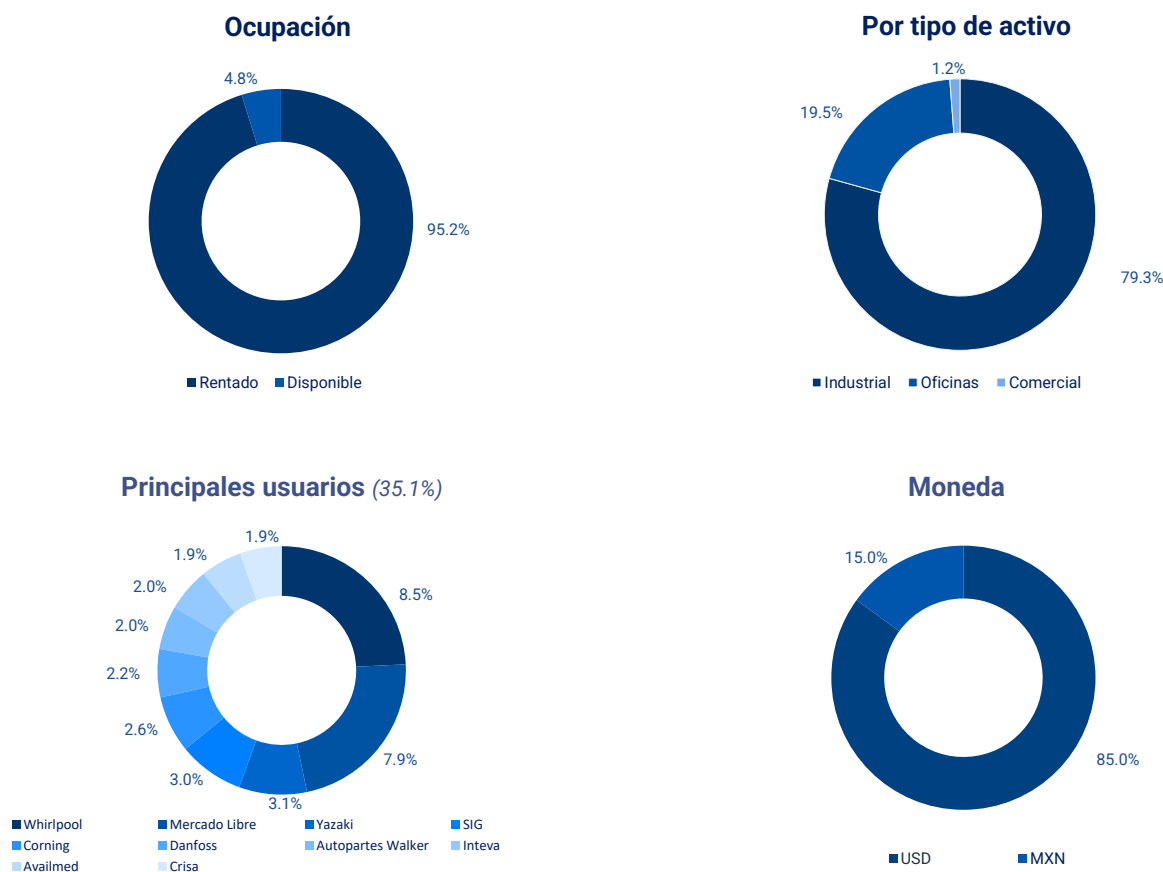


Apertura de otros sectores (12.6%)



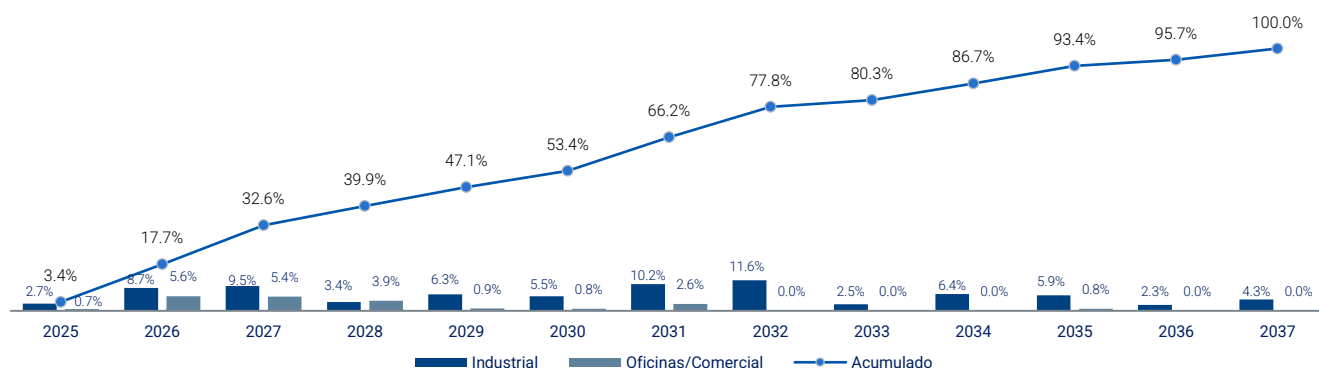
(1) Clasificación de los inquilinos utilizando el estándar global de clasificación industrial (GICS por sus siglas en inglés).

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



Al 30 de septiembre de 2025, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos del portafolio completo se mantuvo prácticamente en línea con el 2T25 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 52.9% del flujo de rentas hasta principios del 2030.

Vencimiento de contratos de arrendamientos





Ajuste de Rentas al 30 de septiembre de 2025

	1T	2T	3T	4T	Total
CPI	25.4%	10.7%	10.4%	15.7%	62.2%
INPC	3.9%	4.5%	3.8%	2.7%	14.9%
Inflación con techo	1.3%	1.8%	1.2%	5.2%	9.5%
Fijo	8.1%	1.6%	-	3.5%	13.2%
Sin Ajuste	-	-	-	-	0.2%
Total	38.7%	18.6%	15.4%	27.1%	100.0%

Resumen de Adquisiciones

Miles de pesos	3T25 ⁽¹⁾	3T24	Var.%/p.p.	2T25 ⁽³⁾	Var.%/p.p.
Número de propiedades nuevas	2 ⁽²⁾	-	100.0%	1	100.0%
Precio de Adquisición	1,746,688	-	100.0%	2,193,638	(20.4%)
ION Anualizado	129,920	-	100.0%	157,462	(17.5%)
Área bruta rentable en m ²	93,191	-	100.0%	82,251	13.3%
Tasa de Capitalización ⁽⁴⁾	7.4%	-	7.4 p.p.	7.2%	0.2 p.p.
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) a la fecha de la adquisición	8.9	-	100.0%	7.0	27.1%

- (1) Incluye la adquisición de dos naves industriales ubicadas en Ciénega de Flores, Nuevo León, pertenecientes al portafolio Batach, con una ABR total de 74,821 m². El precio de adquisición fue de US\$ 73.4 millones, con un ION estimado de US\$ 5.2 millones y ii) la adquisición de un terreno industrial destinado a la expansión de la propiedad de Garibaldi 1. El precio de compra del terreno fue de US\$ 5.5 millones, y se estima una inversión adicional en construcción de aproximadamente US\$ 14.6 millones, es decir, una inversión total estimada de US\$ 20.2 millones, con un ION estimado de US\$ 1.7 millones y un ABR estimado de 18,370 m². Las cifras presentadas consideran el tipo de cambio del día del cierre de la transacción de Ps. 18.6595 por dólar, ambas adquisiciones se realizaron el mismo día.
- (2) Incluye la adquisición de dos naves industriales ubicadas en Ciénega de Flores, Nuevo León, pertenecientes al portafolio Batach. La expansión no será considerada como una propiedad adicional al ser ABR que se añadirá a la propiedad actual.
- (3) Incluye la adquisición de una nave en León Guanajuato por 82,251 m², ocupada por el inquilino Mercado Libre. La adquisición fue por US\$ 106.0 millones con un ION estimado de US\$ 7.6 millones. Las cifras presentadas consideran el tipo de cambio al cierre de la transacción de Ps. 20.6947 por dólar.
- (4) Las tasas de capitalización se calculan dividiendo el ION de los doce meses siguientes a la fecha de pago entre el precio de adquisición de la propiedad.

Resumen de Desinversiones

Miles de pesos	3T25 ⁽¹⁾	3T24	Var.%/p.p.	2T25	Var.%/p.p.
Número de propiedades vendidas	1	-	100.0%	-	100.0%
Precio de Venta	360,000	-	100.0%	-	100.0%
ION Anualizado	33,206	-	100.0%	-	100.0%
Área bruta rentable en m ²	15,259	-	100.0%	-	100.0%

- (1) Venta del inmueble de oficinas "Fortaleza".
- (2) Considera el ION de los últimos 12 meses previos a su desinversión.

Desempeño Operativo

El portafolio de propiedades de Fibra MTY está compuesto por 119 inmuebles, localizados en 13 estados de México, con una edad promedio de 13.1 años y ocupación de 96.0% en términos de ABR.

Ingresos totales

Expresados en miles de Ps.

Giro	Ubicación	ABR (m ²)	3T25 Ingresos Totales	3T24 Ingresos totales	Var.% 3T25 vs 3T24	2T25 Ingresos Totales	Var. % 3T25 vs 2T25
Industrial		1,858,895	650,689	523,185	24.4%	638,817	1.9%
	Noreste*	950,280	331,335	247,413	33.9% (1,3)	312,395	6.1% (3)
	Bajío**	581,510	221,010	175,801	25.7% (2,4)	223,040	(0.9%)
	Otros Mercados***	160,923	43,238	45,506	(5.0%) (5)	45,435	(4.8%) (10)
	Noroeste****	106,781	35,963	35,621	1.0%	37,746	(4.7%) (10)
	Guadalajara	59,401	19,143	18,844	1.6%	20,201	(5.2%) (10)
Oficinas Corporativas		115,217	132,130	145,988	(9.5%)	148,609	(11.1%)
	Guadalajara	61,449	77,907	79,591	(2.1 %) (6)	80,025	(2.6%)
	Monterrey	53,768	51,409	54,687	(6.0%) (7)	52,668	(2.4%)
	ZMCDMX	-	2,814	11,710	(76.0%) (9)	15,916	(82.3%) (9)
Oficinas Operativas	Múltiple	62,365	47,020	47,962	(2.0%) (8)	48,331	(2.7%)
Comercial	Múltiple	19,350	9,584	9,153	4.7%	9,479	1.1%
Total		2,055,827	839,423	726,288	15.6%	845,236	(0.7%)

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

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

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

**** Incluye el mercado de Tijuana.

(1) Incorporación del portafolio Batach con 111,144 m² de ABR durante el 4T24.

(2) Incorporación del inmueble MeLi León con 82,251 m² de ABR en el 3T25.

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

(4) Desocupación programada por 11,391 m² en Querétaro.

(5) Desocupación programada por 12,657 m² en Puebla.

(6) Desocupación programada por 4,303 m² en Oficinas Guadalajara, el cual se arrendó nuevamente a finales del 3T25 y comenzará a generar flujo de nuevo a partir del 4T25.

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

(8) Lease Spread negativo y reducción de área de inquilino en el inmueble Cuadrante.

(9) Desinversión inmueble Fortaleza.

(10) Disminución por variación cambiaria.

Desempeño mismos inmuebles

La comparativa mismos inmuebles excluye:

- i) las 6 propiedades del portafolio “Batach” adquiridas el 10 de diciembre del 2024,
- ii) la propiedad previamente ocupada por Axtel, la cual se desinvirtió el 17 de diciembre del 2024,
- iii) la propiedad de MeLi León, la cual se adquirió el 9 de abril 2025,
- iv) la propiedad de Fortaleza, la cual se desinvirtió el 16 de julio del 2025,
- v) las 2 propiedades remanentes del portafolio “Batach”, adquiridas el 15 de julio del 2025.

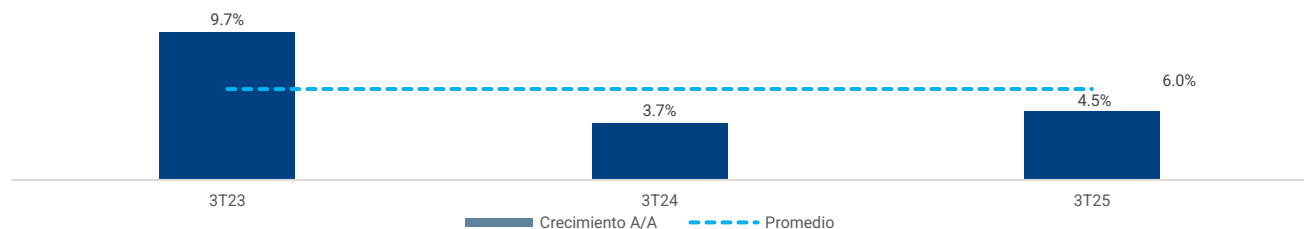
ION contable mismos inmuebles

El ION mismos inmuebles aumentó Ps. 19,486 miles con respecto al monto reportado en el 3T24, el principal incremento se debe a la entrega de expansiones, las cuales tuvieron un efecto favorable de Ps. 24,821 miles. Este aumento, fue parcialmente compensado por un efecto cambiario desfavorable en la facturación, el cual representó una disminución de Ps. 4,731 miles, al pasar de Ps. 18.9240 en el 3T24 a Ps. 18.7678 por dólar en el 3T25. Por otra parte, el efecto de los ingresos no recurrentes, e incrementos de renta tanto por ajuste inflacionario como por actividad comercial en las renovaciones y nuevos contratos de arrendamiento netos de las desocupaciones y gastos fue de (Ps. 604 miles).

	Miles de pesos			Miles de dólares*		
	3T25	3T24	Var.%/p.p.	3T25	3T24	Var.%/p.p.
Sector industrial	546,120	523,184	4.4%	29,287	27,660	5.9%
Sector oficinas/comercial	185,920	191,394	(2.9%)	9,971	10,119	(1.5%)
Ingresos totales	732,040	714,578	2.4%	39,258	37,779	3.9%
Sector industrial	(24,726)	(26,612)	(7.1%)	(1,326)	(1,407)	(5.8%)
Sector oficinas/comercial	(37,613)	(37,751)	(0.4%)	(2,017)	(1,996)	1.1%
Gastos de operación	(62,339)	(64,363)	(3.1%)	(3,343)	(3,403)	(1.8%)
Sector industrial	521,394	496,572	5.0%	27,961	26,253	6.5%
Sector oficinas/comercial	148,307	153,643	(3.5%)	7,954	8,123	(2.1%)
ION mismos inmuebles	669,701	650,215	3.0%	35,915	34,376	4.5%
Sector industrial	95.5%	94.9%	0.6 p.p	95.5%	94.9%	0.6 p.p
Sector oficinas/comercial	79.8%	80.3%	(0.5 p.p)	79.8%	80.3%	(0.5 p.p)
Margen ION mismos inmuebles	91.5%	91.0%	0.5 p.p.	91.5%	91.0%	0.5 p.p.

* Se utilizó el tipo de cambio promedio de Ps. 18.6469, y de Ps. 18.9151 por dólar durante el 3T25 y 3T24, respectivamente.

Crecimiento porcentual del ION en dólares mismos inmuebles*



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

Ocupación mismos inmuebles

Ocupación por ABR	3T25	3T24	Var.p.p.	2T25	Var.p.p.
Industrial	97.4%	98.7%	(1.3 p.p) ⁽¹⁾	97.4%	-
Oficinas	81.1%	83.0%	(1.9 p.p) ⁽²⁾	78.8%	2.3 p.p ⁽³⁾
Comercial	99.4%	99.4%	-	99.2%	0.2 p.p

(1) Desocupaciones programadas de 7,664 m² en Nuevo León, 6,245 m² en Guanajuato y 11,391 m² en Querétaro

(2) Desocupación de 2,963 m² en oficinas corporativas y 2,200 m² en Oficinas Operativas Monterrey

(3) Ocupación durante el 3T25 de 4,303 m² en oficinas corporativas Guadalajara

Los ingresos que vencieron durante los últimos 12 meses representaban 12.1% de los ingresos calculados al cierre del 3T del año anterior. A través de la renovación de contratos de arrendamiento y la comercialización de espacio vacante, Fibra Mty logró mantener el 10.2% de dichos ingresos, equivalente al 84.3% de los ingresos que vencían.

	% de ingresos
Ingresos que vencían en los U12M	12.1%
Ingresos desinversión	0.1%
Ingresos que vencían en los U12M Ajustados por desinversión	12.0%
Ingresos Renovados	8.7%
Nuevos Contratos de Arrendamiento	1.5%
Comercialización Total	10.2%
Ingresos no renovados	3.3%

Transacciones comerciales del 3T25

Durante el 3T25, la actividad comercial entre renovaciones y ocupaciones nuevas ascendió a cerca de 55,000 m² de ABR, de las cuales, cerca del 90% se concentraron en el portafolio industrial y prácticamente la totalidad fueron negociadas en dólares.

De las transacciones realizadas durante el periodo, destaca la ocupación de 4,303 m² de ABR de Oficinas en Guadalajara con un contrato de arrendamiento denominado en dólares con un plazo forzoso para ambas partes de 3 años. Esta transacción fue celebrada con el arrendatario que había dejado previamente el espacio, lo que refleja la calidad de los inmuebles y del servicio integral prestado a los inquilinos.

Tipo de Transacción	Sector	Ubicación	ABR	Moneda	Plazo (meses)
Renovación	Industrial	Nuevo León	18,561	USD	103
Renovación	Industrial	Coahuila	11,177	USD	4
Renovación	Industrial	Aguascalientes	10,231	USD	120
Ocupación	Industrial	Nuevo León	5,574	USD	94
Ocupación	Oficinas	Jalisco	4,303	USD	36
Renovación	Industrial	San Luis Potosí	3,976	USD	12
Renovación	Oficinas	Nuevo León	721	USD	24
Renovación	Oficinas	San Luis Potosí	341	MXN	36
Ocupación	Comercial	San Luis Potosí	54	MXN	24
Total			54,938		

Actividad de contratos de Arrendamiento durante el 3T25 (m² de ABR)



Durante el 3T25, la actividad comercial relacionada a las renovaciones del sector industrial cuya renta podía ser negociada a mercado, obtuvo un *lease spread* bruto de 6.8% en USD. Posterior al ajuste inflacionario correspondiente a cada contrato de arrendamiento, el *lease spread* neto se posiciona en 5.2% en USD.

Expansiones

Al cierre del 3T25, las expansiones sumaron un total estimado a US\$ 142.8 millones con un tasa de capitalización superior al 9.5%, (US\$ 88.3⁽¹⁾) en proceso de construcción o entregados, y alrededor de US\$ 54.5 millones en fase de negociación).

Durante el 3T25, se realizó la entrega de la expansión Aguascalientes Finsa-02, sumando 5,999 m² al ABR total del portafolio. El ION estimado para los primeros 12 meses es de US\$ 0.4 millones. Así mismo, se firmó la construcción de la expansión de Garibaldi 1, ubicada en Nuevo León con aproximadamente 18,370 m², esta se encuentra conformada por dos áreas, el área 1 con 10,700 m² pre-arrendados al inquilino actual y el área 2 con 7,670 m² el cual se encuentra actualmente en proceso de comercialización.

El área bruta rentable de las expansiones ya entregadas asciende a 78,091 m², los cuales ya se encuentran incluidos dentro del ABR del portafolio. Al considerar la expansión en proceso de construcción y aquellas en negociación, el portafolio pudiera incrementar aproximadamente 72,000 m² adicionales.

A continuación, se presenta el avance en los distintos proyectos de expansión al cierre del 3T25:

(cifras en millones de dólares)

Inmueble	Ubicación	Firma	ABR m ²	Inversión Estimada	Inversión al 3T25	Inversión Final*	ION Anual Estimado	Rentabilidad sobre costo*	Fecha entrega	Fecha inicio de renta
En Construcción			~18,370	20.2	10.0		1.7	8.6%		
Garibaldi 1-Área 1	N.L.	Jul-25	~10,700	12.7	5.8		1.1	8.6%	3T26	3T26
Garibaldi 1-Área 2	N.L.	-	~7,670	7.5	4.2		0.6	8.6%	3T26	-
Entregada			78,091	68.1	61.9	41.6	6.5	10.0%		
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⁾	9.8	-(5)	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	N.L.	Abr-23	18,271	21.5	20.4	20.4	1.9	9.3%	1T25 ⁽²⁾	1T25
Providencia 5	Coa.	May-24	18,214	12.0	10.5	-(6)	1.1	9.1%	2T25 ⁽⁶⁾	3T25
Ags Finsa 02	Ags.	Ago-24	5,999	3.8	3.3	3.3	0.4	11.5%	3T25	3T25
Total			~96,461	88.3⁽¹⁾	71.9	41.6	8.2	9.7%		

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

- (1) 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.
- (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.
- (6) Al cierre del 2T25, se entregó sustancialmente la expansión de Providencia 5, reflejado en ABR en el trimestre, el inicio de la renta se reflejó durante el 3T25, sin embargo, aún quedan pendientes algunos compromisos de inversión.

Adquisiciones

Batach

El 15 de julio de 2025, el Fideicomiso concluyó exitosamente la liquidación de las dos naves remanentes del portafolio industrial denominado "Batach" por US\$ 73.4 millones, sin considerar el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición.

Cabe destacar que ambas naves acaban de concluir su etapa de construcción y, a la fecha, ya se encuentran totalmente ocupadas y generando renta. Esto contribuye positivamente a las características de edad promedio del portafolio, sin sacrificar la visibilidad de los flujos de efectivo ni asumir riesgos adicionales de comercialización.

Con esta transacción, Fibra Mty ha completado la adquisición de la totalidad del portafolio "Batach" comprendido por 8 naves industriales ubicadas en Nuevo León y con un área bruta rentable de aproximadamente 185,966 m² cuyo precio agregado fue de aproximadamente US\$ 192.4 millones (al tipo de cambio del primer cierre ocurrido el 10 de diciembre de 2024), sin incluir el impuesto al valor agregado y otros impuestos, costos y gastos de adquisición.

La transacción fue liquidada en su totalidad utilizando recursos provenientes del levantamiento de capital realizado a inicios del 2024.

Terreno para expansión Ciénega de Flores

El 15 de julio se adquirió un terreno industrial de 36,372 m² en Ciénega de Flores, destinado a la expansión de la propiedad Garibaldi 1. El precio de compra fue de US\$5.5 millones y se contempla una inversión adicional en construcción de aproximadamente US\$14.6 millones, para una inversión total estimada de US\$20.2 millones. El proyecto considera un área bruta rentable de alrededor de 18,370 m², de los cuales aproximadamente 10,700 m² se encuentran pre-arrendados. El Ingreso Operativo Neto anual proyectado asciende a US\$1.7 millones.

Desinversiones

Fortaleza

El 16 de julio de 2025, Fibra MTY concluyó exitosamente la venta del inmueble de oficinas conocido como Fortaleza, localizado en el Estado de México, por un monto total de Ps. 360.0 millones más IVA, lo que forma parte de las operaciones para depurar el portafolio de propiedades. Vale la pena mencionar que el monto de la transacción se encontró en línea con el valor razonable de mercado realizada por nuestro valuador externo previo a la venta.

Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales

Industriales	3T25	3T24	Var.%/p.p.	2T25	Var.%/p.p.
Número de propiedades	96	87	10.3% ^(1,2)	94	2.1% ⁽²⁾
ABR en m ²	1,858,895	1,541,290	20.6% ^(1,2,3)	1,778,075	4.5% ^(2,3)
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.5	5.4	1.9%	5.4	1.9%
Ocupación	97.4%	98.7%	(1.3 p.p.) ⁽⁴⁾	97.4%	-
Edad Promedio (en años)	12.4	13.5	(8.1%)	12.7	(2.4%)

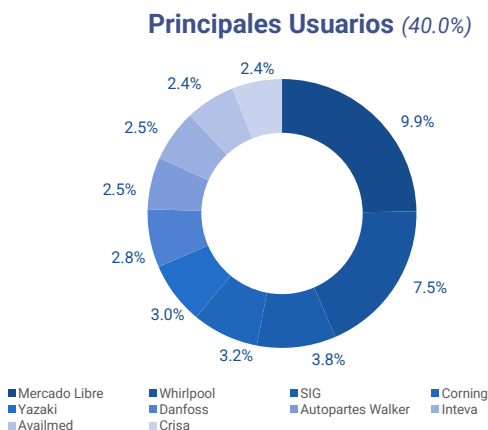
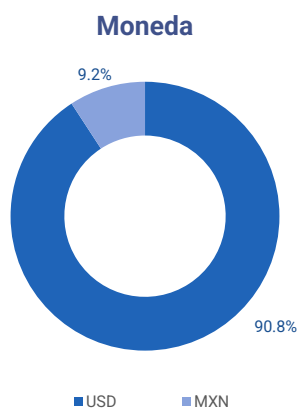
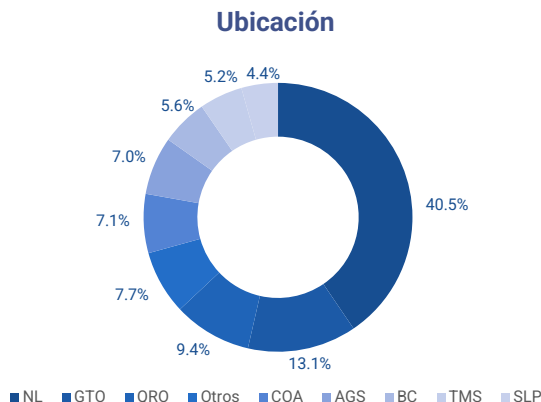
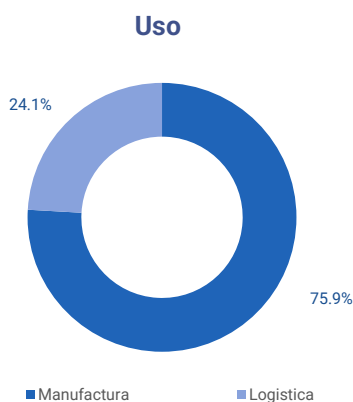
(1) Incorporación de 6 propiedades del portafolio Batach con 111,144 m² de ABR durante el 4T24 con una ocupación al 3T25 de 94.8% y por Incorporación del Inmueble MeLi León con 82,251 m² de ABR en el 3T25, con una ocupación del 100%

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

(3) Expansiones por 49,389 m² (Durante 4T24: Aguascalientes-Finsa 01 por 6,444 m² y Aguascalientes-Finsa 03 por 461 m²; durante el 1T25: Danfoss por 18,271 m²; durante el 2T25: Providencia 5 por 18,214 m²; y durante el 3T25 Aguascalientes-Finsa 02 por 5,999 m²)

(4) Desocupaciones programadas de 7,664 m² en Nuevo León, 6,245 m² en Guanajuato y 11,391 m² en Querétaro

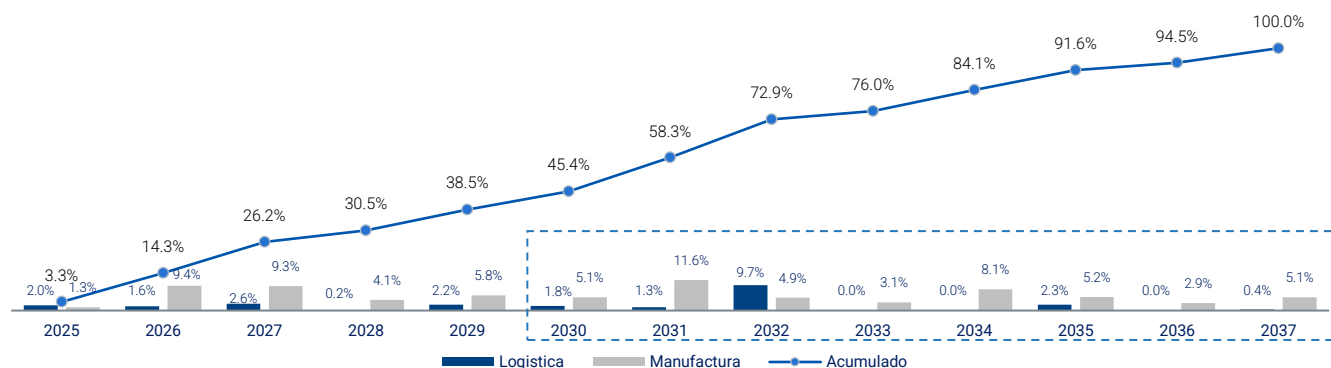
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio Industrial (como % del ingreso)



Al 30 de septiembre de 2025, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos se mantuvo ligeramente en línea en comparación con el 2T25 al posicionarse en 5.5 años de plazo promedio. Al cierre del 3T25 se cuenta con 87* arrendatarios. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 61.5% del flujo de rentas hasta principios del 2030.

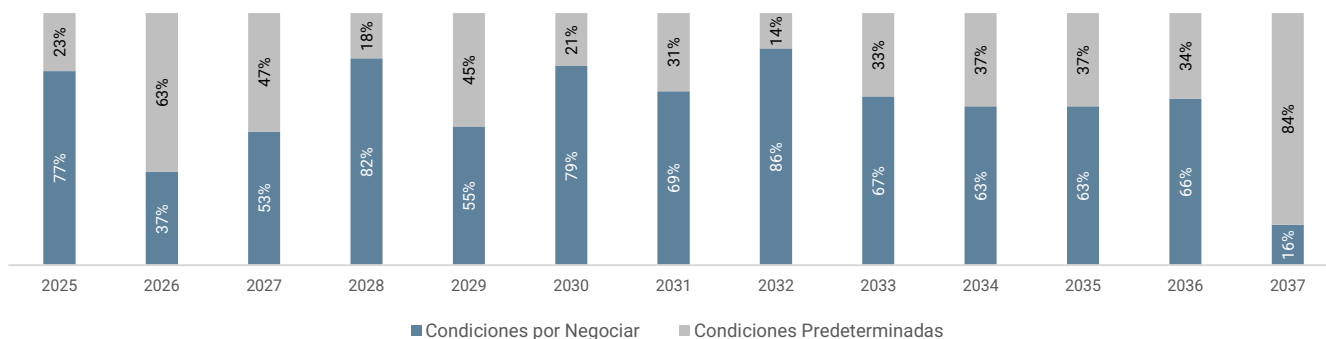
*Los arrendatarios que ocupan varios espacios en una o más propiedades se cuentan una sola vez.

Vencimiento de contratos de arrendamientos industriales



Al cierre del 3T25, 62.5% de los ingresos de renta provenientes del sector industrial pudieran negociarse a renta de mercado, mientras que el 37.5% remanente, el inquilino tiene la opción de renovar con condiciones predeterminadas.

Condiciones de la renta al renovar



Renta mensual / m² del sector industrial

	3T25		3T24		Var. %		2T25		Var. %	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Noreste ⁽¹⁾	\$6.1	\$118.6	\$5.8	\$97.4	5.2% ⁽⁶⁾	21.8% ⁽⁵⁾	\$6.1	\$116.0	-	2.2%
Bajío ⁽²⁾	\$6.9	\$94.0	\$6.5	\$90.4	6.2% ^(7,8)	4.0%	\$6.9	\$94.0	-	-
Noroeste ⁽³⁾	\$5.7	\$168.9	\$5.6	\$162.7	1.8%	3.8%	\$5.7	\$168.9	-	-
Jalisco	\$5.7		\$5.6		1.8%	-	\$5.7		-	-
Otros mercados ⁽⁴⁾	\$5.2	\$77.2	\$5.1	\$74.3	2.0%	3.9%	\$5.2	\$77.2	-	-
Total	\$6.2	\$110.0	\$5.9	\$94.9	5.1%	15.9%	\$6.2	\$108.5	-	1.4%

Como % de Ingreso	3T25		3T24		Var. p.p.		2T25		Var. p.p.	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Noreste ⁽¹⁾	45.0%	5.9%	44.6%	2.1%	0.4 ⁽⁶⁾	3.8 ⁽⁵⁾	43.3%	6.0%	1.7 ⁽⁶⁾	(0.1)
Bajío ⁽²⁾	31.3%	2.6%	31.6%	2.9%	(0.3) ^(7,8)	(0.3)	32.7%	2.6%	(1.4) ⁽¹⁰⁾	-
Noroeste ⁽³⁾	5.2%	0.4%	6.4%	0.4%	(1.2)	-	5.5%	0.4%	(0.3)	-
Jalisco	3.0%		3.7%		(0.7)	-	3.2%		(0.2)	-
Otros mercados ⁽⁴⁾	6.3%	0.3%	7.9%	0.4%	(1.6) ⁽⁹⁾	(0.1)	6.0%	0.3%	0.3	-
Total	90.8%	9.2%	94.2%	5.8%	(3.4)	3.4	90.7%	9.3%	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 de una propiedad del portafolio Batach con 65,491 m² de ABR y con ingreso denominado en pesos con un precio promedio de \$128.9 pesos por m².

(6) Principalmente por la incorporación de seis propiedades del portafolio Batach con 114,719 m² de ABR y con ingreso denominado en dólares con un precio de \$6.7 dólares por m².

(7) Incorporación de la propiedad MeLi León con 82,251 m² de ABR y con ingreso denominado en dólares con un precio de \$7.7 dólares por m².

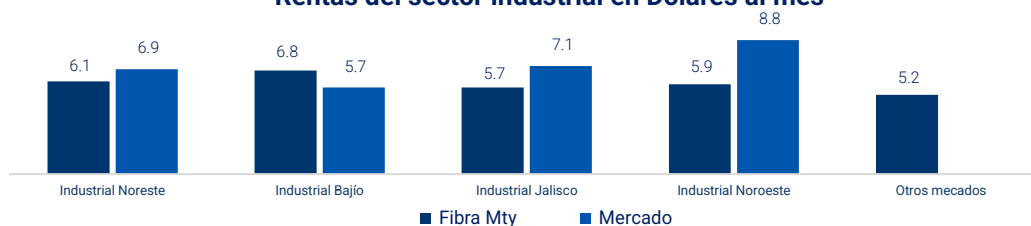
(8) Expansión de 6,444 m² en la propiedad de Aguascalientes-FINSA 01 y de 5,999 m² en la propiedad de Aguascalientes-FINSA 02.

(9) 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, impulsada por los ajustes inflacionarios en ambas monedas, así como por las adquisiciones y expansiones realizadas a rentas más altas por metro cuadrado.

En cuanto a los ingresos anualizados del portafolio industrial, al 30 de septiembre de 2025, el 63.7% de los contratos incrementa su renta con base en el índice de CPI, el 15.4% aplica incrementos a tasa fija, el 11.4% tiene incrementos limitados a un porcentaje máximo, el 9.2% se actualiza conforme al índice de INPC y únicamente el 0.3% no contempla incrementos.

Rentas del sector industrial en Dólares al mes



Industrial Noreste = fuente: CBRE Market View, Industrial, 3T25 (incluye Nuevo León, Saltillo y Reynosa)

Industrial Bajío = fuente: CBRE Market View, Industrial, 3T25 (incluye Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro y SLP)

Industrial Guadalajara = fuente: CBRE Market View, Industrial, 3T25

Industrial Noroeste = fuente: CBRE Market View, Industrial, 3T25 (incluye Tijuana al 2T25)

Otros Mercados corresponde a 5.3% del flujo anualizado al 3T25 e incluye los mercados de Chihuahua, Colima, Matamoros, Sonora y Puebla.

Reserva Territorial del sector Industrial

Dentro de las 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 30 de septiembre, 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	3T25	3T24	Var.%/p.p.	2T25	Var.%/p.p.
Número de propiedades	17	19	(10.5%)(1,2)	18	(5.6%)(2)
ABR en m ²	177,582	205,778	(13.7%)(1,2)	192,841	(7.9%)
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	2.8	2.9	(3.4%)	2.9	(3.4%)
Ocupación	81.1%	75.7%	5.4 p.p.(1,2,3)	76.9%	4.2 p.p.(2,3)
Edad Promedio (en años)	20.0	19.3	3.6%	19.8	1.0%

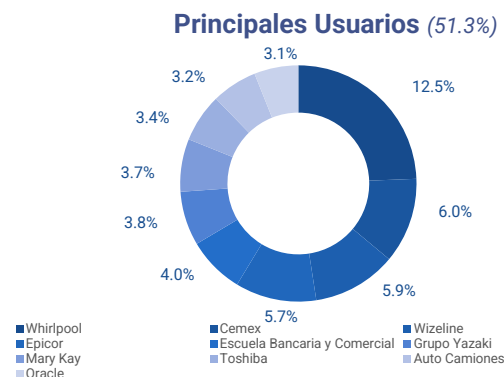
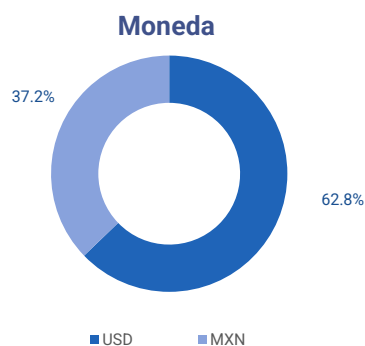
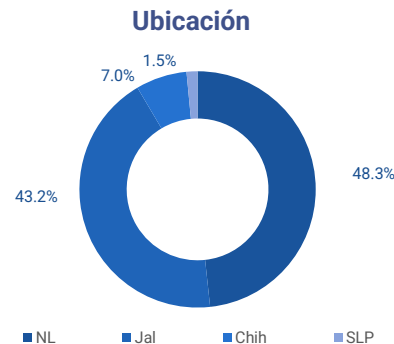
(1) Desinversión del inmueble Axtel correspondiente al portafolio de oficinas operativas en Monterrey por 12,937 m².

(2) Desinversión del inmueble Fortaleza de oficinas corporativas en Ciudad de México por 15,259 m²

(3) Ocupación de 4,303 m² en Oficinas ubicadas en Jalisco.

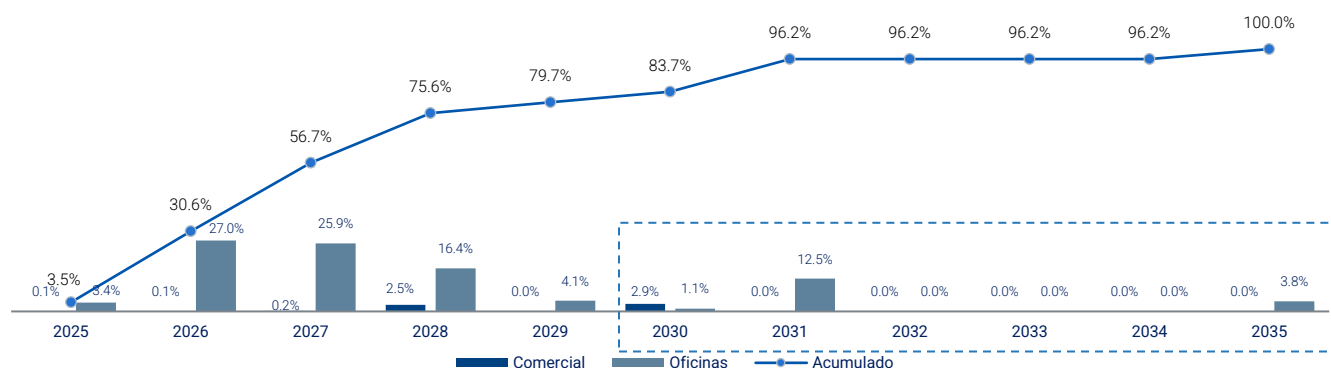
Comercial	3T25	3T24	Var.%/p.p.	2T25	Var.%/p.p.
Número de propiedades	6	6	-	6	-
ABR en m ²	19,350	19,350	-	19,350	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	3.7	4.7	(21.3%)	4.0	(7.5 %)
Ocupación	99.4%	99.4%	-	99.2%	0.2 p.p
Edad Promedio (en años)	17.8	16.8	6.0%	17.6	1.1%

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



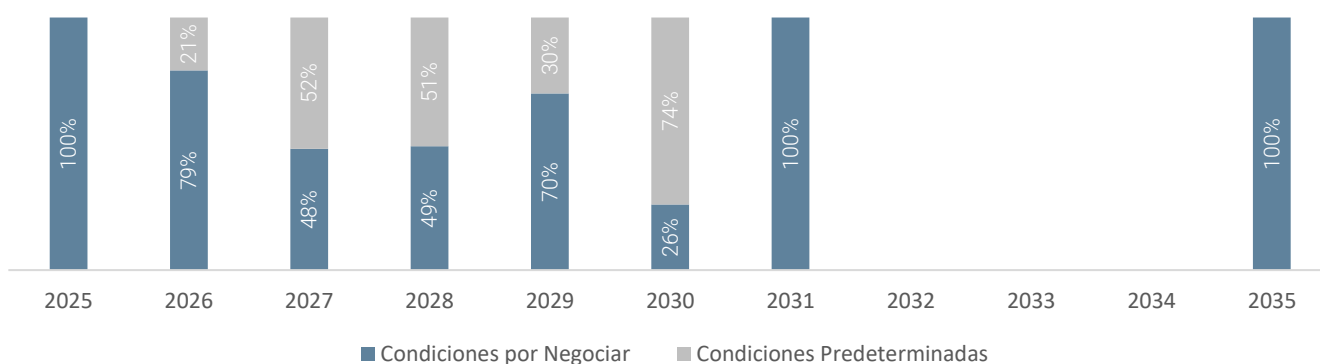
Al 30 de septiembre de 2025, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos se mantuvo prácticamente en línea con el 2T25 al posicionarse en el sector de oficinas en 2.8 años y en el sector comercial en 3.7 años, contando con 90 arrendatarios entre estas dos clases de activo.

Vencimiento de contratos de arrendamiento



Al cierre del 3T25, 67.0% de los ingresos de renta provenientes de los sectores de oficinas y comercial pudieran negociarse a renta de mercado, mientras que el 33.0% 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

	3T25		3T24		Var. %		2T25		Var. %	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Oficinas Corporativas	\$20.9	\$370.0	\$21.0	\$352.5	(0.5%)	5.0% ⁽¹⁾	\$20.9	\$359.1	-	3.0% ⁽¹⁾
Oficinas Operativas	\$16.5	\$301.1	\$16.4	\$282.2	0.6%	6.7% ^(2,3)	\$16.4	\$287.7	0.6%	4.7% ⁽³⁾
Comercial	-	\$163.2	-	\$156.2	-	4.5% ⁽³⁾	-	\$162.7	-	0.3%
Total	\$18.9	\$307.3	\$18.9	\$298.8	-	2.8%	\$18.8	\$306.3	0.5%	0.3%

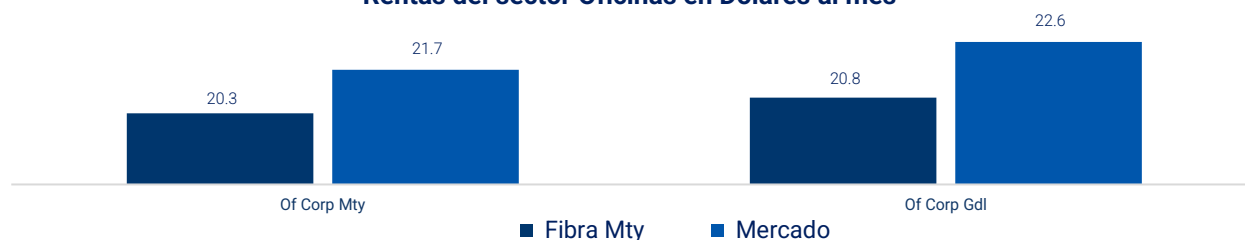
% de ingresos	3T25		3T24		Var. p.p.		2T25		Var. p.p.	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Oficinas Corporativas	38.0%	30.4%	38.0%	31.1%	-	(0.7)	34.7%	34.1%	3.3	(3.7)
Oficinas Operativas	24.8%	1.0%	24.4%	1.5%	0.4	(0.5)	24.7%	0.9%	0.1	0.1
Comercial	-	5.8%	-	5.0%	-	0.8	-	5.6%	-	0.2
Total	62.8%	37.2%	62.4%	37.6%	0.4	(0.4)	59.4%	40.6%	3.4	(3.4)

- (1) Desinversión del inmueble fortaleza con una ocupación de 8,370 m² de ABR con un precio promedio de \$319.3 pesos por m² en el 3T24 y \$334.5 pesos por m² en el 2T25.
- (2) Desocupación de 2,200 m² con ingresos denominados en pesos por \$270 por m²
- (3) Incremento por ajuste inflacionario.

Los inmuebles de oficinas y comerciales de Fibra Mty denominados en pesos han tenido un incremento en la renta en el último año, derivado de los ajustes por inflación. En contraste, las rentas en dólares, una vez considerando los ajustes inflacionarios, netos de la baja en la renta al momento de renovación, se ha mantenido sin cambios. En cuanto a ingresos anualizados del portafolio de oficinas y comercial, al cierre del 3T25, el 56.2% de los contratos incrementa su renta con base en el índice de CPI, el 37.1% con el índice de INPC, 2.1% de las rentas están limitadas a cierto porcentaje y 4.6% 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 3T25

Oficinas Corporativas Guadalajara = fuente: CBRE MarketView México 3T25

Depuración del portafolio de propiedades

Fibra Mty continúa con su esfuerzo responsable para la depuración de su portafolio de propiedades. Al cierre del 3T25, cuenta con ofertas por aproximadamente Ps. 2,350 millones en potenciales desinversiones, principalmente de edificios de oficinas, de las cuales Ps. 1,689 millones se encuentran en negociación avanzada, y el monto remanente en negociaciones iniciales. Vale la pena mencionar que los edificios de oficinas conocidas como "Las Torres Moradas" ya se encuentran considerados como parte de los inmuebles en negociación avanzada, en línea con el anuncio del pasado 20 de agosto de 2025.

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

Partiendo del portafolio al 1T24, previo al inicio de las operaciones de depuración, Fibra Mty ha logrado vender o firmar acuerdos de venta sujetos a ciertas condiciones por un monto cercano al 80% del portafolio de bajo desempeño de oficinas y 17% del portafolio productivo del mismo segmento, considerando el último avalúo disponible.

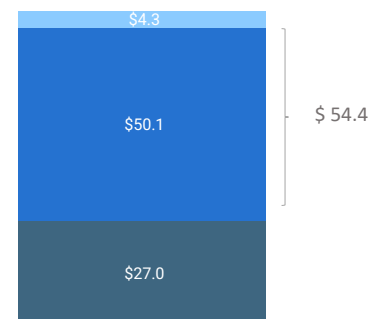
CAPEX

Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 el CAPEX en propiedades de inversión fue de Ps. 54.4 millones.

Del monto total invertido en CAPEX para propiedades de inversión, Ps. 50.1 millones fueron pagados con recursos provenientes del arrendamiento y Ps. 4.3 millones fueron liquidados utilizando recursos provenientes de las fuentes de financiamiento.

Por otro lado, al cierre del trimestre, la reserva para CAPEX proveniente de los ingresos del arrendamiento es de Ps. 27.0 millones.

CAPEX en propiedades de inversión
Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025
(Millones de pesos)



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

Desempeño Financiero

Métricas financieras del 3T25

Derivado de las inversiones industriales realizadas, tanto en las adquisiciones de MeLi León, Batach como en la entrega de expansiones, el ION y la UAFIDA Ajustada incrementó en 17.4% y 17.0% respectivamente en comparación al mismo trimestre del año anterior. No obstante, la aplicación de los recursos previamente invertidos en valores gubernamentales, así como la reducción en la tasa de referencia de las inversiones en efectivo, que pasó de 10.90% en 3T24 a 7.83% en 3T25 provocó que el AFFO del 3T25 se situara en Ps. 615.1 millones, una disminución de 7.6% (equivalente a Ps. 50.4 millones) en comparación con el 3T24.

Tal como se mencionó en el reporte del tercer trimestre del 2024, el rendimiento atípico obtenido sobre las inversiones en efectivo durante dicho periodo fue retenido y destinado a la recompra de títulos propios, dado que en ese momento la cotización del CBFi en el mercado no reflejaba adecuadamente el valor de Fibra Mty y su capacidad de generación de flujo. En este sentido, la comparación más adecuada para evaluar el desempeño consiste en analizar los montos distribuidos en cada periodo.

Tras haber utilizado efectivo para una parte relevante de las inversiones mencionadas anteriormente, el nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, asciende a 20.8% respecto del total de sus activos, de tal manera en que el Fideicomiso aún tiene la posibilidad de invertir entre US\$250 y U\$450 millones para posicionar el nivel de endeudamiento entre 30% y 35%. Para más información, dirigirse a la sección "Deuda y efectivo".

A continuación, se presenta un análisis detallado de las variaciones del AFFO del 3T25 respecto al 3T24.

Cifras en miles de pesos	3T25	3T24	Var Ps.	Var. %
Ingresos mismos inmuebles	732,040	714,578	17,462	2.4%
Ingresos de adquisiciones	104,569	-	104,569	-
Ingresos de desinversiones	2,814	11,710	(8,896)	(76.0%)
Ingresos Fibra Mty	839,423	726,288	113,135	15.6%
Gastos de operación de mismos inmuebles	(62,339)	(64,363)	2,024	(3.1%)
Gastos de operación de adquisiciones	(2,527)	-	(2,527)	-
Gastos de operación de desinversiones	(4,338)	(5,697)	1,359	(23.9%)
Gastos de operación Fibra Mty	(69,204)	(70,060)	856	(1.2%)
ION mismos inmuebles	669,701	650,215	19,486	3.0%
ION de adquisiciones	102,042	-	102,042	-
ION de desinversiones	(1,524)	6,013	(7,537)	(125.3%)
ION Fibra Mty	770,219	656,228	113,991	17.4%
Gasto corporativo	(61,806)	(54,096)	(7,710)	14.3%
Excluye depreciaciones, amortizaciones y devengo de comisiones ⁽¹⁾	983	3,980	(2,997)	(75.3%)
UAFIDA ajustada	709,396	606,112	103,284	17.0%
Ingreso lineal no monetario	(3,356)	(4,536)	1,180	(26.0%)
Restitución de reserva para CAPEX ^(*)	(988)	(421)	(567)	134.7%

Ingreso financiero	75,110	236,211	(161,101)	(68.2%)
Gasto financiero, neto de amortizaciones y valuaciones	(152,640)	(155,727)	3,087	(2.0%)
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta	(955)	6,660	(7,615)	(114.3%)
Utilidad de subsidiaria antes de FC no realizada ^(*)	(6,490)	(5,179)	(1,311)	25.3%
Impuestos a la utilidad	(1,917)	(3,425)	1,508	(44.0%)
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	-	779	(779)	(100.0%)
Devengo comisiones de arrendamiento ⁽¹⁾	-	(3,000)	3,000	(100.0%)
Desembolsos por derechos de uso ^{(*) (2)}	(1,086)	-	(1,086)	-
Cobros por arrendamiento financiero ^{(*) (2)}	846	5,015	(4,169)	(83.1%)
Reembolsos de la subsidiaria ^{(*) (3)}	14,740	-	14,740	-
Efecto por distribución lineal de ingresos por terminación de contrato ^{(*) (4)}	5,674	-	5,674	-
FFO	638,334	682,489	(44,155)	(6.5%)
Reserva para CAPEX ⁽⁵⁾	(20,000)	(17,000)	(3,000)	17.6%
Comisiones por arrendamiento ⁽¹⁾	(3,222)	-	(3,222)	-
AFFO	615,112	665,489	(50,377)	(7.6%)
Excedente de AFFO sobre guía de resultados ⁽⁴⁾	-	(62,933)	62,933	(100.0%)
Distribución de efectivo	615,112	602,556	12,556	2.1%

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

(1) 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 siguientes al mes 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.

Conciliación de variaciones contables a variaciones de flujo.

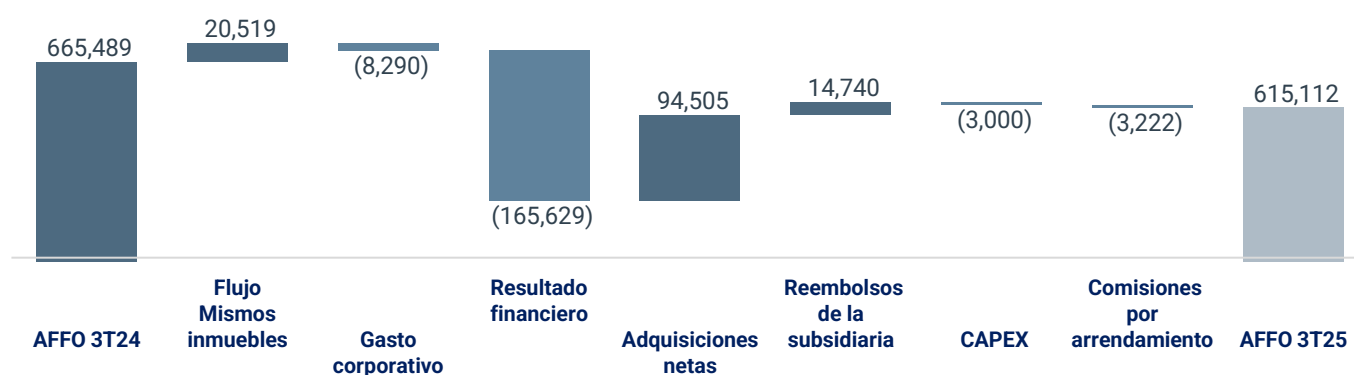
Con la intención de facilitar el análisis del lector y comprender el comportamiento de los principales indicadores financieros del Fideicomiso y su efecto en el AFFO, a continuación, se presentan las conciliaciones de las variaciones contables a variaciones de flujo.

Cifras en miles de pesos

ION mismos inmuebles contable	19,486	Gasto corporativo contable	(7,710)
Ingreso lineal no monetario	1,180	Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	(779)
Restitución de reserva para CAPEX	(567)	Utilidad de subsidiaria	197
Desembolsos por derechos de uso, neto	(1,085)	Depreciaciones y amortizaciones	2
Cobros por arrendamiento financiero	(4,169)		
Efecto por distribución lineal de ingresos por terminación de contrato	5,674		
ION mismos inmuebles flujo	20,519	Gasto corporativo flujo	(8,290)
Resultado financiero contable	874,325	Adquisiciones ION contable, netas	102,042
Costos de deuda	(41,085)	Desinversiones	(7,537)
Gasto Financiero de pasivo por arrendamiento	(12)		-
Costo financiero préstamos inmuebles expansión	(2,078)		-
Fluctuación cambiaria sin impacto en distribuciones	(996,779)		-
Resultado financiero flujo	(165,629)	Adquisiciones ION flujo, netas	94,505

Variaciones con afectación en flujo de efectivo

Partiendo del AFFO generado durante el 3T24 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

Aumento generado principalmente por las expansiones de ciertos inmuebles de los portafolios de Providencia y Zeus, así como de los inmuebles de Danfoss y Santiago por Ps. 24,821, compensado por la pérdida cambiaria por menor tipo de cambio de facturación promedio en 3T25 de Ps. 18.7678 en comparación con Ps. 18.9240 en 3T24 por Ps. (4,731); entre otros movimientos menores de Ps. 429.

Gasto corporativo

Efecto negativo en AFFO por incremento de Ps. (8,290) principalmente por i) incorporación de personal durante 2024 debido a la colocación de CBFIs con componente internacional, inflación en sueldos, cambios en la estructura corporativa, e implementación del plan de pensiones considerando la indemnización legal, todo ello por un monto agregado de Ps. (4,622); ii) incremento de Ps. (1,028) en honorarios principalmente por fortalecimiento de control interno; iii) incremento de Ps. (1,140) en gastos de tecnología: licencias y servicios; iv) incremento en gastos de evaluación de inmuebles Ps. (782); y v) otros impactos menores de Ps. (718).

Resultado Financiero

Efecto negativo en AFFO de Ps. (165,629) debido a: i) disminución del producto financiero por Ps. (161,102) principalmente por reducción del saldo promedio invertido debido a las compras del portafolio Batach en diciembre de 2024 (6 naves), y en julio de 2025 (2 naves), la compra del inmueble MeLi León en abril de 2025, con recursos de la colocación de CBFIs efectuada en marzo de 2024, así como por la disminución en la tasa de interés de referencia de 10.90% a 7.83% y ii) otros impactos de Ps. (4,527).

Adquisiciones, netas

El portafolio de Batach adquirido en 4T24 (6 naves) y 3T25 (2 naves) y el inmueble MeLi León adquirido en 2T25, incrementaron el ION del 3T25 por Ps. 43,563, Ps. 22,045 y Ps. 36,434, respectivamente. Mientras que las desinversiones de Axtel y Fortaleza disminuyeron el ION por Ps. (7,537).

Reembolsos de la subsidiaria

Por cumplimiento fiscal, Administrador Fibra MTY, S.C. cobra a Fibra MTY F/2157 un margen de utilidad del 10% sobre sus gastos de operación, el cual, una vez que paga el ISR correspondiente, se reembolsa a Fibra MTY vía decreto de dividendos para pagarse al inversionista a través de las distribuciones de efectivo mensuales.

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 3T24. 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.

Distribución por CBFi

La distribución del 3T25 será equivalente al 100% del AFFO el cual se situó en Ps. 615.1 millones, equivalentes a Ps. 0.252 por CBFi, 2.1% por encima de la de 3T24.

	3T25	2T25	1T25	4T24	3T24
CBFIs en circulación (en miles)	2,437,674.664	2,432,245.350	2,420,694.057	2,421,068.027	2,437,681.329
Precio del CBFI (inicio del año)	10.80	10.80	10.80	12.27	12.27
Precio del CBFI (inicio del Trimestre)	13.11	11.77	10.80	10.50	9.77
Monto de la distribución (Ps. miles)	Ps. 615,112	Ps. 629,734	Ps. 647,590	Ps. 622,120 ⁽¹⁾	Ps. 602,556 ⁽²⁾
Distribución por CBFI trimestral	Ps. 0.2523 ⁽³⁾	Ps. 0.2589 ⁽³⁾	Ps.0.2675 ⁽³⁾	Ps.0.2570 ⁽³⁾	Ps.0.2472 ⁽³⁾
Distribución por CBFI mensual	Ps. 0.0841 ⁽³⁾	Ps. 0.0863 ⁽³⁾	Ps.0.0892 ⁽³⁾	Ps. 0.0857 ⁽³⁾	Ps. 0.0824 ⁽³⁾
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del año)	9.3%	9.6%	9.9%	8.4%	8.1%
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del Trimestre)	7.7%	8.8%	9.9%	9.8%	10.1%

(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.

Recompra y recolocación de CBFIs

La recompra y recolocación de CBFIs le permite al Fideicomiso:

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

Durante el 3T25, Fibra Mty recolocó un monto neto de 5.4 millones de CBFIs. Los CBFIs recolocados durante el periodo tuvieron una utilidad de alrededor de Ps. 19 millones y obedecieron a una alta demanda del certificado a finales del mes de septiembre, 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 30 de septiembre de 2025, el monto neto acumulado que el Fideicomiso ha recomprado asciende a 24.6 millones de CBFIs, equivalente a aproximadamente 1.0% de los CBFIs en circulación posterior a la oferta subsecuente de capital realizada a inicios del 2024.

Considerando lo anterior, la Administración está convencida de que utilizar el programa de recompra de una manera ordenada ofrece rentabilidad adicional permanente para los inversionistas.

Posición Financiera

	Cifras en miles de pesos			Cifras en miles de dólares*		
	3T25	4T24	Var.%/p.p.	3T25	4T24	Var.%/p.p.
Efectivo y equivalentes de efectivo e Inversiones financieras	3,357,479	6,198,210	(45.8)%	182,962	302,200	(39.5)%
Inmuebles disponibles para la venta	1,693,772	360,683	369.6%	92,300	17,586	424.8%
Propiedades de Inversión	36,901,574	38,115,359	(3.2)%	2,010,908	1,858,352	8.2%
Otros activos	634,355	1,339,082	(52.6)%	34,568	65,288	(47.1)%
Total del Activo	42,587,180	46,013,334	(7.4)%	2,320,738	2,243,426	3.4%
Deuda	11,359,619	11,787,606	(3.6)%	619,029	574,716	7.7%
Otros pasivos	800,013	847,011	(5.5)%	43,596	41,297	5.6%
Total del Pasivo	12,159,632	12,634,617	(3.8)%	662,625	616,013	7.6%
Total del Patrimonio	30,427,548	33,378,717	(8.8)%	1,658,113	1,627,413	1.9%

*Se utilizó el tipo de cambio de Ps. 18.3507 y Ps. 20.5103 por dólar al cierre del 3T25 y 4T24, respectivamente.

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 30 de septiembre de 2025, anexo a este reporte.

Inmuebles disponibles para la venta

El incremento de Ps. 1,333 millones, es el efecto combinado de: i) el traspaso de propiedades de inversión a inmuebles disponibles para la venta debido a potenciales desinversiones de los inmuebles Prometeo, Torres Moradas 1 y 2, Redwood y Catacha por Ps. 1,693 millones, y ii) la disminución por la venta de Fortaleza de Ps. (360) millones, realizada en julio de 2025.

Propiedades de Inversión

La disminución de Ps. (1,214) millones, o (3.2%) se debe principalmente a: i) la apreciación del peso frente al dólar con impacto en el valor razonable de las propiedades, el cual disminuyó en Ps. (3,777) millones, ii) el traspaso a disponibles para la venta de Inmueble Prometeo, Torres Moradas 1 y 2, Redwood y Catacha Ps. (1,693) millones, iii) la adquisición de inmuebles industriales MeLi León, Batlach 2 y terreno Garibaldi 1 y ciertas expansiones e inversiones en CAPEX de reposición por Ps. 4,203 millones y iv) Otros impactos menores de Ps. 53 millones.

Otros activos

La disminución de Ps. (705) millones, o (52.6%) se debe principalmente a: i) la disminución de los instrumentos derivados en activo de Ps. (529) millones, respecto a diciembre de 2024, debido a la apreciación del peso frente al dólar. Este efecto impactó Ps. (468) millones como consecuencia de la reducción en \$3.10 pesos de la ventaja que teníamos en el tipo de cambio forward para un nocional de US \$145 millones, y \$0.26 pesos sobre el nocional vigente al cierre de septiembre de US\$72.5 millones. Respecto a las coberturas de tasa, las curvas se redujeron en promedio 68 puntos básicos lo cual impactó Ps. (61) millones, ii) la recuperación de ciertos saldos a favor de IVA por Ps. (165) millones, y iii) otros impactos menores de Ps. (11) millones.

Deuda

La disminución de Ps. (428) millones, o (3.6%) se integra principalmente por un efecto combinado de: i) ganancia cambiaria no realizada de Ps. (1,244) millones por la apreciación del peso frente al dólar equivalente a Ps. 2.1596 al pasar de Ps. 20.5103 en diciembre de 2024 a Ps. 18.3507 en septiembre de 2025, aplicada sobre un saldo insoluto al 1 de enero de 2025 de US\$ 575 millones; ii) disposiciones de deuda, netas de pagos por US\$ 45 millones principalmente para expansiones industriales, equivalentes a Ps. 862 millones; y iii) otros impactos de Ps. (46) millones.

Patrimonio

La disminución de Ps. (2,951) millones, o (8.8%) se debe al efecto combinado de i) la pérdida neta consolidada de Ps. (671) millones, ii) el efecto de valuación de instrumentos financieros derivados de Ps. (576) millones, iii) las distribuciones a tenedores de CBFIs por Ps. (1,899) millones correspondientes a los periodos del 4T24, 1T25 y 2T25, iv) la provisión al cierre del 3T25 del plan ejecutivo basado en CBFIs por Ps. 60 millones, y v) las recolocaciones de CBFIs, netas, por Ps. 136 millones. Ver explicaciones detalladas de cada concepto en las secciones: “Variaciones sin afectación en flujo de efectivo”, “Distribución por CBFI”, y “Recompra y recolocación de CBFIs” del presente reporte.

Al 30 de septiembre 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. 12.48 (equivalente a US\$ 0.6801 utilizando el tipo de cambio de cierre de Ps. 18.3507 por dólar).

Deuda y Efectivo

Al 30 de septiembre de 2025, el saldo se incrementó en US\$ 20.0 millones (equivalentes a Ps. 367.0 millones al tipo de cambio del 30 de septiembre de 2025) respecto al cierre de junio de 2025, alcanzando un total de US\$ 620.0 millones (equivalentes a Ps. 11,377.4 millones al tipo de cambio del 30 de septiembre de 2025). Este incremento se explica por los siguientes movimientos:

1. Disposición de crédito por US\$ 30.0 millones provenientes de la línea bilateral corto plazo con Santander, destinados al financiamiento de expansiones industriales actualmente en proceso de construcción.
2. Prepago de US\$ 10.0 millones de la línea revolving BBVA. Estos recursos fueron destinados principalmente para la recompra de títulos propios y posteriormente prepagados con los fondos provenientes de la venta del inmueble Fortaleza.

Las expansiones entregadas, en construcción y en proceso de negociación se encuentran ampliamente explicadas en la sección de Desempeño Operativo.

Con el objetivo de mantener una posición financiera sólida y preservar la flexibilidad necesaria para aprovechar oportunidades de inversión en el sector industrial, durante el trimestre Fibra Mty firmó:

1. Un convenio modificatorio para incrementar la línea revolving con BBVA de US\$ 50.0 millones por hasta US\$ 75.0 millones (equivalentes a Ps. 1,376.3 millones al 30 de septiembre 2025).
2. Un convenio modificatorio para extender el periodo de disponibilidad de los recursos de la línea bilateral de largo plazo con BBVA por 12 meses adicionales, es decir, hasta el 4 de septiembre del 2026. A la fecha del presente reporte la línea tiene un saldo dispuesto por US\$ 175.0 millones, teniendo un saldo disponible por hasta US\$75.0 millones.

Estas acciones reflejan la estrategia prudente de administración y disciplina financiera, orientadas a fortalecer la capacidad de crecimiento orgánico dentro del sector industrial.

Principales Indicadores de la Deuda

Al 30 de septiembre de 2025, Fibra Mty:

1. Mantuvo el nivel de endeudamiento con base en saldos insolutos, al pasar de 25.9% al 31 de diciembre de 2024 a 27.1% al 30 de septiembre de 2025, 22.9 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 7.9% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 20.8% respecto del total de sus activos.
3. Tiene disponible un monto de hasta US\$ 334.0 millones (equivalentes a Ps. 6,129.1 millones al 30 de septiembre de 2025) en líneas de crédito simples compuestas por:
 - i. US\$ 140.0 millones del crédito bilateral Banorte,
 - ii. US\$ 75.0 millones del crédito bilateral BBVA,
 - iii. US\$ 25.0 millones del crédito bilateral Santander CP
 - iv. US\$ 31.0 millones del crédito bilateral Scotiabank LP
 - v. US\$ 63.0 millones del crédito bilateral Scotiabank CP

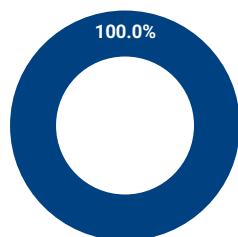
Estas líneas de crédito pudieran ser utilizadas en futuras adquisiciones o inversiones, expansiones y/o inversiones adicionales, sin sacrificar una estructura de capital balanceada.

4. Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestas que ascienden a US\$ 120.0 millones (equivalentes a Ps. 2,202.1 millones al 30 de septiembre de 2025).
5. Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, libre de garantía y mayormente a tasa fija. El plazo promedio de la deuda asciende a 3.0 años, con el primer vencimiento relevante hasta octubre del 2027. Al cierre del 3T25, la Compañía se encuentra analizando diversas estrategias para extender su perfil de vencimientos.
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 desarrollo por un monto de Ps. 379.6 millones (Incluyendo IVA) para los próximos 12 meses, correspondientes a las inversiones estimadas en expansiones de propiedades del portafolio de Fibra Mty.

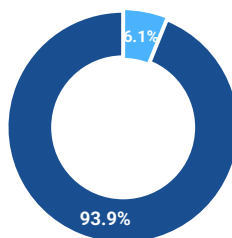
Al 30 de septiembre de 2025, el Fideicomiso cuenta con una tasa promedio ponderada de 4.9%. El Crédito Bilateral Banorte ("2024") y el Bilateral BBVA ("2024") actualmente dispuestos por Fibra Mty tienen una sobretasa variable la cual se incrementa cuando se alcanza un nivel de Pasivos vs Activos por 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	3T25	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable 30sep25	Tasa Fija Cobertura	Vencimiento	2T25	Var. % 3T25 vs 2T25
Simples								
CEBURE FMTY20D ¹	215.0	US\$	4.13%	-	-	oct-27	215.0	-
Bilateral Scotiabank LP	32.0	US\$	SOFR 1M+ 1.75%	5.88%	5.38%	jun-28	32.0	-
Bilateral Scotiabank CP	8.0	US\$	SOFR 3M+ 1.44%	5.42%	-	ene-26 ⁴	8.0	-
Bilateral BBVA ("2024")	175.0	US\$	SOFR 1M+ 1.75% ²	5.88%	4.94% ⁵	sep-29	175.0	-
Bilateral Banorte ("2024")	160.0	US\$	SOFR 1M+ 1.80% ³	5.93%	5.69% ⁶	jul-29	160.0	-
Bilateral Santander	30.0	US\$	SOFR 1M+ 1.44%	5.57%	-	jul-26 ⁷	-	100.0%
Revolventes								
BBVA Revolvente	0.0	US\$	SOFR1M+ 1.33%	5.46%	-	jun-28	10.0	(100.0%)
TOTAL	620.0⁸						600.0⁹	3.3%

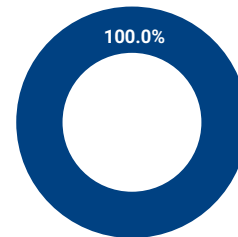
- (1) Incluye la reapertura del CEBURE FMTY20D (sin considerar el premio) llevado a cabo el 13 de Julio del 2021 a una tasa de 3.73%.
- (2) La sobretasa es variable entre 1.75% y 1.95% según el nivel de pasivos contra activos.
- (3) La sobretasa es variable entre 1.80% y 2.00% según el nivel de pasivos 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) Cada disposición realizada bajo el crédito bilateral Santander tiene un vencimiento de hasta 12 meses a partir de la fecha de disposición o al 30 de diciembre de 2026, lo que suceda primero.
- (8) Equivalentes a Ps 11,377,434.0 miles a un TC de Ps. 18.3507 correspondiente al 30 de septiembre de 2025.
- (9) Equivalentes a Ps 11,308,980.0 miles a un TC de Ps. 18.8483 correspondiente al 30 de junio de 2025.

Tipo de deuda


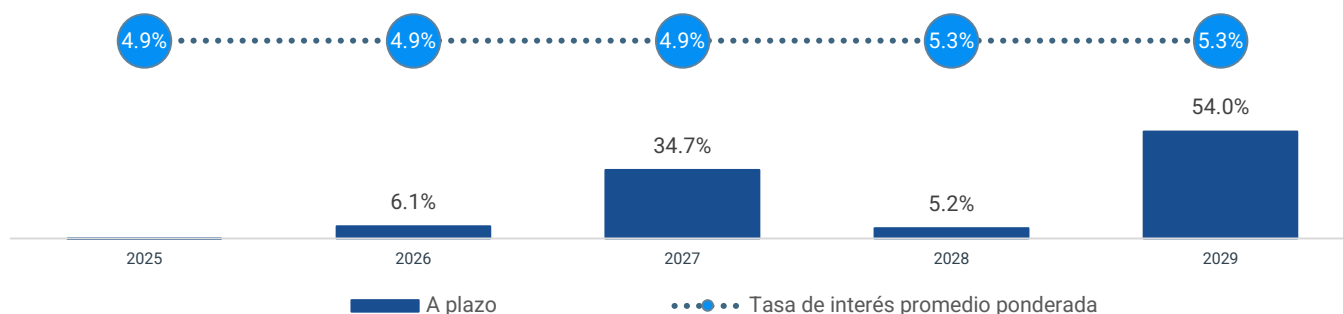
■ No garantizada ■ Garantizada

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%, una tasa fija del bilateral Banorte a plazo de 5.69%, y una tasa fija del bilateral Scotiabank LP 5.38%; mientras que para el Bilateral Scotiabank CP y el Bilateral Santander tienen una tasa variable, en el que cada disposición realizada tiene un vencimiento de hasta 11 meses y 12 meses, respectivamente, a partir de la fecha de disposición o al vencimiento del crédito, lo que suceda primero.

Indicadores clave de la Deuda al 30 de septiembre de 2025
27.1%

Nivel de Endeudamiento

2.7 x

Deuda neta a UAFIDA ⁽¹⁾

4.9 %

Tasa de interés promedio ponderada

3.0 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 Batach y MeLi León.

Nivel de Endeudamiento e Índice de Cobertura de Servicio de Deuda

Las siguientes tablas muestran el nivel de endeudamiento e índice de cobertura con base en los resultados al 30 de septiembre de 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)	30 de septiembre de 2025
Deuda total e intereses por pagar ⁽¹⁾	11,520,260
Activos totales	42,587,180
Nivel de endeudamiento*	27.1%

(1) Integrado por los saldos insolutos de un crédito bursátil (incluyendo premio), el bilateral Banorte, el crédito bilateral BBVA, los créditos bilaterales con Scotiabank y el bilateral con Santander, 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*	30/09/2025	3,453,815
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	Siguientes 4 Trimestres	300,022
Utilidad operativa estimada después de distribuciones**	Siguientes 4 Trimestres	673,525
Líneas de crédito disponibles	30/09/2025	8,331,218
Compromisos:		
Pago de intereses	Siguientes 4 Trimestres	593,525
Pago de principal	Siguientes 4 Trimestres	697,327
Gastos de capital recurrentes	Siguientes 4 Trimestres	297,787
Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional***	Siguientes 4 Trimestres	379,613
Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda****		6.48

* 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. 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, los créditos Bilaterales con Scotiabank y el crédito Bilateral Santander para expansiones, la razón se ubica en 2.73x.

Cumplimiento de obligaciones financieras del CEBURE

Al 30 de septiembre 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⁾	28.6%	≤ 50.0%
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales ⁽²⁾	0.00%	≤ 40.0%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda ⁽³⁾	5.0	≥ 1.5x
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada ⁽⁴⁾	374.3%	≥ 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. 3,357.5 millones en efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del 3T25, una disminución de 45.8%, equivalente a Ps. 2,840.7 millones respecto al del cierre del 4T24. La disminución se explica ampliamente en el Estado de Flujos de Efectivo anexo a este reporte, y corresponde al efecto neto de: 1) Adquisición de los inmuebles industriales MeLi y Batach 2 y del Terreno en Garibaldi 1 y ciertas expansiones e inversiones en CAPEX de reposición por Ps. (4,272) millones, 2) Distribuciones de efectivo a tenedores de CBFIs por Ps. (1,899) millones, 3) Flujo generado de la operación por Ps. 2,215 millones, 4) Servicio de deuda, neto Ps. 637 millones, 6) la venta del inmueble Fortaleza Ps. 330 millones y 7) Otros impactos menores de Ps. 148 millones.

Liquidez
(En Millones de pesos)



Por otra parte, el nivel de endeudamiento se mantuvo prácticamente en línea, al posicionarse en 27.1% y 25.9% al cierre del 3T25 y 4T24 respectivamente. Así mismo, descontando el efectivo en caja financieras, el apalancamiento neto se ubicó en 20.8% y 14.3% al cierre del 3T25 y 4T24, respectivamente.

Tasa de Capitalización Implícita

Durante el 3T25, la cotización promedio del CBFI de Ps. 13.53 tuvo un premio de aproximadamente 6.3% en pesos en comparación con el valor en libros promedio del 2T25 y 3T25, y de 8.4% en comparación con el valor en libros al 30 de septiembre de 2025 (Ps. 12.48 por CBFI).

Adicionalmente, la tasa de capitalización implícita utilizando los promedios del valor de propiedades de inversión y el Valor Empresa se posicionó en 8.1% y 7.7%, respectivamente. Las integraciones de los cálculos se presentan a continuación:

Cálculo Valor en Libros Promedio	
(+) Propiedades de Inversión, exc Reserva territorial, inc. Propiedades disponibles para la venta	38,075
(+) Reserva Territorial	577
(+) Otros Activos	4,549
(=) Activos	43,201
(-) Pasivos	12,209
(=) Valor en Libros	30,992
(/) CBFIs (millones de certificados)	2,435
(=) Valor en Libros Promedio por CBFI	12.73

Tasa de Capitalización Implícita a Valor en Libros	
Ingreso Operativo Neto (ION) (3T25x4)	3,081
(+) Propiedades de Inversión, inc. Propiedades disponibles para la venta	38,075
(-) Propiedades de Inversión por pagar	-
(=) Propiedades de Inversión, neto	38,075
Tasa Cap Rate Implícita	8.1%

Cálculo Premio o Descuento	
Precio Promedio 3T25	13.53
Precio Valor en Libros Promedio	12.73
Premio (Descuento)	6.3%

Cálculo Premio o Descuento en USD	
Precio Promedio 3T25 USD ⁽¹⁾	0.7256
Precio Valor en Libros Promedio USD ⁽²⁾	0.6844
Premio (Descuento)	6.0%

Cálculo Valor Empresa Promedio	
Precio Promedio 3T25	13.53
(x) CBFIs (millones de certificados)	2,435
(=) Valor de Capitalización	32,946
(+) Pasivos	12,209
(-) Efectivo e inversiones financieras	3,747
(=) Valor Empresa Promedio	41,408

Tasa de Capitalización Implícita a Valor Empresa	
Ingreso Operativo Neto (ION) (3T25x4)	3,081
(=) Valor Empresa	41,408
(-) Reserva Territorial	577
(-) Otros Activos exc efectivo e inversiones financieras	803
(-) Propiedades de Inversión por pagar	-
(=) Propiedades de Inversión, neto	40,028
Tasa Cap Rate Implícita a Mercado	7.7%

(1) Se utilizó el tipo de cambio promedio de Ps. 18.6469 por dólar durante el 3T25.

(2) Se utilizó el promedio de los tipos de cambio de cierre del 2T25 y 3T25, siendo de Ps. 18.5995 por dólar.

Conferencia Telefónica

CONFERENCIA TELEFÓNICA 3T25 FIBRAMTY

Fecha: Jueves 23 de octubre de 2025

Hora: 09:00 a.m. (Hora de la Ciudad de México)
11:00 a.m. (Hora del Este, N.Y.)

Números de marcación:

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

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

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

Publicación de resultados 3T25:

Miércoles 22 de octubre 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:

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

Para mayor información:

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

Cobertura de Analistas

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

Acerca de Fibra Mty

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

Advertencia Legal

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

Anexos

Información soporte del desempeño financiero

Estado de utilidad integral condensado

Cifras en miles de pesos	3T25	3T24	Var. %	2T25	Var. %
Ingresos totales	839,423	726,288	15.6%	845,236	(0.7%)
Gastos de operación	69,204	70,060	(1.2%)	78,224	(11.5%)
Gasto corporativo	61,806	54,096	14.3%	65,306	(5.4%)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	36,045	39,993	(9.9%)	20,023	80.0%
(Pérdida) utilidad por valor razonable de propiedades de inversión	(1,407,499)	3,179,502	(144.3%)	(2,913,899)	(51.7%)
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	4,152	-	-	685	506.1%
Ingresos financieros	75,110	236,212	(68.2%)	92,159	(18.5%)
Gastos financieros	169,935	216,198	(21.4%)	171,972	(1.2%)
Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta	329,314	(659,850)	(149.9%)	914,292	(64.0%)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(496,490)	3,101,805	(116.0%)	(1,397,052)	(64.5%)
Impuestos a la utilidad	1,917	3,425	(44.0%)	2,390	(19.8%)
(Pérdida) utilidad neta consolidada	(498,407)	3,098,380	(116.1%)	(1,399,442)	(64.4%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	(111,541)	192,190	(158.0%)	(320,335)	(65.2%)
(Pérdida) utilidad integral consolidada	(609,948)	3,290,570	(118.5%)	(1,719,777)	(64.5%)

Conciliación del ION y UAFIDA Ajustada con utilidad integral consolidada.

Cifras en miles de pesos	3T25	3T24	Var. %	2T25	Var. %
(Pérdida) utilidad integral consolidada	(609,948)	3,290,570	(118.5%)	(1,719,777)	(64.5%)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	111,541	(192,190)	(158.0%)	320,335	(65.2%)
(Pérdida) utilidad neta consolidada	(498,407)	3,098,380	(116.1%)	(1,399,442)	(64.4%)
Impuestos a la utilidad	1,917	3,425	(44.0%)	2,390	(19.8%)
Ingreso financiero	(75,110)	(236,212)	(68.2%)	(92,159)	(18.5%)
Gasto financiero	169,935	216,198	(21.4%)	171,972	(1.2%)
(Ganancia) pérdida por fluctuación cambiaria, neta	(329,314)	659,850	(149.9%)	(914,292)	(64.0%)
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	(4,152)	-	-	(685)	506.1%
Pérdida (utilidad) por valor razonable de propiedades de inversión	1,407,499	(3,179,502)	(144.3%)	2,913,899	(51.7%)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	36,045	39,993	(9.9%)	20,023	80.0%
Depreciaciones y amortizaciones	983	980	0.3%	983	-
Devengo comisiones por arrendamiento ⁽¹⁾	-	3,000	(100.0%)	-	-



UAFIDA ajustada	709,396	606,112	17.0%	702,689	1.0%
Servicios administrativos	36,560	31,882	14.7%	40,387	(9.5%)
Servicios fiduciarios y gastos generales	25,246	22,214	13.6%	24,919	1.3%
Depreciaciones y amortizaciones	(983)	(980)	0.3%	(983)	-
Comisiones por arrendamiento	-	(3,000)	(100.0%)	-	-
ION	770,219	656,228	17.4%	767,012	0.4%

(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	3T25	3T24	Var. %	2T25	Var. %
(Pérdida) utilidad Integral Consolidada	(609,948)	3,290,570	(118.5%)	(1,719,777)	(64.5%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	111,541	(192,190)	(158.0 %)	320,335	(65.2%)
Pérdida (utilidad) por valor razonable de propiedades de inversión	1,407,499	(3,179,502)	(144.3%)	2,913,899	(51.7%)
(Ganancia) pérdida cambiaria neta, no realizada	(270,674)	220,239	(222.9%)	(893,211)	(69.7%)
Amortizaciones	968	963	0.5%	967	0.1%
Devengo de Comisiones por Arrendamiento ⁽¹⁾	-	3,000	(100.0%)	-	-
Gasto financiero de pasivo por arrendamiento	2	-	-	28	(92.9%)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	36,045	39,993	(9.9%)	20,023	80.0%
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	(4,152)	-	-	(685)	506.1%
Utilidad de Subsidiaria ^(*)	(6,489)	(5,179)	25.3%	(5,336)	21.6%
Desembolso por derechos de uso ^{(*) (2)}	(1,086)	-	-	(1,681)	(35.4%)
Cobros por arrendamiento financiero ^{(*) (2)}	846	5,015	(83.1%)	850	(0.5%)
Remediación de CxC y CxP por arrendamiento financiero ⁽³⁾	-	-	-	4,576	(100.0%)
AMEFIBRA FFO	664,552	182,909	263.3%	639,988	3.8%
Ingreso lineal no monetario	(3,356)	(4,536)	(26.0%)	(3,634)	(7.6%)
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	-	779	(100.0%)	-	-
Depreciación de mobiliario y equipo de oficina	15	17	(11.8%)	16	(6.3%)
Amortización costo de deuda	8,448	49,533	(82.9%)	9,321	(9.4%)
Ganancia cambiaria neta, realizada en la operación	(152)	-	-	(483)	(68.5%)
(Ganancia) pérdida cambiaria neta, por transacciones de financiamiento e inversión	(59,443)	446,285	(113.3%)	(18,974)	213.3%
Restitución de reserva para gastos de capital ^(*)	(988)	(421)	134.7%	(895)	10.4%
Devengo de Comisiones de Arrendamiento ⁽¹⁾	-	(3,000)	(100.0%)	-	-
Costo financiero de préstamos para inmuebles en expansión	8,845	10,923	(19.0%)	7,614	16.2%

Efecto por distribución lineal de ingresos por terminación de contrato (*) (4)	5,673	-	-	5,673	-
Reembolsos de la subsidiaria (*) (5)	14,740	-	-	14,740	-
AMEFIBRA FFO ajustada por FMTY	638,334	682,489	(6.5%)	653,366	(2.3%)
CAPEX(6)	(20,000)	(17,000)	17.6%	(20,000)	-
Comisiones por arrendamiento(1)	(3,222)	-	-	(3,632)	(11.3%)
AFFO	615,112	665,489	(7.6%)	629,734	(2.3%)

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

- (1) 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) En relación con el arrendamiento financiero explicado en el punto 2 anterior, durante el 2T25 se realizó una remediación de la cuenta por cobrar (CxC) y cuenta por pagar (CxP) derivada del aumento anual por inflación que afectó los pagos y cobros futuros del arrendamiento financiero en el inmueble Danfoss.
- (4) Las penalizaciones cobradas por terminación anticipada de contrato se distribuyen de manera lineal en los 12 meses siguientes al mes del año en que ocurrieron.
- (5) 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.
- (6) Reserva creada para cubrir los compromisos de CAPEX de reposición y/o cualquier adición o mantenimiento mayor capitalizable del portafolio de Fibra MTY.

Variaciones sin afectación en flujo de efectivo

Plan ejecutivo basado en CBFIs

Considerando los resultados acumulados a 3T25 y el avance de las transacciones a realizar durante el resto del año, el Fideicomiso registró Ps. 52.8 millones como provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs, una disminución de Ps. (66.6) millones en comparación con la provisión registrada a septiembre de 2024 la cual ascendió a Ps. 119.4 millones. Dicha disminución se generó principalmente por la expectativa de cumplimiento al 100% de la meta de corto plazo del 47% del plan de incentivos a septiembre de 2025, en comparación a la expectativa de cumplimiento de metas de corto y largo plazo, equivalentes al 100% del plan de incentivos a 3T24.

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

Es importante resaltar que, a partir de la sesión realizada en febrero de 2025, el Comité de Prácticas ha estado revisando la posibilidad de modificar la métrica de largo plazo con la intención de incorporar un indicador ligado al valor del CBFI.

Por los nueve meses terminados al cierre 3T24, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 9,738,711 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de Ps. 12.32 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a Ps. 120.0 millones. En adición, se reconocieron (Ps. 0.6) millones en resultados por cancelación del exceso en provisión del ejercicio 2023, lo

que representa un efecto neto en el estado consolidado condensado intermedio de utilidad integral no auditado de Ps. 119.4 millones.

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

1. Una variación de (Ps. 1,340.5) millones en los avalúos de las propiedades de inversión integrada por la combinación de:
 - a) Una disminución de (Ps. 889.3) millones por la apreciación del peso frente al dólar al pasar de Ps. 18.8483 por dólar al 30 de junio de 2025 a Ps. 18.3507 por dólar al 30 de septiembre de 2025.
 - b) Una variación de (Ps. 10.3 millones), por la operación estándar de propiedades.
 - c) Condiciones de mercado por (Ps. 461.5) millones debido principalmente a incrementos en niveles de vacancia proyectados en el mercado industrial.
2. Otros impactos menores, incluyendo construcciones en proceso, CAPEX de reposición, comisiones de *brokers* por un monto de (Ps. 67.0 millones)

Respecto al año anterior, la ganancia en valor razonable del 3T24 fue Ps. 3,179.5 millones, generada por el efecto combinado de:

1. Un aumento de Ps. 1,922.2 millones por la depreciación del peso frente al dólar al pasar de Ps. 18.3773 al cierre del 2T24 a Ps. 19.6697 al cierre del 3T24,
2. Un incremento de Ps. 9.4 millones, por la operación estándar de propiedades debido a incrementos en plazos de arrendamiento y ocupación de espacios vacantes principalmente para naves industriales.
3. Un incremento de Ps. 1,248.8 millones en la valuación por condiciones de mercado, debido primordialmente a mayores rentas de mercado en naves industriales.
4. Costos remanentes relacionados con la adquisición del portafolio Aerotech por Ps. (0.9) millones.

(Pérdida) utilidad neta consolidada

La pérdida neta consolidada del 3T25 se situó en Ps. (498.4) millones, una disminución de Ps. 3,596.8 millones en comparación al 3T24.

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 se mantuvo prácticamente en línea al disminuir solo Ps. (2.9) millones, o 0.5%, para situarse en Ps. 615.8 millones al cierre del 3T25. Lo anterior fue principalmente por el efecto combinado de:

- i) Incremento en ingresos por arrendamiento de Ps. 113 millones debido mayormente a la compra de los inmuebles industriales: MeLi León y Batach, y al inicio de operaciones de ciertos proyectos de expansión,
- ii) Disminución en producto financiero de Ps. (161) millones por la utilización de recursos en la compra de los inmuebles industriales mencionados, y por la reducción en la tasa de referencia de las inversiones en efectivo, que pasó de 10.90% en 3T24 a 7.83% en 3T25,

- iii) Disminución del gasto financiero de Ps. 46 millones debido principalmente al devengo anticipado de costos de deuda por prepago en 2024 de los préstamos bancarios Sindicado 2023 y Bilateral 2023, y
- iv) Otros impactos menores de Ps. (0.9) millones.

Instrumentos financieros derivados

Al 30 de septiembre de 2025, el Fideicomiso tiene contratados dos instrumentos financieros derivados tipo forward por un monto total de US\$87.2 millones, los cuales se clasificaron y documentaron como coberturas de flujo de efectivo. Dichas coberturas se contrataron con la intención de mitigar el riesgo de una posible devaluación de:

1. Los recursos provenientes de la colocación de CBFIs efectuada en el primer trimestre del ejercicio 2024 por un nocional de US\$72.5 millones. La cobertura esta contratada con Scotiabank a un tipo de cambio de \$18.2245, y
2. La recuperación en pesos del IVA pagado por la adquisición del inmueble industrial MeLi León, con un nocional de US\$14.8 millones. La cobertura esta contratada con BBVA a un tipo de cambio de \$19.8280. Durante el 3T25, el IVA cubierto fue reembolsado, por lo que el forward será liquidado en su vencimiento el próximo 26 de noviembre.

La valuación neta total de los instrumentos financieros vigentes presentada en el estado de posición financiera al cierre del 3T25 se situó en Ps. 34.9 millones, Ps. 575.8 millones menor a la valuación registrada en el 4T24. Esta variación se integra por una caída de Ps. 528.8 millones en el Activo así como un incremento de Ps. 47.0 en el pasivo.

De la variación total, i) Ps. (488.7) millones se debe principalmente a la disminución del monto nocional cubierto, así como por la apreciación del peso contra el dólar en las coberturas forward de tipo de cambio, y ii) el efecto neto del valor razonable de las coberturas de tasa tipo swap principalmente debido a la baja en la curva de tasas de interés el cual ascendió a Ps. (87.1) millones.

La variación del 3T25 en comparación con el 3T24 en el estado de utilidad integral por Ps. 303.7 millones es explicado principalmente por la variación en la valuación de instrumentos financieros forward de tipo de cambio, la cual se deriva en mayor medida por la disminución de más de US\$ 200 millones en el nocional cubierto, aunado al impacto de la apreciación del peso contra el dólar.

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 3T25, 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 original era por un monto de hasta US\$ 245.3 millones. Durante el 2T25, se firmó un convenio modificatorio donde se incrementó el monto por hasta US\$ 300 millones y se amplió el plazo de disposición por doce meses adicionales. El crédito es sin garantía, con una sobretasa variable entre 1.80% y 2.00% según el nivel de pasivos contra activos, 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. 2,936.1 millones) mediante los cuales se fijó una tasa variable de 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, lo que elevaría el total hasta US\$ 280.0 millones. El crédito 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. 3,211.4 millones) mediante los cuales se 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. 1,156.1 millones al 30 de septiembre 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.

Al cierre del 3T25, el monto total dispuesto asciende a US\$ 8.0 millones (equivalentes a Ps. 146.8 millones al 30 de septiembre de 2025). Debido a que cada una de las disposiciones cuenta con un vencimiento menor a 1 año partir de la fecha de disposición, la Compañía optó por mantener la línea a tasa variable.

Bilateral Scotiabank 2025 Largo Plazo

El 27 de marzo de 2025 Fibra Mty celebró un crédito bilateral con Scotiabank por un monto principal de US\$ 63.0 millones (equivalentes a Ps. 1,156.1 millones al 30 de septiembre de 2025), a tasa variable SOFR de un mes más una sobretasa de 1.75%, es sin garantía, con pagos mensuales de intereses, un solo pago de principal al vencimiento y con una vigencia de 3 años a partir de la primera disposición con la opción de extenderlo 2 años adicionales. El principal uso de este contrato es para financiar el crédito de corto plazo destinado para las expansiones industriales mencionado anteriormente.

Al cierre del 3T25, el monto total dispuesto asciende a US\$ 32.0 millones (equivalentes a Ps. 587.2 millones al 30 de septiembre de 2025), los cuales se utilizaron para ejecutar el prepago de US\$ 30.0 millones del crédito Bilateral Scotiabank de corto plazo. Fibra Mty tiene contratado un swap de cobertura de tasa de interés por la totalidad del nocional mediante el cual fijo la tasa variable en 3.6%.

Bilateral Santander 2025 Corto plazo

El 30 de junio de 2025 Fibra Mty celebró un crédito bilateral con Santander por un monto principal de US\$ 55.0 millones (equivalentes a Ps. 1,009.3 millones al 30 de septiembre de 2025), a tasa variable SOFR de un mes más una sobretasa de 1.44% para financiar las expansiones industriales. El plazo de las disposiciones es por 12 meses.

Esta línea tiene pagos de interés de manera semestral 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.

Al cierre del 3T25, el monto total dispuesto asciende a US\$ 30.0 millones (equivalentes a Ps. 550.5 millones al 30 de septiembre de 2025). Debido a que cada una de las disposiciones cuenta con un vencimiento menor a 1 año partir de la fecha de disposición, la Compañía optó por mantener la línea a tasa variable.

Líneas de Crédito disponibles no dispuestas

Millones de Dólares	Saldo disponible	Moneda contratación	Tasa	Vencimiento
Simples a plazo	334.0			
Bilateral Banorte ("2024")	140.0	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	31.0	US\$	SOFR 1M +1.75%	jun-28 ²
Bilateral Santander Corto Plazo	25.0	US\$	SOFR 1M +1.44%	dic-26
Bilateral Scotiabank Corto Plazo II	63.0	US\$	SOFR 3M +1.44%	- ³
Revolventes	120.0			
BBVA	75.0	US\$	SOFR 1M + sobretasa variable	jun-28
Actinver	20.0	US\$	SOFR 1M + 3.00%	jun-27
Banorte	25.0	US\$	SOFR 1M + sobretasa variable	jul-27
TOTAL	454.0			

(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.

(3) El crédito bilateral Scotiabank Corto Plazo II tiene un vencimiento de 18 meses a partir de la primera disposición, al 3T25 el crédito no se ha dispuesto.

Estados Financieros

Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$3,357,479	\$5,335,177
Inversiones financieras	-	863,033
Cuentas por cobrar, neto	81,763	77,866
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	3,453	3,579
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión	11,120	-
Impuestos por recuperar	206,688	371,531
Instrumentos financieros derivados	31,366	486,881
Activos disponibles para la venta	1,693,772	360,683
Otros activos circulantes	41,879	56,390
Total del activo circulante	5,427,520	7,555,140
Propiedades de inversión	36,901,574	38,115,359
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	741
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero no circulantes	97,504	109,274
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión	11,120	-
Activo por derecho de uso, neto	1,126	2,251
Instrumentos financieros derivados	3,799	77,116
Otros activos no circulantes	144,537	153,453
Total del activo no circulante	37,159,660	38,458,194
Total del activo	\$42,587,180	\$46,013,334
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		
Pasivo circulante:		
Préstamos bancarios corto plazo	\$697,327	\$512,758
Intereses por pagar	102,415	56,600
Cuentas por pagar	121,039	117,324
Beneficios a los empleados	28,393	27,010
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	-	72,494
Impuestos por pagar	18,575	91,163
Instrumentos financieros derivados	21,335	-
Pasivo por arrendamiento	4,409	4,071
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	44,504	33,074
Depósitos de los arrendatarios	29,686	33,713
Total del pasivo circulante	1,067,683	948,207
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	10,662,292	11,274,848
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	76,096	73,067
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	-	6,613
Instrumentos financieros derivados	48,771	23,113
Depósitos de los arrendatarios	302,616	303,521
Impuestos a la utilidad diferidos	407	3,795
Beneficios a los empleados al retiro	1,767	1,453
Total del pasivo no circulante	11,091,949	11,686,410
Total del pasivo	12,159,632	12,634,617
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	28,667,288	28,471,694
Resultados acumulados	1,795,201	4,366,139
Otros componentes de la utilidad integral	(34,941)	540,884
Total del patrimonio de los fideicomitentes	30,427,548	33,378,717
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	\$42,587,180	\$46,013,334

Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Septiembre 2025	Septiembre 2024
Ingresos totales	\$2,528,737	\$1,957,738
Mantenimiento y operación de inmuebles	145,756	128,047
Honorarios de administración de inmuebles	25,773	26,698
Predial	29,897	25,727
Seguros	10,761	7,980
Servicios administrativos	121,251	96,686
Servicios fiduciarios y gastos generales	74,674	57,846
Plan ejecutivo basado en CBFIs	52,846	119,433
(Pérdida) utilidad por valor razonable de propiedades de inversión	(3,801,377)	5,179,785
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	4,837	85
Ingresos financieros	289,634	518,119
Gastos financieros	510,949	472,120
Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta	1,290,048	(1,268,790)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$(660,028)	\$5,452,400
Impuestos a la utilidad	11,467	6,876
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$(671,495)	\$5,445,524
Otros componentes de la utilidad integral:		
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:		
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(575,825)	600,074
Total de otros componentes de la utilidad integral	(575,825)	600,074
(Pérdida) utilidad integral consolidada	\$(1,247,320)	\$6,045,598

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

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre 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	7,123,681	-	-	7,123,681
Recompra de CBFIs	(214,968)	-	-	(214,968)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(1,453,749)	-	(1,453,749)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	119,981	-	-	119,981
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	5,445,524	-	5,445,524
Efecto de valuación de	-	-	600,074	600,074
instrumentos financieros derivados				
Utilidad integral consolidada	-	5,445,524	600,074	6,045,598
Saldos al 30 de septiembre de 2024	\$28,664,871	\$3,067,244	\$666,460	\$32,398,575
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$28,471,694	\$4,366,139	\$540,884	\$33,378,717
Patrimonio contribuido por				
recolocación de CBFIs	271,950	-	-	271,950
Recompra de CBFIs	(136,428)	-	-	(136,428)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(1,899,443)	-	(1,899,443)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	60,072	-	-	60,072
Pérdida integral consolidada:				
Pérdida neta consolidada	-	(671,495)	-	(671,495)
Efecto de valuación de	-	-	(575,825)	(575,825)
instrumentos financieros derivados				
Pérdida integral consolidada	-	(671,495)	(575,825)	(1,247,320)
Saldos al 30 de septiembre de 2025	\$28,667,288	\$1,795,201	\$(34,941)	\$30,427,548

Estados consolidados de flujos de efectivo no auditados

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Septiembre 2025	Septiembre 2024
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$(660,028)	\$5,452,400
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de ingreso por arrendamiento	(5,019)	(5,901)
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento	(9,919)	(9,919)
Comisión por arrendamiento	-	8,423
Depreciación y amortización	5,308	6,976
Gasto por deterioro de activos financieros	9,609	3,570
Costo relacionado con beneficios a los empleados	33,871	27,353
Plan ejecutivo basado en CBFIs	52,846	119,433
Pérdida (utilidad) por valor razonable de propiedades de inversión	3,801,377	(5,179,785)
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	(4,837)	(85)
Ingresos financieros	(289,634)	(518,119)
Gastos financieros	510,949	472,120
(Ganancia) pérdida por fluctuación cambiaria, neta	(1,290,048)	1,273,004
Efecto de remediación de cuenta por cobrar y por pagar de arrendamiento financiero	4,576	-
	\$2,159,051	\$1,649,470
Cuentas por cobrar	(36,446)	(58,581)
Cuentas por cobrar de arrendamiento financiero	3,388	1,773
Impuestos por recuperar	167,099	(70,196)
Otros activos	(16,654)	(68,815)
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	14,736	24,519
Cuentas por pagar	14,231	1,251
Cuentas por pagar de arrendamiento financiero	(2,443)	(1,556)
Impuestos por pagar	(69,559)	(11,575)
Beneficios a los empleados	(32,174)	(24,649)
Depósitos de los arrendatarios	24,646	25,096
Efectivo generado en las actividades de operación	\$2,225,875	\$1,466,737
Impuestos a la utilidad pagados	(10,659)	(8,826)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	\$2,215,216	\$1,457,911
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses cobrados	264,891	414,570
Adquisición de inversiones financieras	-	(1,800,000)
Cobro de inversiones financieras	888,394	1,056,311
Adquisición de propiedades de inversión	(4,272,373)	(2,118,027)
Disposición de activos de larga duración	330,073	362
Construcción de activo por derecho de uso	-	(15,363)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	(3,499)
Otros activos	(6,658)	(1,407)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	\$(2,795,673)	\$(2,467,053)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	1,616,392	8,494,889
Pago de préstamos bancarios	(754,846)	(6,348,882)
Intereses pagados	(444,847)	(356,367)
Liquidación de instrumentos financieros derivados	34,181	-
Costos pagados para obtención de deuda	(44,252)	(24,123)
Pago de pasivos por arrendamientos	(1,364)	(1,217)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(1,899,443)	(1,453,749)
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	271,950	7,412,751
Recompra de CBFIs	(136,428)	(214,968)
Costos de emisión de patrimonio	-	(289,070)
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de financiamiento	\$(1,358,657)	\$7,219,264
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,939,114)	6,210,122
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	(38,584)	290,742
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$3,357,479	\$7,539,723

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 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, y por los periodos de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre 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.....	11
4. Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras.....	16
5. Cuentas por cobrar, neto.....	16
6. Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero y pasivo por arrendamiento.....	17
7. Impuestos por recuperar.....	19
8. Otros activos.....	19
9. Propiedades de inversión.....	20
10. Préstamos bancarios y bursátiles.....	25
11. Administración del capital y riesgos financieros.....	27
12. Operaciones y saldos con partes relacionadas.....	34
13. Patrimonio de los fideicomitentes.....	35
14. Utilidad por CBFi.....	38
15. Información por segmentos.....	38
16. Hechos posteriores.....	40

Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$).	Nota	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$3,357,479	\$5,335,177
Inversiones financieras	4	-	863,033
Cuentas por cobrar, neto	5	81,763	77,866
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	6	3,453	3,579
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión	2d	11,120	-
Impuestos por recuperar	7	206,688	371,531
Instrumentos financieros derivados	11	31,366	486,881
Activos disponibles para la venta	1	1,693,772	360,683
Otros activos circulantes	8	41,879	56,390
Total del activo circulante		5,427,520	7,555,140
Propiedades de inversión	9	36,901,574	38,115,359
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		-	741
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero no circulantes	6	97,504	109,274
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión	2d	11,120	-
Activo por derecho de uso, neto		1,126	2,251
Instrumentos financieros derivados	11	3,799	77,116
Otros activos no circulantes	8	144,537	153,453
Total del activo no circulante		37,159,660	38,458,194
Total del activo		\$42,587,180	\$46,013,334
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes			
Pasivo circulante:			
Préstamos bancarios corto plazo	10	\$697,327	\$512,758
Intereses por pagar	10	102,415	56,600
Cuentas por pagar		121,039	117,324
Beneficios a los empleados		28,393	27,010
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		-	72,494
Impuestos por pagar		18,575	91,163
Instrumentos financieros derivados	11	21,335	-
Pasivo por arrendamiento	6	4,409	4,071
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		44,504	33,074
Depósitos de los arrendatarios		29,686	33,713
Total del pasivo circulante		1,067,683	948,207
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	10	10,662,292	11,274,848
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	6	76,096	73,067
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		-	6,613
Instrumentos financieros derivados	11	48,771	23,113
Depósitos de los arrendatarios		302,616	303,521
Impuestos a la utilidad diferidos		407	3,795
Beneficios a los empleados al retiro		1,767	1,453
Total del pasivo no circulante		11,091,949	11,686,410
Total del pasivo		12,159,632	12,634,617
Patrimonio de los fideicomitentes:	13		
Patrimonio contribuido		28,667,288	28,471,694
Resultados acumulados		1,795,201	4,366,139
Otros componentes de la utilidad integral	11	(34,941)	540,884
Total del patrimonio de los fideicomitentes		30,427,548	33,378,717
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		\$42,587,180	\$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	Septiembre 2025	Septiembre 2024
Ingresos totales	15	\$2,528,737	\$1,957,738
Mantenimiento y operación de inmuebles		145,756	128,047
Honorarios de administración de inmuebles		25,773	26,698
Predial		29,897	25,727
Seguros		10,761	7,980
Servicios administrativos		121,251	96,686
Servicios fiduciarios y gastos generales		74,674	57,846
Plan ejecutivo basado en CBFIs	13	52,846	119,433
(Pérdida) utilidad por valor razonable de propiedades de inversión	9	(3,801,377)	5,179,785
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta		4,837	85
Ingresos financieros		289,634	518,119
Gastos financieros		510,949	472,120
Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta		1,290,048	(1,268,790)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$(660,028)	\$5,452,400
Impuestos a la utilidad		11,467	6,876
(Pérdida) utilidad neta consolidada		\$(671,495)	\$5,445,524
Otros componentes de la utilidad integral:			
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:			
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	11	(575,825)	600,074
Total de otros componentes de la utilidad integral		(575,825)	600,074
(Pérdida) utilidad integral consolidada		\$(1,247,320)	\$6,045,598
(Pérdida) utilidad neta básica consolidada por CBFi**	14	\$(0.28)	\$2.39
(Pérdida) utilidad neta diluida consolidada por CBFi**	14	\$(0.28)	\$2.38

** 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	7,123,681	-	-	7,123,681
Recompra de CBFIs	13ih	(214,968)	-	-	(214,968)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	13ii	-	(1,453,749)	-	(1,453,749)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	13ie	119,981	-	-	119,981
Utilidad integral consolidada:					
Utilidad neta consolidada		-	5,445,524	-	5,445,524
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		-	-	600,074	600,074
Utilidad integral consolidada		-	5,445,524	600,074	6,045,598
Saldos al 30 de septiembre de 2024		\$28,664,871	\$3,067,244	\$666,460	\$32,398,575
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	271,950	-	-	271,950
Recompra de CBFIs	13ic	(136,428)	-	-	(136,428)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	13ii	-	(1,899,443)	-	(1,899,443)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	13ia	60,072	-	-	60,072
Pérdida integral consolidada:					
Pérdida neta consolidada		-	(671,495)	-	(671,495)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		-	-	(575,825)	(575,825)
Pérdida integral consolidada		-	(671,495)	(575,825)	(1,247,320)
Saldos al 30 de septiembre de 2025		\$28,667,288	\$1,795,201	\$(34,941)	\$30,427,548

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 Septiembre 2025 Septiembre 2024

Flujo de efectivo de actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$(660,028)	\$5,452,400
Partidas que no representan flujo de efectivo:			
Ajuste lineal de ingreso por arrendamiento		(5,019)	(5,901)
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento		(9,919)	(9,919)
Comisión por arrendamiento		-	8,423
Depreciación y amortización		5,308	6,976
Gasto por deterioro de activos financieros	5	9,609	3,570
Costo relacionado con beneficios a los empleados		33,871	27,353
Plan ejecutivo basado en CBFIs	13ia	52,846	119,433
Pérdida (utilidad) por valor razonable de propiedades de inversión	9	3,801,377	(5,179,785)
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta		(4,837)	(85)
Ingresos financieros		(289,634)	(518,119)
Gastos financieros		510,949	472,120
(Ganancia) pérdida por fluctuación cambiaria, neta		(1,290,048)	1,273,004
Efecto de remediación de cuenta por cobrar y por pagar de arrendamiento financiero		4,576	-
		\$2,159,051	\$1,649,470
Cuentas por cobrar		(36,446)	(58,581)
Cuentas por cobrar de arrendamiento financiero		3,388	1,773
Impuestos por recuperar		167,099	(70,196)
Otros activos		(16,654)	(68,815)
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		14,736	24,519
Cuentas por pagar		14,231	1,251
Cuentas por pagar de arrendamiento financiero		(2,443)	(1,556)
Impuestos por pagar		(69,559)	(11,575)
Beneficios a los empleados		(32,174)	(24,649)
Depósitos de los arrendatarios		24,646	25,096
Efectivo generado en las actividades de operación		\$2,225,875	\$1,466,737
Impuestos a la utilidad pagados		(10,659)	(8,826)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación		\$2,215,216	\$1,457,911
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Intereses cobrados		264,891	414,570
Adquisición de inversiones financieras		-	(1,800,000)
Cobro de inversiones financieras	4	888,394	1,056,311
Adquisición de propiedades de inversión		(4,272,373)	(2,118,027)
Disposición de activos de larga duración		330,073	362
Construcción de activo por derecho de uso		-	(15,363)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		-	(3,499)
Otros activos		(6,658)	(1,407)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		\$(2,795,673)	\$(2,467,053)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	10	1,616,392	8,494,889
Pago de préstamos bancarios		(754,846)	(6,348,882)
Intereses pagados		(444,847)	(356,367)
Liquidación de instrumentos financieros derivados	11	34,181	-
Costos pagados para obtención de deuda	10	(44,252)	(24,123)
Pago de pasivos por arrendamientos		(1,364)	(1,217)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	13	(1,899,443)	(1,453,749)
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	13	271,950	7,412,751
Recompra de CBFIs	13	(136,428)	(214,968)
Costos de emisión de patrimonio		-	(289,070)
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de financiamiento		\$(1,358,657)	\$7,219,264
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(1,939,114)	6,210,122
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		(38,584)	290,742
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		\$3,357,479	\$7,539,723

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 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el portafolio de propiedades estaba compuesto por 119 y 117 inmuebles, localizados en 13 y 14 estados de México, con una edad promedio de 13.1 y 13.7 años y ocupación de 96.0% 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 \$36,901,574 y \$38,115,359, respectivamente (ver Nota 9).

Al 30 de septiembre 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 \$1,693,772 y \$360,683, respectivamente, al 30 de septiembre de 2025 integrado por los inmuebles Catacha, Prometeo, Redwood y Torres Moradas 1 y 2; y al 31 de diciembre de 2024 correspondía al inmueble Fortaleza que fue vendido el 16 de julio de 2025, (ver cuadro de Desinversiones dentro de esta Nota).



Adquisiciones

Propiedades de Inversión	Fecha de adquisición	Ubicación	Terreno	Construcción	Valor de adquisición
2025					
León-Pilba 01 ⁽¹⁾	Abril 9, 2025	Guanajuato	\$ 171,635	\$ 2,022,003	\$ 2,193,638
Portafolio Batach (2 inmuebles) ⁽²⁾	Julio 15, 2025	Nuevo León	203,261	1,166,187	1,369,448
Terreno Garibaldi 1 ⁽³⁾	Julio 15, 2025	Nuevo León	101,803	-	101,803
			\$ 476,699	\$ 3,188,190	\$ 3,664,889

- (1) Adquisición de una nave industrial estabilizada, localizada en León, Guanajuato. La compra generó costos e impuestos de adquisición por \$137,881. Ver Nota 2a.
- (2) Dos inmuebles industriales adquiridos el 15 de julio de 2025. Están ubicados en Ciénega de Flores, Nuevo León. La compra generó costos e impuestos de adquisición de \$45,451 Ver Nota 2c.
- (3) De este terreno, 10,709 m2 fueron adquiridos para llevar a cabo una expansión a la medida del arrendatario (build-to-suit), y 7,668 m2 están como espacio potencial para arrendamiento futuro. La compra generó costos e impuestos de adquisición de \$3,445. Ver Nota 9.

Desinversiones

Inmueble/Portafolio	Fecha de desinversión	Ubicación	Terreno	Construcción	Valor en Libros ⁽¹⁾	Precio de Venta
Fortaleza	Julio 16, 2025	México	\$ 103,785	\$ 252,442	\$ 356,227	\$ 360,000

- (1) El valor en libros se integra por i) valor razonable del inmueble Fortaleza, al 31 de diciembre de 2024, de \$360,683, ii) el efecto por valuación de 2025 por (\$17,067), y iii) costos atribuibles a la venta del inmueble por \$12,611, (Ver Nota 2d).

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 de 82,251 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 \$157,462 (considerando el tipo de cambio a la fecha de la transacción).

El 9 de abril de 2025, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición de la propiedad. El precio total de compra fue de US\$106.0 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.

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.



- 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.

- c. El 15 de Julio de 2025, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición de las dos naves industriales remanentes del portafolio "Batach" ubicado en Monterrey, Nuevo León por un monto total de US\$73.4 millones equivalentes a \$1,369,448 considerando el tipo de cambio aplicable a la fecha de la transacción, más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición. El ION de estas dos naves, para los siguientes 12 meses posteriores a la adquisición, sería de aproximadamente US\$5.2 millones, equivalentes a \$97,367 (considerando el tipo de cambio a la fecha de la transacción).

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

Con esta transacción, Fibra MTY ha completado la adquisición de la totalidad del portafolio "Batach" integrado por 8 naves industriales ubicadas en Nuevo León y con un área bruta rentable de aproximadamente 185,966 m². El 66% de los ingresos por arrendamiento del portafolio se encuentran pactados en dólares, mientras que el 34% restante está pactado en pesos. Dichos contratos son en su totalidad triple neto (NNN), las naves cuentan con una ocupación del 100%.

- d. El 16 de Julio de 2025, el Fideicomiso concluyó exitosamente la venta del inmueble de oficinas Fortaleza, localizado en el Estado de México por un monto total de \$360,000, más el impuesto al valor agregado.

Como parte del contrato de venta, el Fideicomiso pactó el cobro diferido de una porción del precio de venta, cuyo monto total asciende a \$22,240, e incluye el IVA correspondiente. La porción diferida fue dividida en dos cobros de \$11,120 cada uno, los cuales se ejecutarán a más tardar el 10 de abril de 2026 y el 10 de diciembre de 2027, respectivamente, y están sujetos al cumplimiento de ciertas condiciones negociadas con el comprador.

Los saldos pendientes de cobro se encuentran reconocidos en los estados consolidados condensados de posición financiera no auditados como cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión, clasificadas entre corto y largo plazo, de acuerdo con los plazos de cobro establecidos en el contrato de venta.

La venta del inmueble Fortaleza forma parte de la estrategia de depuración del portafolio de propiedades de Fibra MTY y generó una utilidad de \$3,773 (ver Nota 1), la cual se presenta en el estado consolidado condensado intermedio de utilidad integral no auditado en el rubro de Utilidad (pérdida) por disposición de activos de larga duración, neta.

Los recursos obtenidos por la venta del inmueble Fortaleza fueron utilizados para la liquidación del Crédito Revolvente BBVA, el cual fue destinado para la recompra de CBFIs propios.



- e. El 20 de agosto de 2025, el Fideicomiso firmó un acuerdo sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones para la venta de dos de las tres propiedades de oficinas del portafolio “Oficinas en el Parque” conocidas como “Las Torres Moradas 1 y 2”, ubicadas en Monterrey, Nuevo León, por la cantidad de hasta \$650,000 más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones. El potencial precio de venta está en línea con el valor razonable de estas dos propiedades que, al 30 de septiembre de 2025, fue de \$650,856.

En cumplimiento con la IFRS 5 Activos no Circulantes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas, Las Torres Moradas 1 y 2 se presentan en la sección de Activo Circulante, en el rubro de Activos Disponibles para la Venta, del estado consolidado condensado de posición financiera no auditado al 30 de septiembre de 2025, ver Nota 9.

- f. El 24 de septiembre de 2025, el Fideicomiso anunció la obtención del IVA a favor generado en la adquisición de la propiedad León-Pilba 01. El importe de la devolución fue de \$295,843, la cual incluye una actualización de \$2,610 reconocida en el rubro de ingresos financieros del estado consolidado condensado de utilidad integral no auditado.

Los recursos provenientes de dicha devolución fueron reconocidos en el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo del estado consolidado condensado de posición financiera no auditado y podrían ser destinados para la recompra de CBFIs propios del Fideicomiso bajo el programa de recompra y/o, para la inversión en inmuebles industriales y/o para otros usos corporativos permitidos por el contrato del Fideicomiso.



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 los activos disponibles para la venta, 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 30 de septiembre de 2025 y por los nueve meses que terminaron a esa fecha no han sido auditados. En opinión de la administración de Fibra MTY, se incluyen todos los ajustes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados proyectados para el año completo.

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados del Fideicomiso y sus respectivas notas por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 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 está evaluando 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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 22 de octubre 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre 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

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Efectivo en bancos	\$ 457,925	\$ 3,359,692
Equivalentes de efectivo	2,899,554	1,975,485
Total	\$ 3,357,479	\$ 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 30 de septiembre 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 del 1 de enero de 2025 y hasta la fecha de vencimiento, 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 30 de septiembre de 2025, Fibra MTY no mantenía inversiones financieras.

5. Cuentas por cobrar, neto

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Clientes	\$ 93,590	\$ 80,535
Clientes parte relacionada (Nota 12)	15	258
Intereses por cobrar ⁽¹⁾	1,888	2,506
Otras cuentas por cobrar	2,019	722
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas (Nota 12)	-	395
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(15,749)	(6,550)
Total	\$ 81,763	\$ 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 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

Cuentas por cobrar y estimación de deterioro

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la estimación de deterioro de cuentas por cobrar fue por \$15,749 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 \$9,199 y \$3,570 correspondientes a los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, respectivamente.

Adicionalmente el Fideicomiso dio de baja cuentas por cobrar no vencidas de \$410 por considerarse legalmente incobrables, impactando el estado consolidado condensado intermedio de utilidad integral no auditado correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025.

La antigüedad de clientes al 30 de septiembre de 2025 se integra como sigue:

	30 de septiembre de 2025
No vencido	\$ 13,053
de 1 a 30 días	29,010
de 31 a 60 días	18,348
de 61 a 90 días	9,056
Más de 90 días	24,138
Total	<u>\$ 93,605</u>

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

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Ingresos nominales por cobrar	\$ 191,902	\$ 221,190
Intereses a favor no devengados	(90,945)	(108,337)
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	<u>\$ 100,957</u>	<u>\$ 112,853</u>



Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los saldos del pasivo por arrendamiento son:

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Obligaciones nominales por pagar	\$ 154,376	\$ 151,520
Intereses a cargo no devengados	(73,871)	(74,382)
Pasivo por arrendamiento	<u>\$ 80,505</u>	<u>\$ 77,138</u>

Durante los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso reconoció ingresos por intereses por cuentas por cobrar de subarrendamiento financiero por \$8,791 y \$6,873, y gastos por intereses del pasivo por arrendamiento por \$6,652 y \$6,561, 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.

De conformidad con las disposiciones de los contratos de subarrendamiento y arrendamiento financiero de Fibra MTY en su calidad de arrendador y arrendatario, respectivamente, durante el segundo trimestre de 2025 se llevaron a cabo incrementos de renta por efectos de inflación, los cuales, generaron una remediación de la cuenta por cobrar por arrendamiento financiero y del pasivo por arrendamiento. Las remediciones fueron reconocidas en el rubro de ingresos totales por \$2,506 y de mantenimiento y operación de inmuebles por \$7,081, respectivamente, y se presentan en el estado consolidado condensado de utilidad integral no auditado.

Al 30 de septiembre 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	\$ 3,576	\$ 3,389
2026	14,303	12,679
2027	14,303	11,771
2028	14,303	11,771
2029	14,303	11,771
Más de 5 años	131,114	102,995
Total de cobros/pagos nominales	\$ 191,902	\$ 154,376 ⁽¹⁾
Menos: intereses no devengados	(90,945)	(73,871) ⁽¹⁾
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero y pasivo por arrendamiento	\$ 100,957	\$ 80,505
Estimación de deterioro	-	NA
Cuentas por cobrar, netas por arrendamiento financiero y pasivo por arrendamiento, neto	<u>\$ 100,957</u>	<u>\$ 80,505</u>

(1) Al 30 de septiembre 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 \$153,021, (\$73,849) y \$79,172, respectivamente, se complementan por los montos generados por un contrato de arrendamiento de estacionamiento para el inmueble Prometeo, los cuales fueron \$1,355, (\$22) y \$1,333, respectivamente.

7. Impuestos por recuperar

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Impuesto al Valor Agregado (IVA) ⁽¹⁾	\$ 206,587	\$ 371,430
Otros	101	101
Total	\$ 206,688	\$ 371,531

- (1) Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025, el Fideicomiso recuperó el IVA a favor generado por la adquisición "Aerotech" por \$90,294 más la actualización correspondiente, ver Nota 2b. Durante el mismo periodo recuperó por acreditamiento mensual de impuestos \$202,664 del IVA a favor de \$280,933 generado en la compra de 6 inmuebles del portafolio Batach, el 10 de diciembre de 2024. En adición, Fibra MTY incrementó su IVA a favor por \$116,350 en la compra de los 2 inmuebles remanentes del portafolio Batach celebrada el 15 de julio de 2025, y llevó a cabo otras transacciones menores que le generaron un incremento en el IVA a favor de \$11,765. Durante este periodo se realizó la adquisición del inmueble "Leon PILBA 01" que generó y recuperó un IVA a favor por \$293,233 más las actualizaciones correspondientes, ver Nota 2f.

8. Otros activos

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
<u>Circulantes</u>		
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽¹⁾	\$ 18,621	\$ 17,301
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	-	11,114
Depósitos en garantía ⁽³⁾	-	13,267
Pagos anticipados ⁽⁴⁾	23,258	14,708
Total	\$ 41,879	\$ 56,390
<u>No circulantes</u>		
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽¹⁾	\$ 42,460	\$ 38,761
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	-	34,932
Seguros y fianzas no amortizables ⁽⁵⁾	80,863	60,693
Depósitos en garantía	4,013	4,023
Mobiliario y equipo de oficina	11,895	7,818
Activos intangibles	4,537	6,313
Otros	769	913
Total	\$ 144,537	\$ 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) Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025, el Fideicomiso recuperó US\$0.6 millones (equivalentes a \$13,267 al 31 de diciembre de 2024), que correspondían a la garantía de ciertas obligaciones asumidas en la carta de intención de compra de las 2 naves industriales remanentes del portafolio Batach, las cuales fueron adquiridas el 22 de julio de 2025 (ver Nota 2c).



- (4) Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 (6)	Efecto de valor razonable (7)	Trasposos a activos disponibles para la venta	Saldo al 30 de septiembre de 2025
Danfoss (1)	11-dic-14	\$ 821,553	\$ -	\$ -	\$ 47,969	\$ 198	\$ 27,750	\$ -	\$ 897,470
Casona	28-may-15	365,674	-	2,141	-	-	(24,220)	-	343,595
Catacha (2)	29-jul-15	63,108	-	-	-	-	3,777	(66,885)	-
Santiago (1)	21-sep-15	517,734	-	965	3,380	-	(50,516)	-	471,563
Nico 1	19-may-16	815,542	-	-	-	-	(93,006)	-	722,536
Providencia (1)	25-may-16	1,483,050	-	4,569	92,556	1,324	(88,083)	-	1,493,416
Ciénega	08-nov-16	395,000	-	-	-	-	13,374	-	408,374
Catacha 2	08-dic-16	100,077	-	-	-	-	(238)	-	99,839
Huasteco	25-may-17	1,406,822	284	1,510	-	1,754	(147,381)	-	1,262,989
Zinc	14-sep-18	302,012	-	-	-	-	(29,397)	-	272,615
Filios	18-dic-18	2,826,369	-	-	-	-	(311,786)	-	2,514,583
Garibaldi (1)(3)	27-nov-19	840,817	105,248	-	82,328	-	(93,180)	-	935,213
	29-ene-20								
Ciénega 2	19-nov-21	545,294	-	-	-	5,603	(74,463)	-	476,434
Ciénega 3	08-dic-21	517,240	-	-	-	-	(56,391)	-	460,849
Zeus (1)	29-mar	15,214,949	27	16,638	70,019	23,798	(1,576,419)	-	13,749,012
	20-sep-23								
Aerotech	30-may-24	1,783,145	-	4,640	-	-	(236,005)	-	1,551,780
	13-jun-24								
Batach (4)	10-dic-24	2,445,724	1,414,899	-	-	-	(82,849)	-	3,777,774
	15-jul-25								
León-Pilba 01 (5)	09-abr-25	-	2,331,519	-	-	-	(416,846)	-	1,914,673
Segmento Industrial		\$ 30,444,110	\$ 3,851,977	\$ 30,463	\$ 296,252	\$ 32,677	\$ (3,235,879)	\$ (66,885)	\$ 31,352,715
Oficinas en el Parque (2)	11-dic-14	1,340,363	-	196	-	6,045	(65,912)	(650,856)	629,836
Neoris	11-dic-14	662,330	-	10,468	-	5,293	(16,068)	-	662,023
Atento	11-dic-14	81,884	-	-	-	-	(13,381)	-	68,503
Cuadrante	11-dic-14	90,920	-	6,976	-	-	(10,891)	-	87,005
Prometeo (2)	22-dic-15	419,217	-	500	-	1,614	(23,344)	(397,987)	-
Redwood (2)	06-dic-16	654,211	-	5,608	-	4,479	(86,097)	(578,201)	-
Huasteco	25-may-17	53,658	-	-	-	16	6,156	-	59,830
Cuauhtémoc	16-ago-17	207,242	-	-	-	-	(4,988)	-	202,254
Patria	03-oct-18	354,245	-	-	-	1,007	14,827	-	370,079
Filios	18-dic-18	1,238,264	-	-	-	-	(136,547)	-	1,101,717
La Perla	08-jun-21	2,196,187	-	166	-	3,451	(185,941)	-	2,013,863
Segmento Oficinas		\$ 7,298,521	\$ -	\$ 23,914	\$ -	\$ 21,905	\$ (522,186)	\$ (1,627,044)	\$ 5,195,110
Monza	27-ago-15	248,649	-	-	-	-	(12,966)	-	235,683
Monza 2	13-nov-15	105,633	-	-	-	-	(7,400)	-	98,233
Huasteco	25-may-17	18,446	-	-	-	52	1,335	-	19,833
Segmento Comercial		\$ 372,728	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 52	\$ (19,031)	\$ -	\$ 353,749
Total propiedades de inversión		\$ 38,115,359	\$ 3,851,977	\$ 54,377	\$ 296,252	\$ 54,634	\$ (3,777,096)	\$ (1,693,929)	\$ 36,901,574

- (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) En línea con las operaciones de depuración del portafolio de Fibra MTY, y de conformidad con los lineamientos internos del Fideicomiso, durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025, Fibra MTY aprobó iniciar los esfuerzos de desinversión de los inmuebles Prometeo, Oficinas en el Parque "Torres Moradas 1 y 2", Catacha y Redwood con valor total de \$1,693,929 a la fecha de su traspaso del rubro de propiedades de inversión al de activos disponibles para la venta. Al 30 de septiembre de 2025, los efectos de valor razonable de (\$7,214) y las inversiones netas de \$7,057 llevaron el valor de los activos disponibles para la venta a \$1,693,772. Los recursos provenientes de las ventas podrían ser destinados para la recompra de CBFIs propios del Fideicomiso bajo el programa de recompra y/o, para la inversión en inmuebles industriales y/o para otros usos corporativos permitidos por el contrato del Fideicomiso.



- (3) El 15 de julio de 2025, se concluyó la adquisición de un terreno colindante con la propiedad Garibaldi 1 con una superficie de 36,372 m2 (ver Nota 1).
- (4) El 15 de julio de 2025, se concluyó exitosamente la adquisición de las dos naves industriales remanentes del Portafolio Batach, con un ABR total de 74,821 m2 construida sobre un terreno de alrededor de 133,735 m2, (ver Nota 2c).
- (5) El 9 de abril de 2025, se concluyó exitosamente la adquisición de una nave industrial establecida en Guanajuato, con un ABR total de 2,251 m2 construida sobre un terreno de alrededor de 183,940 m2, (ver Nota 2a).
- (6) Hasta el 31 de diciembre de 2024, las comisiones pagadas a agentes comerciales por un monto neto de \$46,046 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, ver Nota 8. A partir del 1 de enero de 2025, las comisiones por arrendamiento forman parte de las propiedades de inversión por un monto de \$36,814 y de los activos disponibles para la venta por un monto de \$9,232 y se consumen a través de los cálculos de valor razonable de dichas propiedades. Las comisiones pagadas, netas, durante 2025 ascendieron a \$8,588.
- (7) Al 30 de septiembre de 2025, la pérdida por valor razonable del portafolio de Fibra MTY fue de (\$3,801,377) e incluye (\$3,777,096) generada por las propiedades de inversión, y (\$24,281) generada por los inmuebles clasificados como activos disponibles para la venta en los estados consolidados de posición financiera. Fibra MTY reconoció la disminución de valor de su portafolio en los resultados consolidados en la línea de (pérdida)utilidad por valor razonable de propiedades de inversión.

Inversiones de capital en proceso

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Saldo inicial	\$ 88,656	\$ 38,011
Adiciones por inversiones de capital	54,377	130,021
Inversiones terminadas	(89,089)	(79,376)
Saldo final	\$ 53,944	\$ 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 30 de septiembre 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 ⁽²⁾	Querétaro	31-jul-24	en proceso	NA	0.5	0.2	0.3	251	3,380	3,631	
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	30-sep-25	5,999	3.8	3.3	0.5	29,880	34,824	64,704	
Total Zeus					10.4	9.0	1.4	101,871	70,019	171,890	
Providencia5MAL6A	Coahuila	08-may-24	en proceso	18,200	10.1	8.6	1.5	71,584	92,556	164,140	
Garibaldi 1	Nuevo León	27-ago-25	en proceso	10,709	9.4	2.5	6.9	-	47,151	47,151	
Garibaldi 1	Nuevo León	27-ago-25	en proceso	7,668	5.2	1.9	3.3	-	35,177	35,177	
Total Garibaldi 1					14.6	4.4	10.2	-	82,328	82,328	
Total construcciones					US\$53.9	US\$39.5	US\$14.4	\$ 448,146	\$ 296,252	\$ 744,398	

- (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.
- (2) Santiago, fase planta de tratamiento de agua. Esta fase forma parte del proyecto de expansión concluido en julio 2024 de un ABR de 10,712 m2, y derivó de un convenio firmado con el arrendatario del inmueble Santiago en el que se agregó a la inversión base de la expansión de US\$9.9 millones, un monto de US\$ 0.5 millones para la construcción de una palapa, una planta de tratamiento de agua y un cuarto de herramientas.

Inversiones de capital

2025

En ciertos inmuebles del portafolio, Fibra MTY firmó durante el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 compromisos contractuales para realizar ciertas inversiones de capital, hasta por US\$1.4 millones, de los cuales, se ejecutaron proyectos por US\$1.1 millones equivalentes a \$19,004 al tipo de cambio correspondiente a la fecha de cada transacción.

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 apegarse a la metodología de flujos descontados como el método más apropiado para determinar su valor razonable, dicha metodología determina el valor presente de los flujos de efectivo futuros que se esperan generar a través del arrendamiento de las propiedades.



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

De acuerdo con este enfoque:

- i. Las tasas de descuento al 30 de septiembre de 2025 se ubicaron en un rango de 10.50% a 12.50% en propiedades de oficinas; de 8.50% a 11.00% en propiedades industriales; y de 11.00% a 12.25% en propiedades comerciales; las tasas se mantienen respecto del 31 de diciembre de 2024, con excepción de una disminución de 25 puntos base en el rango alto de propiedades industriales ante una reducción en la prima de riesgo en diferentes mercados industriales y un incremento en el rango alto de tasas de propiedades comerciales de 75 puntos base derivado de la menor demanda de inversión y de la limitada liquidez en el segmento.
- ii. Las tasas de descuento al 30 de septiembre de 2024 se ubicaron en un rango de 10.50% a 12.50% en propiedades de oficinas; de 8.50% a 11.25% en propiedades industriales; y de 11.00% a 11.50% en propiedades comerciales. Con respecto al 31 de diciembre de 2023, i) el portafolio industrial disminuye el rango inferior en 25 puntos base, ante una reducción en la prima de riesgo; ii) oficinas incrementó su rango inferior y superior en 75 y 100 puntos base, respectivamente, ante un mayor riesgo percibido en el sector y iii) el rango de propiedades comerciales se mantuvo sin cambios.

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

Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025, los efectos en el valor razonable del portafolio de propiedades de inversión de Fibra MTY se integraron como sigue:

El efecto desfavorable en el valor razonable del portafolio de propiedades de inversión de Fibra MTY por (\$3,801,377), fue ocasionado principalmente por:

Una variación de (\$3,777,096) integrada por la combinación de:

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



4. Costos e impuestos de adquisición por (\$186,777), generados en las adquisiciones de la nave León-Pilba 01, portafolio Batach (2 inmuebles), y Terreno Garibaldi 1, así como otros impactos menores de (\$25,881).

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

2024

El efecto favorable en el valor razonable del portafolio de propiedades de inversión de Fibra MTY por \$5,179,785, fue ocasionado principalmente por:

Una variación de \$5, 201,450 integrada por la combinación de:

1. Un incremento de \$3,992,401 por la depreciación del peso frente al dólar al pasar de \$16.8935 el 31 de diciembre de 2023 a \$19.6697 el 30 de septiembre de 2024.
2. Una disminución de (\$141,887), por la operación estándar de propiedades debido a: i) cambios contractuales en oficinas y a la actualización anual del presupuesto de gastos en el primer trimestre por (\$188,566), ii) lo anterior se compensa con \$46,679 debido a incrementos en plazos de arrendamiento y ocupación de espacios vacantes para naves industriales y oficinas.
3. Incremento en el valor del portafolio por condiciones de mercado por \$1,464,435 debido primordialmente a mayores rentas de mercado en naves industriales.
4. ISAI y costos de cierre (\$113,499), principalmente de las naves adquiridas en el portafolio Aerotech.

Y una variación de (\$21,665) generada por el inmueble Axtel, clasificado como activo disponible 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 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, se integran como sigue:

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Corto plazo*:		
Préstamo bancario bilateral 2025 expansiones US\$30 millones, con tasa de interés variable basada en SOFOR 1 mes más una sobre tasa de 1.44%, sin garantía, con pagos de interés mensual y pago de principal al vencimiento el 28 de julio de 2026. ⁽¹⁾	\$ 550,521	\$ -
Préstamo bancario bilateral 2024 expansiones US\$8 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⁾	146,806	512,758
Total de préstamos bancarios de corto plazo	\$ 697,327	\$ 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⁾	\$ 3,985,811	\$ 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.	3,211,373	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. ⁽⁴⁾	2,936,112	3,281,648
Préstamo bilateral Scotiabank 2025 US\$32 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa de 1.75% sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 16 de junio de 2028, con opción a extensión de 2 años adicionales. ⁽⁵⁾	587,222	-
Costos de obtención de deuda	(58,226)	(60,027)
Total de préstamos bancarios y bursátiles de largo plazo	\$ 10,662,292	\$ 11,274,848

⁽¹⁾ Con fecha 30 de junio de 2025, Fibra MTY, contrató una línea bilateral de corto plazo con Banco Santander por US\$55 millones. El 28 de julio de 2025 el Fideicomiso dispuso US\$30 millones (\$556,614 a la fecha de la disposición), los cuales fueron destinados al financiamiento de expansiones industriales actualmente en proceso de construcción.

⁽²⁾ Fibra MTY realizó disposiciones del préstamo bancario bilateral 2024 expansiones en marzo 2025 por US\$5 millones y en junio 2025 por US\$8 millones, (\$100,424 y \$151,254, respectivamente, a la fecha de cada disposición) para llegar a un saldo insoluto de US\$38 millones; los recursos fueron utilizados para la expansión de propiedades industriales. El 16 de junio de 2025, el Fideicomiso realizó el pago de US\$30 millones con recursos obtenidos de la línea de crédito bilateral contratada con Scotiabank, quedando dispuestos al cierre de septiembre 2025 US\$8 millones.

⁽³⁾ Incluye US\$100 millones a cupón fijo de 4.60% (emisión original), US\$115 millones a cupón fijo de 3.73% (reapertura) y prima en colocación por diferencial de tasas entre la emisión original y la reapertura de US\$5.6 millones, la cual, neta de amortizaciones, al 30 de septiembre de 2025 asciende a US\$2.0 millones y es equivalente a \$40,411, considerando un tipo de cambio de \$19.9988 vigente a la fecha de recepción de la prima en colocación.

- (4) El 25 de junio de 2025 el fideicomiso firmo un convenio modificatorio para extender el plazo de disposición al 10 de julio de 2026 y se incrementó la línea de US\$245 millones a US\$300 millones.
- (5) Línea de crédito bilateral con Scotiabak por un monto de US\$63 millones. El 16 de junio de 2025, el Fideicomiso dispuso US\$32 millones (\$605,018 a la fecha de la disposición) y lo utilizó para el pago de US\$30 millones (\$567,204 equivalentes a la fecha de pago) del préstamo bancario bilateral 2024 expansiones.

*El 18 de febrero de 2025, El Fideicomiso dispuso US\$10 millones (\$203,082 a la fecha de la disposición), de una línea de crédito revolvente con BBVA hasta por un monto de US\$60 millones, y lo utilizó para la recompra de CBFIs. El 31 de julio de 2025 realizó el pago de dicha disposición de US\$10 millones (equivalentes a \$187,642 a la fecha del pago) con recursos provenientes de la venta del inmueble Fortaleza.

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los intereses devengados pendientes de pago ascendían a \$102,415 y \$56,600, respectivamente y se presentan en el rubro de intereses por pagar de los estados consolidados condensados de posición financiera no auditados. La tasa de interés promedio ponderada para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 fue 4.9%.

Al 30 de septiembre 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 ni garantías hipotecarias sobre las propiedades de inversión del portafolio de Fibra MTY.

Los costos de emisión de deuda netos de amortizaciones al 30 de septiembre de 2025 y al 31 diciembre de 2024, se integran como sigue:

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Largo Plazo		
Préstamo bursátil CEBUREs	\$ 14,037	\$ 18,395
Préstamo bancario Bilateral BBVA 2024	18,265	21,305
Préstamo bancario Bilateral BANORTE 2024	17,190	20,327
Préstamo bancario Bilateral Scotiabank 2025	8,734	-
Total	\$ 58,226	\$ 60,027

Al 30 de septiembre 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:

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Saldo inicial	\$ 11,787,606	\$ 7,597,339
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	1,616,392	9,293,813
Pago de préstamos bancarios	(754,846)	(7,156,544)
Amortización de prima por Re-Apertura de CEBURE	(13,799)	(17,810)
Costos pagados para obtención/modificación de deuda ⁽¹⁾	(22,858)	(23,259)
Costos no pagados para obtención/modificación de deuda ⁽¹⁾	-	(21,394)
Amortización de costos de deuda	24,659	61,383
(Ganancia) pérdida cambiaria, neta	(1,277,535)	2,054,078
Saldo final	\$ 11,359,619	\$ 11,787,606

⁽¹⁾ Los costos para obtención de deuda pagados (ver estado consolidado condensado de flujos de efectivo no auditados), ascendieron a \$44,252, compuestos por \$21,394 pendientes de pago en 2024, y \$22,858 incurridos en el periodo intermedio terminado el 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2025 y al 31 de 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 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 27.1% y 25.9%, respectivamente.



Categorías de instrumentos financieros

Al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, Fibra MTY mantiene los siguientes instrumentos financieros por categoría:

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,357,479	\$ 5,335,177
<u>Medidos a costo amortizado:</u>		
Inversiones financieras	-	863,033
Cuentas por cobrar, neto	81,763	77,866
Cuentas por cobrar de arrendamiento financiero	100,957	112,853
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión	22,240	-
Otros activos financieros	4,013	17,290
<u>Medidos a valor razonable a través de resultados:</u>		
Instrumentos financieros derivados	35,165	563,997
Pasivos financieros:		
<u>Medidos a costo amortizado:</u>		
Cuentas por pagar	121,039	117,324
Cuenta por pagar por adquisición de propiedades de inversión	-	72,494
Préstamos bancarios y bursátil	11,359,619	11,787,606
Intereses por pagar	102,415	56,600
Depósitos de los arrendatarios	332,302	337,234
Pasivos por arrendamiento	80,505	77,138
<u>Medidos a valor razonable a través de resultados:</u>		
Instrumentos financieros derivados	70,106	23,113

Valor razonable de los instrumentos financieros

Los montos de efectivo y equivalentes de efectivo, inversiones financieras, cuentas por cobrar, cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión, 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:

	30 de septiembre de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamo bursátil CEBUREs ⁽¹⁾	\$ 3,985,811	\$ 3,827,761	\$ 4,463,924	\$ 4,223,871
Préstamo bancario Bilateral BBVA 2024 ⁽²⁾	3,211,373	3,213,336	3,589,303	3,583,317
Préstamo bancario Bilateral Banorte 2024 ⁽²⁾	2,936,112	2,937,980	3,281,648	3,276,301
Préstamo bancario Bilateral Scotiabank 2025 ⁽²⁾	587,222	587,641	-	-
Préstamo bancario Bilateral 2025 expansiones ⁽²⁾	550,521	550,265	-	-
Préstamo bancario Bilateral 2024 expansiones ⁽²⁾	146,806	146,779	512,758	512,685
	<u>\$ 11,417,845</u>	<u>\$ 11,263,762</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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 35.1% 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 30 de septiembre 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 27.1% al 30 de septiembre de 2025, 22.9% 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 7.9% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 20.8% respecto del total de sus activos.
3. Tiene disponible un monto de hasta US\$334.0 millones (equivalentes a \$6,129.1 millones al 30 de septiembre de 2025) en líneas de crédito simples compuestas por:
 - a. US\$140.0 millones del crédito bilateral Banorte 2024 largo plazo,
 - b. US\$75.0 millones del crédito bilateral BBVA 2024 largo plazo,
 - c. US\$31.0 millones del crédito bilateral Scotiabank 2025 largo plazo,
 - d. US\$25.0 millones del crédito bilateral 2024 expansiones corto plazo,
 - e. US\$63.0 millones del crédito bilateral 2025 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\$120.0 millones (equivalentes a \$2,202.1 millones al 30 de septiembre de 2025).
5. Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, libre de garantía y mayormente a tasa fija. Asimismo, el plazo promedio de la deuda asciende a 3 años, con el primer vencimiento relevante hasta octubre del 2027. Al cierre del 3T25, la Compañía se encuentra analizando diversas estrategias para extender su perfil de vencimientos.
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 firmados compromisos de expansiones e inversiones de capital, ver Nota 9.



Los vencimientos de los préstamos a corto y largo plazo, incluyendo intereses nominales, al 30 de septiembre de 2025 son como sigue:

Año	Principal	Intereses
2025	\$ -	\$ 181,962
2026	697,327	601,324
2027 ⁽¹⁾	3,945,401	576,974
2028	587,222	384,368
2029	6,147,485	238,877
	<u>\$ 11,377,435</u>	<u>\$ 1,983,505</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 30 de septiembre de 2025 asciende a \$40,411, 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:

A Inicios del tercer trimestre de 2025, el Fideicomiso registró el vencimiento del contrato forward por US\$72.5 millones (equivalentes a \$1,304,819 al 14 de julio de 2025, fecha de liquidación) correspondiente a los recursos derivados de la colocación los cuales se utilizaron para la adquisición del portafolio Batach (2 naves industriales remanentes). Adicionalmente, se realizó el vencimiento del instrumento asociado a la venta del inmueble Fortaleza por US\$17.5 millones (equivalentes a \$340,000 al 30 de julio de 2025, fecha de liquidación). Estos vencimientos forman parte de la estrategia integral de administración de riesgos financieros, orientada a mitigar la exposición cambiaria y mantener el poder adquisitivo en dólares de los recursos en pesos destinados a futuras adquisiciones o a la amortización de pasivos denominados en dicha moneda.

Al 30 de septiembre de 2025, el Fideicomiso tiene contratados dos instrumentos financieros derivados tipo forward por un monto total de US\$87.3 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:

1. Los fondos invertidos en pesos mexicanos provenientes del efectivo remanente por la colocación de CBFIs efectuada en el primer trimestre del ejercicio 2024 por un nocional de US\$72.5 millones,
2. La recuperación en pesos del IVA pagado en la adquisición del inmueble industrial León-Pilba 01, efectuado el 14 de mayo de 2025, con un nocional de US\$14.8 millones. El 24 de septiembre de 2025 se recibió la devolución de IVA, sin embargo, Fibra MTY tomo la decisión de esperar al vencimiento de la cobertura debido a ciertas adquisiciones de inmuebles que se tiene intención de concretar en el mes de diciembre de 2025.



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



Lo anterior cumple con el objetivo de negocio de Fibra MTY de mantener el poder adquisitivo en dólares de los recursos obtenidos en pesos que serán destinados para la compra de propiedades de inversión y/o el pago de créditos en dólares utilizados para llevar a cabo la recompra de CBFIs.

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, las condiciones de los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio vigentes, 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	Valor razonable al 31 de diciembre de 2024	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Reconocido en Resultados	Valor razonable al 30 de septiembre de 2025
USD	\$ 72,500,000	Scotiabank ⁽¹⁾	16.7000	18.2245	15-mar-24	29-dic-25	\$ 244,548	\$ -	\$ (225,843)	\$ -	\$ 18,705
USD	72,500,000	BBVA ⁽¹⁾⁽²⁾	16.7100	17.9985	15-mar-24	15-jul-25	242,333	45,617	(242,333)	-	-
USD	14,776,059	BBVA	19.3771	19.8280	14-may-25	26-nov-25	-	-	(20,559)	-	(20,559)
USD	17,591,515	Scotiabank	19.2370	19.3275	02-jun-25	11-jul-25	-	(11,436)	11,436	-	-
	<u>\$ 177,367,574</u>						<u>\$ 486,881</u>	<u>\$ 34,181</u>	<u>\$ (477,299)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (1,854)</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. El 19 de junio de 2025 Fibra MTY, realizó una segunda extensión del vencimiento de estas coberturas del 30 de junio de 2025 al 15 de julio 2025 y 29 de diciembre 2025, con el objetivo de igualar el periodo de la cobertura con las fechas estimadas de próximas adquisiciones de conformidad con sus proyecciones. Sin embargo, en línea con su objetivo de negocio de utilizar los recursos para la compra de propiedades de inversión, estos instrumentos podrían realizarse con anticipación, en la medida en la que se concrete una transacción.

(2) El 15 de julio de 2025, con los recursos obtenidos por el vencimiento de este instrumento Fibra MTY realizó el pago de la adquisición de Portafolio Batach (2 inmuebles), ver Notas 1 y 2c.

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 30 de septiembre de 2024
USD	\$ 72,500,000	Scotiabank	16.7000	17.4315	15-mar-24	20-dic-24	\$ -	\$ -	\$ 176,916	\$ -	\$ 176,916
USD	72,500,000	Monex	16.7175	17.4505	15-mar-24	20-dic-24	-	-	175,959	-	175,959
USD	72,500,000	BBVA	16.7100	17.6722	15-mar-24	20-mar-25	-	-	174,707	-	174,707
USD	72,500,000	Scotiabank	16.7000	17.6590	15-mar-24	20-mar-25	-	-	176,218	-	176,218
	<u>\$ 290,000,000</u>						<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 703,800</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 703,800</u>
MXN	<u>\$ 156,000,000</u>	Scotiabank	16.7220	17.2078	28-may-24	29-nov-24	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 23,685</u>	<u>\$ 23,685</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 nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2025, el Fideicomiso contaba con dos créditos de corto plazo que se mantienen a tasa variable y con cuatro 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 tres créditos de largo plazo restantes se contrataron swaps de tasa interés (ver Nota 10).

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

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tasa Fija	Tasa Total (incluye sobretasa al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2024
USD	\$ 150,000,000	BBVA	3.035%	5.185%	CME SOFR a plazo 1M	18-abr-22	15-abr-26	\$ 51,214	\$ 49,849	\$ (26,262)	\$ 24,952
USD	70,000,000	Scotiabank	3.227%	5.477%	CME SOFR a plazo 1M	27-mar-23	15-mar-28	15,172	19,648	(12,347)	2,825
USD	90,000,000	BBVA	4.402%	6.652%	CME SOFR a plazo 1M	29-may-24	15-mar-28	-	1,366	(65,117)	(65,117)
\$ 310,000,000								\$ 66,386	\$ 70,863	\$ (103,726)	\$ (37,340)

Al 30 de septiembre 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 llevan a cabo bajo condiciones de mercado y se describen a continuación:

	1 de enero al 30 de septiembre de 2025	1 de enero al 30 de septiembre de 2024
Ingresos por arrendamiento y mantenimiento :		
Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁾	\$ 1,389	\$ 1,667
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V. ⁽¹⁾	1,195	3,620
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽³⁾	-	15,044
Ventanas Cuprum, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽³⁾	-	13,511
Penta Motriz, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽³⁾	-	7,550
Bambú Motriz, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽³⁾	-	2,000
Otras partes relacionadas ⁽²⁾	41	-
	<u>\$ 2,625</u>	<u>\$ 43,392</u>
Ingresos financieros:		
Otras partes relacionadas ⁽⁴⁾	\$ 5	\$ 150
Servicios de mantenimiento y administración de inmuebles y gastos generales:		
Servicios de Operadora de Centros Comerciales, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾	\$ 8,182	\$ 37,779
Servicios Maple, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	537	-
Arvo Capital, S. de R.L. de C.V. ⁽¹⁾	150	225
Otras partes relacionadas ⁽²⁾	21	-
	<u>\$ 8,890</u>	<u>\$ 38,004</u>

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

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Cuentas por cobrar:		
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V. ⁽¹⁾	\$ 15	\$ -
Bambú Motriz, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽³⁾	-	258
Otras partes relacionadas ⁽⁴⁾	-	395
	<u>\$ 15</u>	<u>\$ 653</u>
Cuentas por pagar :		
Promotora Ambiental, S. A. B. de C. V. ⁽⁷⁾	\$ 250	\$ 279
Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁷⁾	132	132
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V. ^{(3) (7)}	-	1,357
Ventanas Cuprum, S.A. de C.V. ^{(3) (7)}	-	1,426
Penta Motriz, S.A. de C.V. ^{(3) (7)}	-	561
Bambú Motriz, S.A. de C.V. ^{(3) (7)}	-	207
Otras partes relacionadas ⁽²⁾	5	-
	<u>\$ 387</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) *Familiar de personal clave de la administración de Fibra MTY.*
- (3) *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.*
- (4) *Persona física que forma parte del personal clave de la administración de Fibra MTY.*
- (5) *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.*
- (6) *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.*
- (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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025, Fibra MTY realizó transacciones por \$1,492 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 y Garibaldi 1.

13. Patrimonio de los fideicomitentes

i. Aportaciones y contribuciones

Periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 5,630,004 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de \$10.67 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$60,072. En adición, se reconocieron (\$7,226) en resultados por cancelación del exceso en provisión del ejercicio 2024, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado de utilidad integral de \$52,846.
- 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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025, Fibra MTY recompró 12,534,772 CBFIs equivalentes a (\$136,428) y recolocó 20,701,209 CBFIs equivalentes a \$271,950.
- d. Al 30 de septiembre de 2025, los CBFIs en circulación fueron 2,437,674,664.



Periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 9,738,711 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de \$12.32 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$119,981. En adición, 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.
- 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, posteriormente el 16 de abril de 2024, Citibanamex, ejerció la opción de sobreasignación con lo cual concluyó el periodo de estabilización, habiendo recomprado en dicho periodo 34,579,590 CBFIs. Dado lo anterior, el Fideicomiso colocó un total de 644,587,077 CBFIs equivalentes a \$7,412,751, los cuales, netos de los costos de emisión 2024 de \$289,070 son equivalentes a \$7,123,681 y se presentan en los estados consolidados condensados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes no auditados, en el rubro de patrimonio contribuido. Los CBFIs emitidos no colocados se encuentran en tesorería pendientes de ser cancelados y equivalen a 170,412,923 CBFIs.
- h. El 25 de abril de 2024, en Asamblea de Tenedores de CBFIs se aprobó el monto máximo de recursos que se pueden destinar para la recompra de CBFIs propios de Fibra MTY hasta por \$1,500,000 dicho monto en ningún caso deberá excederse el monto máximo de CBFIs que se permite operar bajo el fondo de recompra de conformidad con la regulación aplicable. Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024, Fibra MTY recompró 21,236,591 CBFIs equivalentes a \$214,968 y no realizó recolocaciones de CBFIs.
- i. Al 30 de septiembre de 2024, los CBFIs en circulación fueron 2,437,681,329.

ii. Distribuciones

La siguiente tabla muestra las distribuciones de efectivo decretadas y pagadas en importe y por CBFI para cada mes indicado de los periodos de nueve meses de operación del Fideicomiso, terminados el 30 de septiembre de 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
jun-25	\$209,911	2,437,674.664	\$0.086	15-jul-2025	26-sep-2025
may-25	\$209,911	2,432,245.350	\$0.086	15-jul-2025	29-ago-2025
abr-25	\$209,911	2,432,245.350	\$0.086	15-jul-2025	31-jul-2025
mar-25	\$215,864	2,432,245.350	\$0.089	11-abr-2025	04-jul-2025
feb-25	\$215,863	2,423,312.094	\$0.089	11-abr-2025	30-may-2025
ene-25	\$215,863	2,420,712.094	\$0.089	11-abr-2025	30-abr-2025
dic-24	\$207,374	2,419,218.167	\$0.086	11-feb-2025	12-mar-2025
nov-24	\$207,373	2,419,218.167	\$0.086	11-feb-2025	28-feb-2025
oct-24	\$207,373	2,417,686.574	\$0.086	14-ene-2025	31-ene-2025
Distribuciones decretadas y pagadas en 2025	\$1,899,443		\$0.783		
jun-24	\$195,215	2,437,681.329	\$0.079	16-jul-2024	30-sep-2024
may-24	\$195,215	2,439,436.133	\$0.079	16-jul-2024	30-ago-2024
abr-24	\$195,215	2,456,308.254	\$0.079	16-jul-2024	31-jul-2024
mar-24	\$179,179	2,457,374.369	\$0.073	16-abr-2024	28-jun-2024
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	\$1,453,749		\$0.689		

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 30 de septiembre de 2025	1 de enero al 30 de septiembre de 2024
(Pérdida) utilidad neta consolidada CBFis expresados en miles:	\$(671,495)	\$5,445,524
Número de certificados promedio ponderados en circulación	2,424,753.801	2,278,801.626
Efecto de dilución asociado con planes de compensación basado en CBFis no asignados	4,879.335	8,440.200
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	2,429,633.136	2,287,241.826
(Pérdida) utilidad neta básica consolidada por CBFi	\$(0.28)	\$2.39
(Pérdida) utilidad neta diluida consolidada por CBFi	\$(0.28)	\$2.38

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, 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), Batach (ocho inmuebles), y León-Pilba 01.
- **Comercial.** Monza, Monza 2 y Huasteco (un inmueble).

No se registraron transacciones entre segmentos por el periodo intermedio terminado el 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, y por los periodos de operación del Fideicomiso, terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, la información por segmentos de posición financiera y resultados es como sigue:

Al 30 de septiembre de 2025	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Propiedades de inversión	\$ 31,352,715	\$ 5,195,110	\$ 353,749	\$ -	\$ 36,901,574
Total de activos	-	-	-	42,587,180	42,587,180
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	697,327	697,327
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	10,662,292	10,662,292

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 30 de septiembre de 2025	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$ 1,913,466	\$ 586,578	\$ 28,693	\$ -	\$ 2,528,737
Gastos de operaciones	93,519	115,439	3,229	-	212,187
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	195,925	195,925
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	52,846	52,846
Gasto por valor razonable de propiedades de inversión	(3,235,880)	(546,467)	(19,030)	-	(3,801,377)
Utilidad por disposición de activos de larga duración	-	-	-	4,837	4,837
Resultado financiero	-	-	-	1,068,733	1,068,733
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ (660,028)
Ingreso operativo neto ⁽¹⁾	\$ 1,819,947	\$ 471,139	\$ 25,464	\$ -	\$ 2,316,550
Adquisiciones ⁽²⁾	\$ 3,664,889	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3,664,889

1 de enero al 30 de septiembre de 2024	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$ 1,373,183	\$ 557,075	\$ 27,480	\$ -	\$ 1,957,738
Gastos de operaciones	71,543	113,917	2,992	-	188,452
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	154,532	154,532
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	119,433	119,433
Gasto por valor razonable de propiedades de inversión	4,726,521	442,019	11,245	-	5,179,785
Utilidad por disposición de activos de larga duración	-	-	-	85	85
Resultado financiero	-	-	-	(1,222,791)	(1,222,791)
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5,452,400
Ingreso operativo neto ⁽¹⁾	\$ 1,301,640	\$ 443,158	\$ 24,488	\$ -	\$ 1,769,286
Adquisiciones ⁽²⁾	\$ 1,444,982	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,444,982

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

(2) Precio de compra, no incluye impuestos y costos de adquisición, ver Nota 1.



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 30 de septiembre de 2025 y hasta el 22 de octubre 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 14 de octubre de 2025, el Comité Técnico aprobó tres distribuciones de efectivo, dos de \$205,037 cada una, correspondientes a los meses de julio y agosto de 2025 y una de \$205,038, correspondiente al mes de septiembre de 2025, que se liquidarán en, o partir del, 31 de octubre, 28 de noviembre y 26 de diciembre 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 \$0.084 centavos por CBFI.

- ii) El 14 de octubre de 2025, Fibra MTY extendió el perfil de vencimiento de sus coberturas de tasa de interés asociadas al crédito bilateral celebrado con BBVA al llevar las fechas de vencimiento del 15 de abril de 2026 al 15 de agosto de 2029. El nocional y el resto de las definiciones se mantuvieron sin cambios.

Como resultado de la extensión, los swaps de tasa fija quedaron establecidos en 3.1750% (vs. 3.0350%) para el monto de US\$150 millones, equivalentes a \$2,752,605 (considerando el tipo de cambio al 30 de septiembre de 2025) y 3.3480% (vs. 4.1150%) para el monto de US\$25 millones, equivalentes a \$458,768 (considerando el tipo de cambio al 30 de septiembre de 2025).

Previo a la extensión, la tasa fija ponderada ascendía a 3.1893% con un vencimiento el 15 de abril de 2026; posterior a la extensión, la tasa fija ponderada se ubica en 3.1997% prácticamente en línea con la tasa anterior. El beneficio de dicha transacción proviene de cubrir el nocional hasta su vencimiento en 2029. Utilizando la sobretasa aplicable al 30 de septiembre de 2025 de 1.75%, la tasa total sería modificada de 4.9393% a 4.9497%.

- iii) El 21 de octubre de 2025, el Fideicomiso firmó un acuerdo, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, para la venta de una propiedad de oficinas ubicada en Nuevo León, por la cantidad de hasta \$395,000 más el impuesto al valor agregado correspondiente a la edificación. Dicha operación forma parte de la estrategia para optimizar el portafolio de propiedades del Fideicomiso. Este inmueble se presenta como activo disponible para la venta en los estados consolidados condensados no auditados de posición financiera al 30 de septiembre 2025.

El monto de la operación es consistente con el último valor razonable de mercado determinado por el valuador externo. Los recursos provenientes de la venta podrían ser utilizados para la inversión en propiedades industriales y/o para la operación del programa de recompra de CBFIs.