

FIBRAMTY

Redefine la **rentabilidad inmobiliaria** en México

4T2025

REPORTE DE RESULTADOS

CÉSAR RUBALCAVA, CFA, CAIA
RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

crubalcava@fibramty.com



Modelo de Inversión de **FIBRAMTY**





FIBRA MTY ANUNCIA RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2025

Monterrey, Nuevo León, México – 18 de febrero de 2026 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/2157, (BMV: FMTY14), (“Fibra Mty” o “la Compañía”), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente, anunció hoy sus resultados del cuarto trimestre de 2025 (“4T25”). 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 continúa con el cumplimiento de objetivos y se prepara para continuar su estrategia de crecimiento.	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 4T25.....	15
Expansiones	16
Desinversiones.....	17
Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales	18
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio Industrial (como % del ingreso)	18
Renta mensual / m ² del sector industrial.....	20
Reserva Territorial del sector Industrial.....	21



Indicadores del portafolio de propiedades de Oficinas y Comercial.....	22
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio Oficinas y Comercial (como % del ingreso)	22
Renta mensual / m ² sector Oficinas y Comercial	24
Depuración del portafolio de propiedades	25
CAPEX	25
Desempeño Financiero	26
Métricas financieras del 4T25	26
Conciliación de variaciones contables a variaciones de flujo.	28
Variaciones con afectación en flujo de efectivo.....	28
Flujo mismos inmuebles	29
Gasto corporativo.....	29
Resultado Financiero	29
Adquisiciones, netas	29
Reembolsos de la subsidiaria.....	29
Reserva de CAPEX.....	29
Comisiones por arrendamiento.....	29
Distribución por CBFI	30
Recompra y recolocación de CBFI.....	30
Guía de Resultados 2025	31
Guía de Resultados 2026	32
Posición Financiera	33
Deuda y Efectivo	35
Principales Indicadores de la Deuda	35
Nivel de Endeudamiento e Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	38
Cumplimiento de obligaciones financieras del CEBURE.....	39
Efectivo.....	39
Tasa de Capitalización Implícita.....	40
Conferencia Telefónica	41
Acerca de Fibra Mty.....	42
Advertencia Legal.....	42
Anexos	43
Información soporte del desempeño financiero	43
Estado de utilidad integral condensado	43
Conciliación del ION y UAFIDA Ajustada con utilidad integral consolidada.	43
Conciliación del FFO y AFFO con utilidad integral consolidada	44
Variaciones sin afectación en flujo de efectivo	45



Plan ejecutivo basado en CBFIs	45
Valor razonable de propiedades de inversión	46
Utilidad neta consolidada	47
Instrumentos financieros derivados	47
Información soporte de la Deuda	48
Deuda Bursátil ("FMTY20D")	48
Crédito Quirografario Bilateral Banorte 2024	48
Crédito Quirografario BBVA 2024.....	48
Bilateral Scotiabank 2024 Corto Plazo	49
Bilateral Scotiabank 2025 Largo Plazo	49
Bilateral Santander 2025 Corto plazo	49
Líneas de Crédito disponibles no dispuestas.....	50
Estados Financieros	51
Estados consolidados de posición financiera.....	51
Estados consolidados de utilidad integral	52
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes	53
Estados consolidados de flujos de efectivo	54

Fibra Mty continúa con el cumplimiento de objetivos y se prepara para continuar su estrategia de crecimiento.

Comentarios Destacados del periodo

- Fibra Mty logró el rango alto de la guía de resultados 2025 al haber generado un AFFO de Ps. 1.022 (a un tipo de cambio promedio ponderado de cobranza de Ps. 19.2061 por dólar durante el 2025), equivalente a un resultado de 9.5% calculado al precio de Ps. 10.80 por CBFI al inicio del 2025.
- En cuanto a las transacciones para la depuración del portafolio de propiedades, el 3 de diciembre de 2025, Fibra Mty concluyó exitosamente la venta de la propiedad conocida como Catacha, localizada en el Estado de Nuevo León, por un monto total de Ps. 70 millones más IVA. Adicionalmente, al cierre del 2025, Fibra Mty tiene firmados acuerdos para la posterior venta en inmuebles que tienen un valor de Ps. 1,892.7 millones (calculados con un tipo de cambio de Ps. 17.9528 por dólar al 31 de diciembre de 2025) más IVA, incluyendo propiedades de oficinas y comercial. Dichos acuerdos están sujetos al cumplimiento de ciertas condiciones.
- Al 31 de diciembre, Fibra Mty cuenta con activos totales de Ps. 42,595.1 millones. Los cuales se conforman principalmente por Ps. 3,377.1 millones en efectivo y equivalentes de efectivo y Ps. 38,730.5 en propiedades (incluyendo 36,837.8 millones en propiedades de inversión y los 1,892.7 millones de activos disponibles para la venta).
- Al cierre del 4T25, el nivel de endeudamiento se ubicó en 26.4%, prácticamente en línea con el 25.9% registrado al cierre de 2024.
- Considerando el efectivo disponible y la capacidad de endeudamiento al cierre del 4T25, Fibra Mty tiene la posibilidad de invertir en el sector industrial una cantidad de entre US\$ 300 y US\$ 500 millones, para posicionar el nivel de endeudamiento entre 30% y 35%.
- Fibra Mty cerró el 4T25 con 118 propiedades en su portafolio, incluyendo 95 para uso industrial, 17 para uso de oficinas, y 6 para uso comercial. El ABR ascendió a 2,050,396 m² con una tasa de ocupación de 96.6%, 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\$20.9 en oficinas corporativas, US\$16.5 en oficinas operativas y US\$9.2 en inmuebles comerciales.
- Los ingresos totales alcanzaron Ps. 831.3 millones, 7.2% por encima del 4T24. 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. 768.6 millones, 8.7% mayor al 4T24. Por otro lado, el ION mismas propiedades ascendió a Ps. 667.1 millones, (3.0%) menor al mismo trimestre del año anterior, debido principalmente a la pérdida cambiaria por apreciación del peso frente al dólar compensada parcialmente por incrementos de renta, ocupación y expansiones.
- La UAFIDA ajustada del 4T25 alcanzó Ps. 705.7 millones, 7.5% por encima del 4T24.
- Los márgenes ION y UAFIDA ajustada del 4T25 fueron de 92.4% y 84.9%, respectivamente, 240 y 190 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. 627.0 millones y Ps. 597.2 millones, respectivamente, (8.4%) y (9.7%) por debajo del 4T24. Las disminuciones ocurrieron por la reducción en el saldo de caja invertido debido a las compras de los portafolios Batach y MeLi, y la disminución de la tasa de referencia de las inversiones en efectivo que pasó de 10.46% en 4T24 a 7.33% en 4T25. El rendimiento atípico obtenido sobre dichas inversiones en el 4T24 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 4T25, ascenderá a Ps. 597.2 millones, equivalentes a Ps. 0.245 por CBFI, considerando el número de CBFI en circulación al 31 de diciembre de 2025. La distribución del 4T25 representa un rendimiento anualizado del 7.0% respecto al precio de Ps.13.98 por CBFI al inicio del 4T25.
- Derivado de que actualmente nos encontramos en el proceso de autorización para una potencial emisión de capital, y considerando la sensibilidad de la distribución estimada para el ejercicio 2026 dependiendo del número de CBFI adicionales, la guía de resultados para el año será anunciada en el reporte del 1T26, una vez concluido dicho proceso.

Comentarios del Director General

“La rentabilidad es consecuencia de la disciplina.”

— Ray Dalio.

Estimados Inversionistas, durante 2025, Fibra Mty continuó demostrando la solidez de su modelo de negocio y la consistencia de su ejecución. Desde nuestra última emisión de capital realizada el 1T24, el Fideicomiso ha generado un rendimiento total superior al 50%, superando de manera significativa tanto al mercado accionario mexicano como a nuestros comparables. Este desempeño no ha sido resultado de un mayor apalancamiento ni de decisiones oportunistas de mercado, sino de una estrategia disciplinada, una estructura de capital prudente, un balance con grado de inversión y al cumplimiento de promesas.

De manera relevante, durante el ejercicio alcanzamos nuestra guía de AFFO por CBFi para 2025, reafirmando nuestro compromiso con la visibilidad, la disciplina financiera y el cumplimiento de los objetivos comunicados al mercado. Este resultado refleja tanto el desempeño operativo del portafolio como la calidad de los activos incorporados en los últimos años.

En línea con los compromisos asumidos con nuestros inversionistas, de los aproximadamente US\$700 millones definidos como objetivo de inversión industrial tras la última emisión de capital, más del 70% ya ha sido desplegado en activos estabilizados de alta calidad, a una tasa de capitalización promedio cercana al 8%, la cual consideramos atractiva dada la calidad de los inmuebles, el perfil de los inquilinos, su ubicación y su antigüedad. Cabe destacar que el capital invertido a la fecha ya supera el monto levantado en la última emisión de capital, lo que evidencia nuestra capacidad de ejecución. Históricamente, Fibra Mty ha desplegado el capital levantado en un plazo promedio ponderado cercano a siete meses, incluso a lo largo de distintos ciclos de mercado.

De manera paralela, hemos continuado con la optimización del portafolio mediante la venta y celebración de acuerdos para la posterior venta de inmuebles, principalmente en el sector de oficinas. Estas acciones ya se reflejan en una mejora en la calidad del portafolio, incrementando la ocupación, extendiendo el plazo promedio de los contratos y aumentando la proporción de ingresos denominados en dólares. Los recursos provenientes de estas desinversiones están siendo redirigidos hacia oportunidades industriales actualmente en evaluación, fortaleciendo el perfil de flujos de efectivo de largo plazo del Fideicomiso. Desde una perspectiva operativa, el portafolio se mantiene bien posicionado ante la situación del mercado. La vacancia continúa por debajo de los promedios nacionales, las rentas vigentes se encuentran aproximadamente 15% por debajo de niveles de mercado y el plazo promedio ponderado de los contratos, cercano a cinco años, brinda una alta visibilidad sobre los flujos futuros. Nuestra base de inquilinos es diversificada, mayormente vinculada al dólar estadounidense y respaldada por contratos de largo plazo con incrementos indexados a inflación. En el ámbito financiero, el balance de Fibra Mty sigue siendo una clara ventaja competitiva. El nivel de endeudamiento se mantiene ligeramente por debajo del 30%, la deuda neta a EBITDA por debajo de 3.0x, la tasa de interés promedio inferior a 5% y sin vencimientos relevantes de deuda hasta finales de 2027, lo que respalda nuestras calificaciones crediticias grado de inversión en escala global y otorga una amplia flexibilidad financiera.

Bajo este contexto, seguimos identificando un conjunto atractivo de oportunidades en el mercado inmobiliario industrial en México. La demanda por instalaciones industriales modernas y la actividad de arrendamiento continúa respaldada estructuralmente por la reconfiguración de las cadenas de manufactura y logística en Norteamérica. De acuerdo con CBRE, la absorción anual en los 13 mercados primarios fue de aproximadamente 3.3 millones de m² (por encima a la observada entre 2018 y 2020) y la vacancia se mantuvo en 5.3%, incluso ante la incertidumbre de corto plazo relacionada con la política comercial y la revisión del T-MEC. Adicionalmente, hemos observado un incremento en el número de portafolios industriales potencialmente saliendo al mercado, en un entorno donde pocas plataformas cuentan con la escala, la capacidad financiera y la experiencia operativa necesarias para capturar estas oportunidades.

En este entorno, una posible emisión de capital adquiere relevancia estratégica. Los recursos se destinarían principalmente a la adquisición de activos industriales estabilizados, incluyendo proyectos build-to-suit y expansiones respaldadas por contratos de arrendamiento ya firmados, en línea con los criterios históricos de inversión de Fibra Mty: activos modernos, inquilinos de alta calidad, contratos de largo plazo, rentas denominadas en dólares e incrementos ligados a inflación y ubicados en mercados primarios. Nuestro objetivo es continuar invirtiendo en activos a retornos atractivos ajustados por riesgo, manteniéndonos dentro de nuestros lineamientos de apalancamiento.

Más allá de los retornos a nivel activo, consideramos que un crecimiento adicional del portafolio ofrece beneficios estructurales relevantes. Una mayor escala permite aprovechar nuestra plataforma de administración interna, capturar eficiencias operativas y diversificar aún más los flujos entre inquilinos, industrias y geografías. Asimismo, un incremento en los certificados en circulación podría seguir fortaleciendo la bursatilidad y ampliar nuestro universo de inversionistas, lo cual pudiera tener un efecto positivo en la valuación del certificado en el mercado.

En resumen, Fibra Mty cierra 2025 desde una posición de fortaleza: cumpliendo sus objetivos financieros, ejecutando su estrategia de crecimiento, optimizando activamente su portafolio, manteniendo una estructura de capital de primer nivel y generando flujos de efectivo resilientes con un atractivo potencial de crecimiento para nuestros inversionistas. Nuevamente, muchas gracias por su continua confianza.

Jorge Avalos Carpinteyro

Director General

Resumen de principales indicadores del Fideicomiso

Indicadores Financieros en miles de pesos

	4T25	4T24	Var. (2)	3T25	Var. (3)
Ingresos totales	831,347	775,503	7.2%	839,423	(1.0%)
ION	768,562	707,204	8.7%	770,219	(0.2%)
UAFIDA ajustada	705,727	656,662	7.5%	709,396	(0.5%)
FFO (1)	626,953	684,653	(8.4%)	638,334	(1.8%)
AFFO	597,207	661,300	(9.7%)	615,112	(2.9%)

(1) A partir del 4T25, y como parte de las actividades de preparación para la adopción de la IFRS 18 "Presentación y Revelación en los Estados Financieros", se incorpora una agrupación alineada 100% a partidas del estado de resultados con el objetivo de incorporar esta métrica de desempeño a las notas a los EEFF para fortalecer la transparencia de este indicador que es la base de las distribuciones de efectivo en Fibra MTY. Este cambio es únicamente de presentación y no tiene impacto en el AFFO ni en las distribuciones. Para efectos comparativos, el FFO del 3T25 bajo la nueva presentación asciende a Ps. 625,638, manteniéndose en línea con el 4T25 al incrementar solo 0.1%. Ver detalle de agrupación de partidas en tabla "Métricas financieras del 4T25".

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

(3) El ION y la UAFIDA ajustada se mantuvieron prácticamente en línea al disminuir (0.2%) y (0.5%), respectivamente. La disminución de (1.8%) en el FFO obedece principalmente a un cambio en la presentación derivado de las actividades de preparación para la adopción de la IFRS 18; a base comparable, considerando el FFO del 3T25 bajo la nueva presentación utilizada en 4T25, la variación se habría mantenido prácticamente en línea al incrementar 0.1%. Por su parte, la disminución de (2.9%) del AFFO se explica principalmente por el incremento en la reserva de CAPEX por las adquisiciones de Batlach y MeLi León.

Indicadores Financieros por CBFi

	4T25	4T24	Var. (1)	3T25	Var. (2)
ION	0.315	0.292	7.9%	0.316	(0.3%)
UAFIDA ajustada	0.289	0.271	6.6%	0.291	(0.7%)
FFO	0.257	0.283	(9.2%)	0.262	(1.9%)
AFFO	0.245	0.273	(10.3%)	0.252	(2.8%)
Distribución de efectivo	0.245	0.257	(4.7%)	0.252	(2.8%)
CBFi en circulación (en miles) (3)	2,438,674.664	2,421,068.027	0.7%	2,437,674.664	0.0%

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

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

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

Márgenes de Indicadores Financieros

	4T25	4T24	Var./p.p. ⁽¹⁾	3T25	Var./p.p. ⁽²⁾
Ingresos totales	831,347	775,503	7.2 %	839,423	(1.0 %)
ION	92.4%	91.2%	1.2 p.p.	91.8%	0.6 p.p.
UAFIDA ajustada	84.9%	84.7%	0.2 p.p.	84.5%	0.4 p.p.
FFO	75.4%	88.3%	(12.9 p.p.) ⁽³⁾	76.0%	(0.6 p.p.)
AFFO	71.8%	85.3%	(13.5 p.p.) ⁽³⁾	73.3%	(1.5 p.p.)

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

(2) Ver explicación en numeral 3 de la tabla indicadores financieros en miles de pesos.

(3) La variación en márgenes se explica principalmente por las inversiones en inmuebles realizadas durante los últimos 12 meses pagadas con efectivo, disminuyendo el ingreso financiero generado a una tasa ponderada de 10.46% en 4T24 e incrementando los ingresos totales a una tasa de capitalización ponderada del 7.3%. El rendimiento atípico obtenido sobre dichas inversiones en el 4T24 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.

Indicadores Financieros en miles de dólares*

	4T25	4T24	Var.%	3T25	Var.%
Ingresos totales	45,395	38,646	17.5%	45,017	0.8%
ION	41,966	35,243	19.1%	41,305	1.6%
UAFIDA ajustada	38,535	32,724	17.8%	38,044	1.3%
FFO	34,234	34,119	0.3%	34,233	-
AFFO	32,610	32,955	(1.0%)	32,987	(1.1%)

Indicadores Financieros por CBFi en dólares*

	4T25	4T24	Var.%	3T25	Var.%
ION	0.0172	0.0146	17.8%	0.0169	1.8%
UAFIDA ajustada	0.0158	0.0135	17.0%	0.0156	1.3%
FFO	0.0140	0.0141	(0.7%)	0.0141	(0.7%)
AFFO	0.0134	0.0136	(1.5%)	0.0135	(0.7%)
Distribución	0.0134	0.0128	4.7%	0.0135	(0.7%)
CBFis en circulación (en miles) ⁽¹⁾	2,438,674.664	2,421,068.027	0.7%	2,437,674.664	-

*Se utilizó el tipo de cambio promedio de Ps. 18.3138 Ps. 20.0666 y de Ps. 18.6469 por dólar durante el 4T25, 4T24 y 3T25, respectivamente.

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

Indicadores Operativos

	4T25	4T24	Var.%/p.p.	3T25	Var.%/p.p.
Número de Propiedades	118	117	0.9%	119	(0.8%)
Industrial	95	93	2.2%(2,3)	96	(1.0%)(3)
Oficinas	17	18	(5.6%)(1)	17	-
Comercial	6	6	-	6	-
ABR en m ²	2,050,396	1,871,530	9.6%(1,2,3,4)	2,055,827	(0.3%)(3)
Tasa de Ocupación (ABR)	96.6%	96.2%	0.4 p.p.(5)	96.0%	0.6 p.p.

(1) Desinversión del Inmueble Fortaleza (15,259 m² de ABR) en 3T25

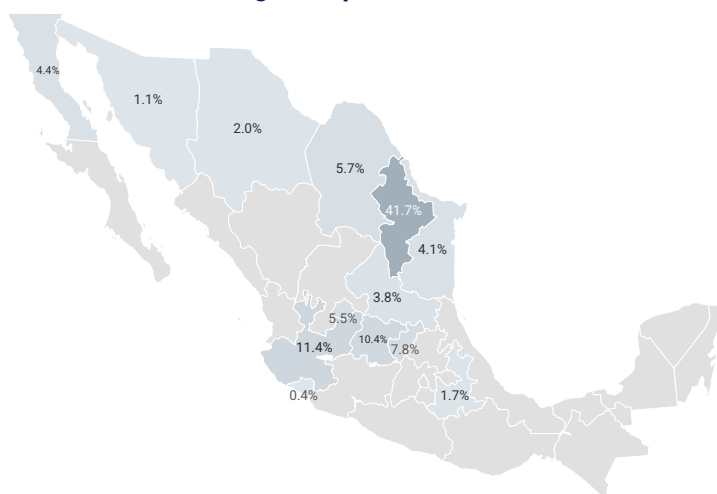
(2) Incorporación del inmueble MeLi León durante el 2T25 con un ABR de 82,251 m² y la incorporación de los 2 inmuebles remanentes del portafolio Batach en el 3T25 con un ABR de 74,821 m²

(3) Desinversión del inmueble Catacha (5,431 m² de ABR) en 4T25

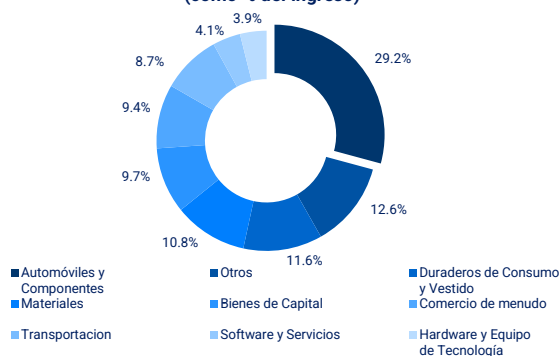
(4) Expansiones por 42,484 m²: Durante el 1T25: Danfoss por 18,271 m²; durante el 2T25: Providencia 5 por 18,214 m²; y durante el 3T25: Aguascalientes-Finsa 02 por 5,999 m².

(5) Las explicaciones de las variaciones se encuentran en la sección "Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio Industrial" e "Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio de Oficinas y Comercial"

Ingresos por ubicación



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

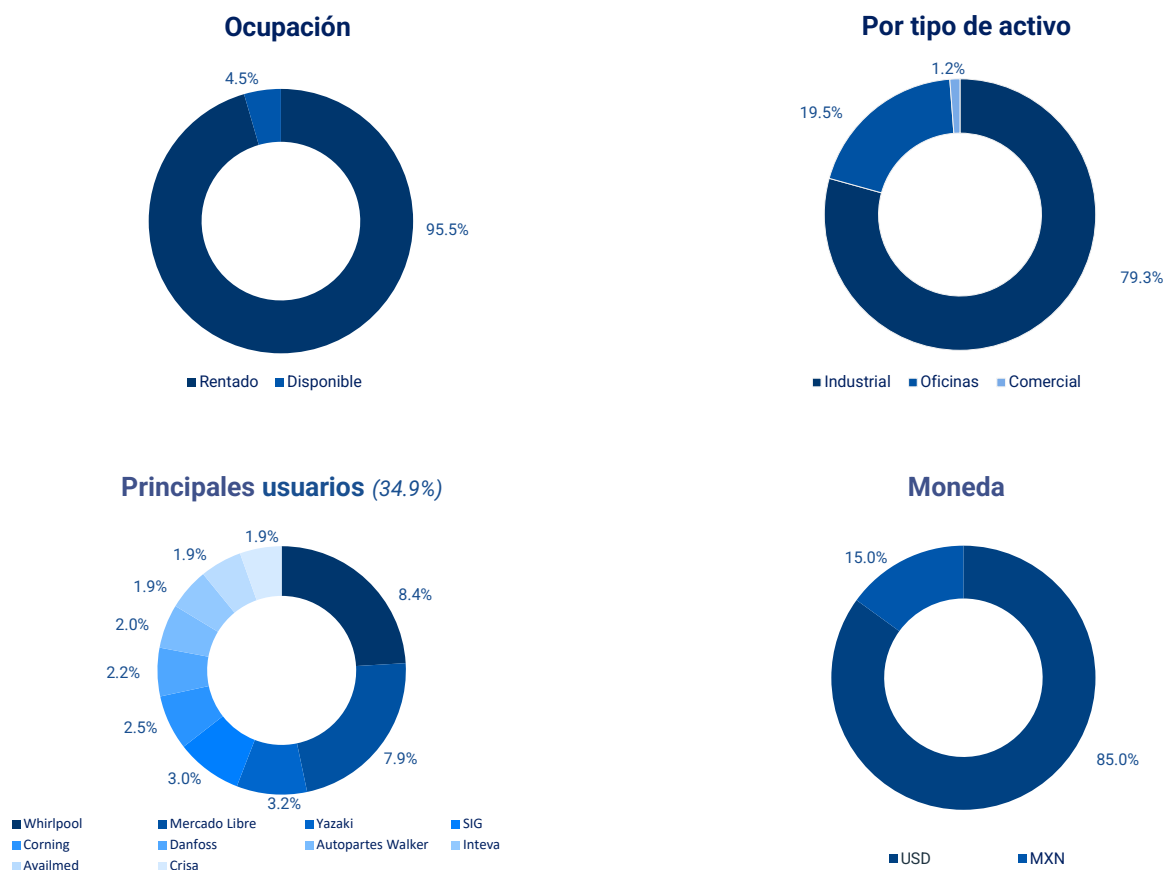


Apertura de otros sectores (12.6%)



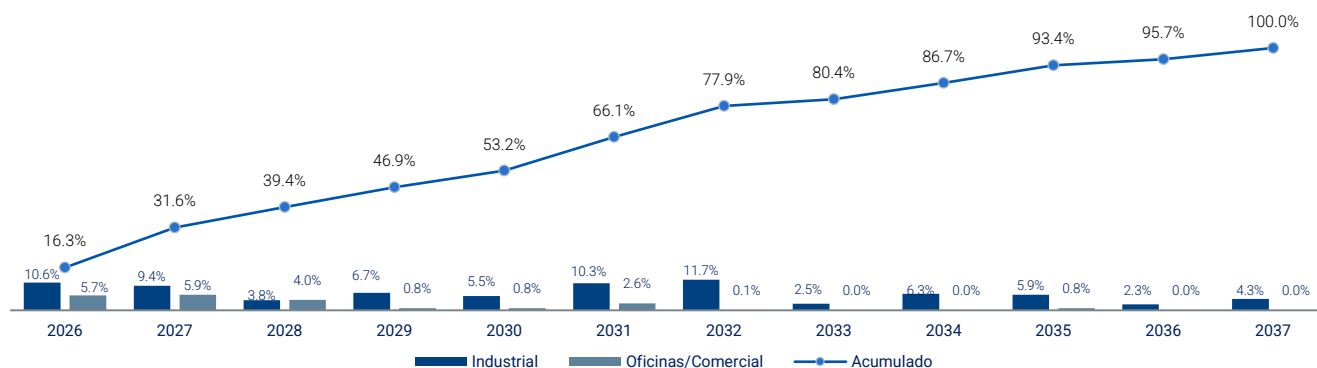
(1) Clasificación de los inquilinos utilizando el estándar global de clasificación industrial (GICS por sus siglas en inglés).

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



Al 31 de diciembre de 2025, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos del portafolio completo se posiciona en 4.7 años. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 46.8% del flujo de rentas hasta principios del 2031.

Vencimiento de contratos de arrendamientos



Ajuste de Rentas al 31 de diciembre de 2025

	1T	2T	3T	4T	Total
CPI	25.8%	10.6%	10.9%	15.0%	62.3%
INPC	4.0%	4.3%	3.9%	2.8%	15.0%
Inflación con techo	1.3%	1.8%	1.2%	5.1%	9.4%
Fijo	8.0%	1.6%	0.0%	3.5%	13.1%
Sin Ajuste	-	-	-	-	0.2%
Total	39.1%	18.3%	16.0%	26.4%	100.0%

Resumen de Adquisiciones

Miles de pesos	4T25	4T24 ⁽³⁾	Var.%/p.p.	3T25 ^(1,2)	Var.%/p.p.
Número de propiedades nuevas	-	6	(100.0%)	2	(100.0%)
Precio de Adquisición	-	2,408,217	(100.0%)	1,746,688	(100.0%)
ION Anualizado	-	179,997	(100.0%)	129,920	(100.0%)
Área bruta rentable en m ²	-	111,144	(100.0%)	93,191	(100.0%)
Tasa de Capitalización ⁽⁴⁾	-	7.5%	(7.5 p.p.)	7.4%	(7.4 p.p.)
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) a la fecha de la adquisición	-	6.1	(100.0%)	8.9	(100.0%)

(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\$ 20.1 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) La expansión no será considerada como una propiedad adicional al ser ABR que se añadirá a la propiedad actual.

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

(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	4T25 ⁽¹⁾	4T24 ⁽²⁾	Var.%/p.p.	3T25 ⁽³⁾	Var.%/p.p.
Número de propiedades vendidas	1	1	0.0%	1	0.0%
Precio de Venta	70,000	302,130	(76.8%)	360,000	(80.6%)
ION Anualizado ⁽⁴⁾	3,613	-	100.0%	33,206	(89.1%)
Área bruta rentable en m ²	5,431	12,937	(58.0%)	15,259	(64.4%)

(1) Inmueble industrial Catacha

(2) Inmueble previamente ocupado por Axtel, el cual estaba vacante en su totalidad.

(3) Inmueble de oficinas Fortaleza

(4) Considera el ION de los últimos 12 meses previos a la desinversión.

Desempeño Operativo

El portafolio de propiedades de Fibra MTY está compuesto por 118 inmuebles, localizados en 13 estados de México, con una edad promedio de 13.4 años y ocupación de 96.6% en términos de ABR.

Ingresos totales

Expresados en miles de Ps.

Giro	Ubicación	ABR (m ²)	4T25 Ingresos Totales	4T24 Ingresos totales	Var.% 4T25 vs 4T24	3T25 Ingresos Totales	Var. % 4T25 vs 3T25
Industrial		1,853,464	640,151	567,209	12.9%	650,689	(1.6%)
	Noreste*	944,849	324,631	269,686	20.4% (1,3,11,13)	331,335	(2.0%)⁽¹¹⁾
	Bajío**	581,510	218,310	192,941	13.1% (2,4,12)	221,010	(1.2%)
	Otros Mercados***	160,923	43,173	47,234	(8.6%)⁽¹⁰⁾	43,238	(0.2%)
	Noroeste****	106,781	35,564	37,469	(5.1%)⁽¹⁰⁾	35,963	(1.1%)
	Guadalajara	59,401	18,473	19,880	(7.1%)⁽¹⁰⁾	19,143	(3.5%)⁽¹⁰⁾
Oficinas Corporativas		115,217	137,310	150,526	(8.8%)	132,130	3.9%
	Guadalajara	61,449	85,851	84,264	1.9%	77,907	10.2%⁽⁶⁾
	Monterrey	53,768	51,459	54,853	(6.2%)⁽⁷⁾	51,409	0.1%
	ZMCDMX	-	-	11,409	(100.0%)⁽⁹⁾	2,814	(100.0%)⁽⁹⁾
Oficinas Operativas	Múltiple	62,365	44,267	48,475	(8.7%)^(5,8,10)	47,020	(5.9%)⁽¹⁰⁾
Comercial	Múltiple	19,350	9,619	9,292	3.5%	9,584	0.4%
Total		2,050,396	831,347	775,503	7.2%	839,423	(1.0%)

* 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 Batlach con 111,144 m² de ABR durante el 4T24.

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

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

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

(5) Desocupación de 2,200 m² durante el 1T25.

(6) Desocupación programada por 4,303 m² en Oficinas Guadalajara a finales del 4T24, el cual se arrendó nuevamente a finales del 3T25 y comenzó a generar flujo durante el 4T25.

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

(8) Lease Spread negativo en el inmueble Cuadrante.

(9) Desinversión inmueble Fortaleza.

(10) Disminución por variación cambiaria

(11) Desinversión de inmueble Catacha en el 4T25

(12) Incorporación de expansión en Aguascalientes-Finsa 02 por 5,999 m²

(13) Incorporación de expansiones durante el 1T25: Danfoss por 18,271 m² y durante el 2T25: Providencia 5 por 18,214 m².

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.
- vi) La propiedad de Catacha, la cual se desinvirtió el 3 de diciembre del 2025

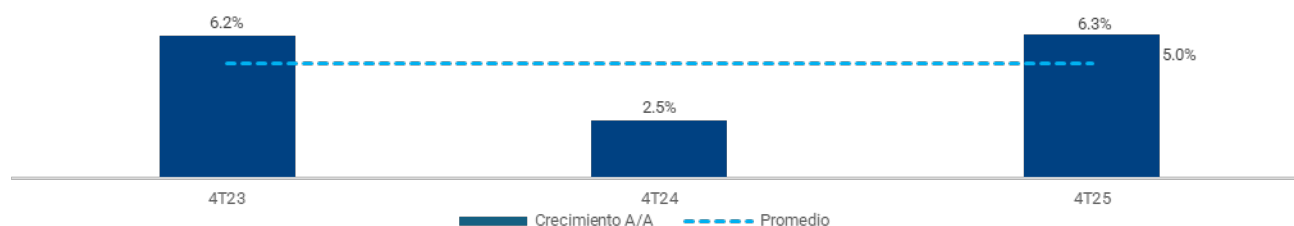
ION contable mismos inmuebles

El ION mismos inmuebles disminuyó (Ps. 20,667) miles con respecto al monto reportado en el 4T24, lo anterior se debe principalmente al efecto cambiario desfavorable el cual representó una disminución de (Ps. 51,267) miles, al pasar de Ps. 20.0242 en el 4T24 a Ps. 18.4113 por dólar en el 4T25. 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, entrega de expansiones y nuevos contratos de arrendamiento netos de las desocupaciones y gastos fue de Ps. 30,600 miles.

	Miles de pesos			Miles de dólares*		
	4T25	4T24	Var.%/p.p.	4T25	4T24	Var.%/p.p.
Sector industrial	535,225	554,661	(3.5%)	29,225	27,641	5.7%
Sector oficinas/comercial	191,195	196,886	(2.9%)	10,440	9,812	6.4%
Ingresos totales	726,420	751,547	(3.3%)	39,665	37,453	5.9%
Sector industrial	(21,934)	(25,293)	(13.3%)	(1,198)	(1,260)	(4.9%)
Sector oficinas/comercial	(37,430)	(38,531)	(2.9%)	(2,044)	(1,921)	6.4%
Gastos de operación	(59,364)	(63,824)	(7.0%)	(3,242)	(3,181)	1.9%
Sector industrial	513,291	529,368	(3.0%)	28,028	26,381	6.2%
Sector oficinas/comercial	153,765	158,355	(2.9%)	8,396	7,891	6.4%
ION mismos inmuebles	667,056	687,723	(3.0%)	36,424	34,272	6.3%
Sector industrial	95.9%	95.4%	0.5 p.p.	95.9%	95.4%	0.5 p.p.
Sector oficinas/comercial	80.4%	80.4%	-	80.4%	80.4%	-
Margen ION mismos inmuebles	91.8%	91.5%	0.3 p.p.	91.8%	91.5%	0.3 p.p.

* Se utilizó el tipo de cambio promedio de Ps. 18.3138, y de Ps. 20.0666 por dólar durante el 4T25 y 4T24, 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	4T25	4T24	Var.p.p.	3T25	Var.p.p.
Industrial	98.1%	98.4%	(0.3 p.p) ⁽¹⁾	97.4%	0.7 p.p ⁽²⁾
Oficinas	80.9%	79.7%	1.2 p.p ⁽³⁾	81.1%	(0.2 p.p) ⁽⁴⁾
Comercial	99.4%	99.4%	-	99.4%	-

(1) Desocupaciones programadas de 7,664 m² en Nuevo León, 6,245 m² en Guanajuato.

(2) Ocupación durante el 4T25 en Querétaro por 11,391 m².

(3) Ocupación durante el 2T25 de 6,767 m² en Oficinas Operativas Monterrey,

(4) Desocupación programada de 727 m² en Oficinas Corporativas Monterrey.

Los ingresos que vencieron durante los últimos 12 meses representaban 8.3% de los ingresos calculados al cierre del 4T del año anterior. A través de la renovación de contratos de arrendamiento y la comercialización de espacio vacante, Fibra Mty logró mantener el 7.7% de dichos ingresos, y una tasa de retención equivalente al 73.3% de los ingresos que vencían.

	% de ingresos
Ingresos que vencían en los U12M	8.3%
Ingresos desinversión	0.2%
Ingresos que vencían en los U12M Ajustados por desinversión	8.1%
Ingresos Renovados	5.9%
Nuevos Contratos de Arrendamiento	1.8%
Comercialización Total	7.7%
Ingresos no renovados	2.2%

Transacciones comerciales del 4T25

Durante el 4T25, la actividad comercial entre renovaciones y ocupaciones nuevas ascendió a cerca de 34,686 m² de ABR, de las cuales, aproximadamente el 98% se concentraron en el portafolio industrial y en su totalidad fueron negociadas en dólares.

De las transacciones realizadas durante el periodo, destaca la ocupación de 11,391 m² de ABR de Industrial en Querétaro con un contrato de arrendamiento denominado en dólares con un plazo forzoso para ambas partes por poco más de 3 años. Cabe destacar también la renovación de dos naves industriales, una de ellas ubicada en Nuevo León por 16,890 m² con un plazo forzoso para ambas partes de 3 años y la otra de ellas ubicada en Chihuahua por 5,888 m² con un plazo forzoso para ambas partes de 5 años.

Tipo de Transacción	Sector	Ubicación	ABR	Moneda	Plazo (meses)
Renovación	Industrial	Nuevo León	16,890	USD	36
Ocupación	Industrial	Querétaro	11,391	USD	39
Renovación	Industrial	Chihuahua	5,888	USD	60
Renovación	Oficinas	San Luis Potosí	277	MXN	12
Renovación	Oficinas	Chihuahua	138	USD	36
Ocupación	Oficinas	San Luis Potosí	54	MXN	24
Ocupación	Oficinas	San Luis Potosí	48	MXN	21
Total			34,686		

Actividad de contratos de Arrendamiento durante el 4T25 (m² de ABR)



Durante el 4T25, la actividad comercial relacionada a las renovaciones del sector industrial cuya renta podía ser negociada a mercado, obtuvo un *lease spread* bruto de 16.6% en USD. Posterior al ajuste inflacionario correspondiente a cada contrato de arrendamiento, el *lease spread* neto se posiciona en 13.8% en USD.

Expansiones

Al cierre del 4T25, las expansiones sumaron un total estimado a US\$ 173.8 millones con una tasa de capitalización superior al 9.5%, (US\$ 88.3⁽¹⁾) en proceso de construcción o entregados, y alrededor de US\$ 85.5 millones en fase de negociación).

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 83,990 m² adicionales.

A continuación, se presenta el avance en los distintos proyectos de expansión al cierre del 4T25:

(cifras en millones de dólares)

Inmueble	Ubicación	Firma	ABR m ²	Inversión Estimada	Inversión al 4T25	Inversión Final*	ION Anual Estimado	Rentabilidad sobre costo*	Fecha entrega	Fecha inicio de renta
En Construcción			~18,370	20.2	12.5		1.7	8.6%		
Garibaldi 1-Área 1	N.L.	Jul-25	~10,700	12.7	7.4		1.1	8.6%	3T26	3T26
Garibaldi 1-Área 2	N.L.	-	~7,670	7.5	5.1		0.6	8.6%	3T26	-
Entregada			78,091	68.1	62.4	52.6	6.5	10.2%		
Fagor	SLP	Feb-23	6,732	3.3	3.3	3.3	0.3	9.7%	2T24	2T23 ⁽⁴⁾
Santiago	Qro.	May-23	10,712	10.8 ⁽¹⁾	9.8	-(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	11.0	11.0	1.1	9.9%	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⁾	74.9	52.6	8.2	9.8%		

*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.

Desinversiones

Catacha

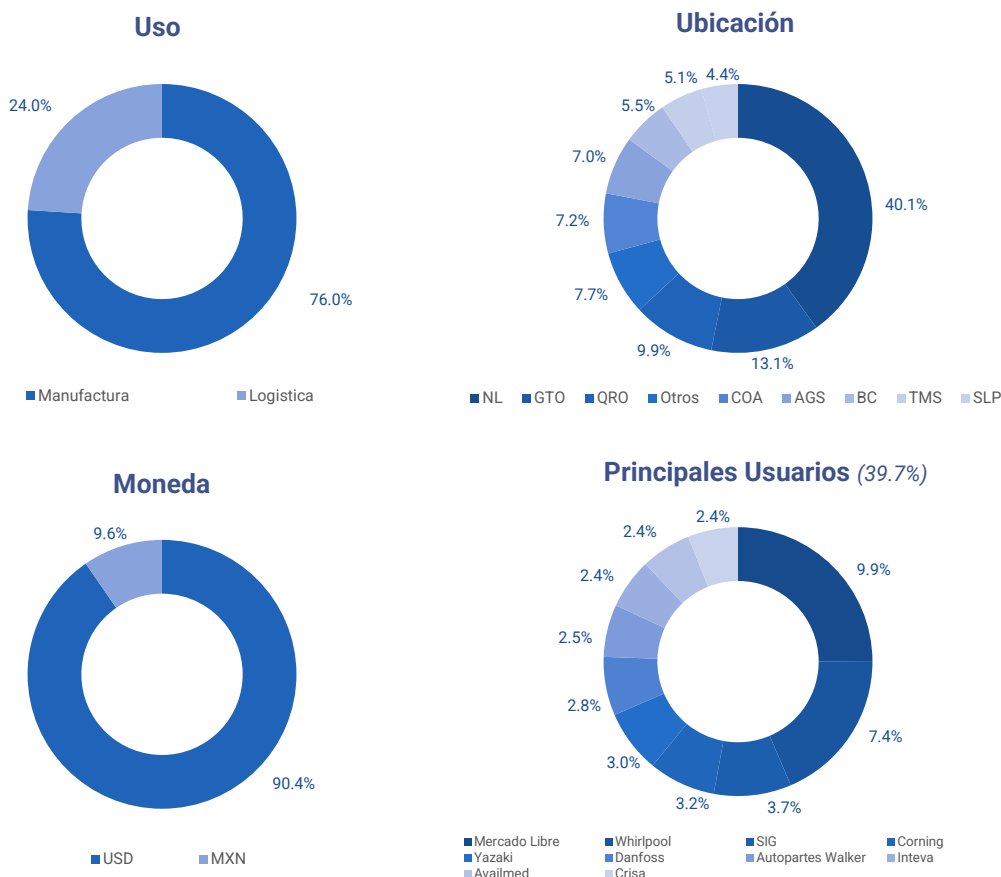
El 3 de diciembre de 2025, Fibra MTY concluyó la desinversión de la propiedad industrial “Catacha”, ubicada en Santa Catarina, Nuevo León, por Ps. 70.0 millones más el IVA correspondiente a la construcción, como parte del proceso de optimización del portafolio. El precio de venta fue acorde con el valor razonable de mercado determinado por el valuador externo de Fibra MTY previo al cierre.

Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales

Industriales	4T25	4T24	Var.%/p.p.	3T25	Var.%/p.p.
Número de propiedades	95	93	2.2%(1,2)	96	(1.0%)(2)
ABR en m ²	1,853,464	1,659,339	11.7%(1,2,3)	1,858,895	(0.3%)(2)
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.2	5.6	(7.1%)(1,2,3)	5.5	(5.5%)(2)
Ocupación	98.0%	98.3%	(0.3 p.p.)(4,5)	97.4%	0.6 p.p. (6)
Edad Promedio (en años)	12.7	13.0	(2.3%)	12.4	2.4%(2)

- (1) Incorporación de los 2 inmuebles remanentes del portafolio Batlach en el 3T25 con un ABR de 74,821 m² e Incorporación del Inmueble MeLi León con 82,251 m² de ABR en el 3T25, con una ocupación del 100%
- (2) Desinversión del inmueble Catacha con un ABR de 5,431 m² durante el 4T25.
- (3) Expansiones por 42,484 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 y 6,245 m² en Guanajuato.
- (5) Ocupación de 5,574 m² en Nuevo León
- (6) Ocupación de 11,391 m² en Querétaro

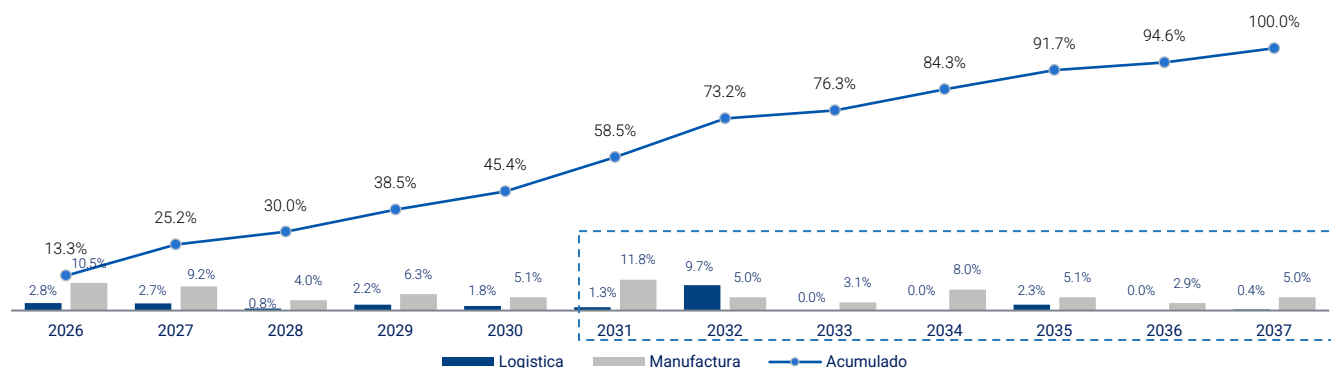
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio Industrial (como % del ingreso)



Al 31 de diciembre de 2025, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos se mantuvo ligeramente en línea en comparación con el 3T25 al posicionarse en 5.2 años de plazo promedio. Al cierre del 4T25 se cuenta con 87* arrendatarios. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 54.6% del flujo de rentas hasta principios del 2031.

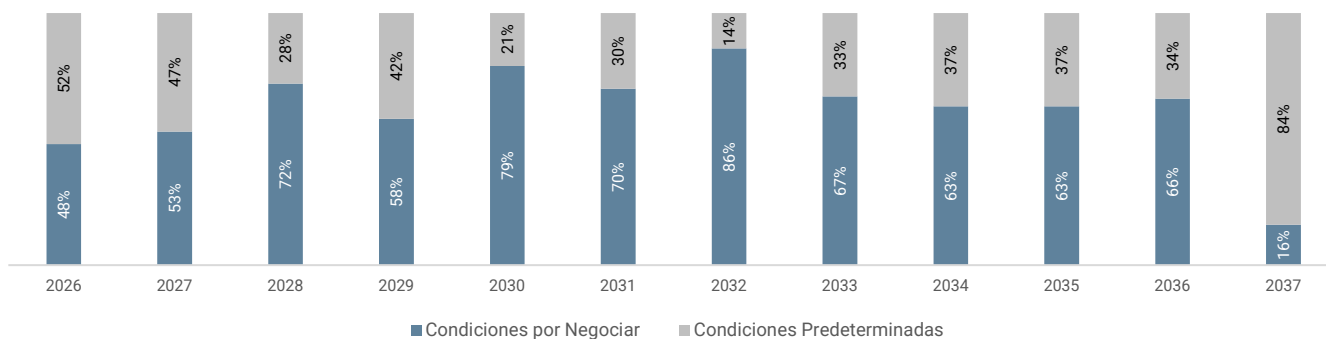
*Los arrendatarios que ocupan varios espacios en una o más propiedades se cuentan una sola vez.

Vencimiento de contratos de arrendamientos industriales



Al cierre del 4T25, 62.9% de los ingresos de renta provenientes del sector industrial pudieran negociarse a renta de mercado, mientras que el 37.1% remanente, el inquilino tiene la opción de renovar con condiciones predeterminadas.

Condiciones de la renta al renovar



Renta mensual / m² del sector industrial

	4T25		4T24		Var. %		3T25		Var. %	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Noreste ⁽¹⁾	\$6.1	\$120.4	\$5.9	\$115.9	3.4% ⁽⁵⁾	3.9%	\$6.1	\$118.6	-	1.5 %
Bajío ⁽²⁾	\$6.9	\$95.0	\$6.6	\$91.6	4.5% ⁽⁶⁾	3.7%	\$6.9	\$94.0	-	1.1%
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⁾	\$5.3	\$77.3	\$5.2	\$74.3	1.9%	4.0%	\$5.2	\$77.2	1.9%	0.1%
Total	\$6.3	\$111.1	\$6.0	\$107.1	5.0%	3.7%	\$6.2	\$110.0	1.6%	1.0%

Como % de Ingreso	4T25		4T24		Var. p.p.		3T25		Var. p.p.	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Noreste ⁽¹⁾	44.7%	5.8%	44.5%	5.8%	0.2	-	45.0%	5.9%	(0.3)	(0.1)
Bajío ⁽²⁾	31.7%	2.6%	29.8%	2.6%	1.9 ⁽⁶⁾	-	31.3%	2.6%	0.4	-
Noroeste ⁽³⁾	5.1%	0.4%	5.9%	0.4%	(0.8)	-	5.2%	0.4%	(0.1)	-
Jalisco	3.0%	-	3.4%	-	(0.4)	-	3.0%	-	-	-
Otros mercados ⁽⁴⁾	6.4%	0.3%	7.3%	0.3%	(0.9)	-	6.3%	0.3%	0.1	-
Total	90.9%	9.1%	90.9%	9.1%	-	-	90.8%	9.2%	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.

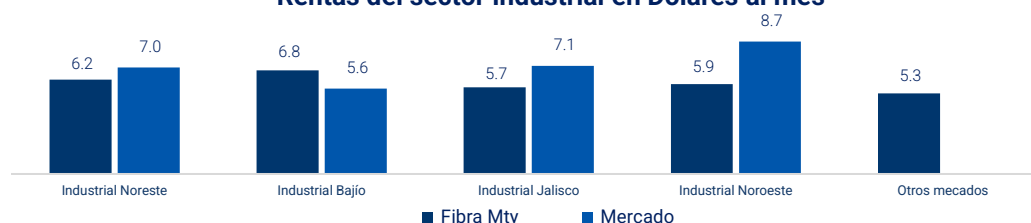
(5) Principalmente por la expansión del inmueble Danfoss por 18,271 m² con un ingreso denominado en dólares con un precio de \$7.55 dólares por m².

(6) 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.

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 31 de diciembre de 2025, el 63.9% de los contratos incrementa su renta con base en el índice de CPI, el 15.4% aplica incrementos a tasa fija, el 11.3% tiene incrementos limitados a un porcentaje máximo, el 9.1% 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, 4T25 (incluye Nuevo León, Saltillo y Reynosa)

Industrial Bajío = fuente: CBRE Market View, Industrial, 4T25 (incluye Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro y SLP)

Industrial Guadalajara = fuente: CBRE Market View, Industrial, 4T25

Industrial Noroeste = fuente: CBRE Market View, Industrial, 4T25

Otros Mercados corresponde a 5.3% del flujo anualizado al 4T25 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 31 de diciembre, la reserva territorial asciende a 912,546 m².

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

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

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

Indicadores del portafolio de propiedades de Oficinas y Comercial

Oficinas	4T25	4T24	Var. %/p.p.	3T25	Var. %/p.p.
Número de propiedades	17	18	(5.6%) ⁽¹⁾	17	-
ABR en m ²	177,582	192,841	(7.9%) ⁽¹⁾	177,582	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	2.6	2.9	(10.3 %)	2.8	(7.1 %)
Ocupación	80.9%	77.7%	3.2 p.p. ^(1,2)	81.1%	(0.2 p.p) ⁽³⁾
Edad Promedio (en años)	20.2	19.3	4.7%	20.0	1.0%

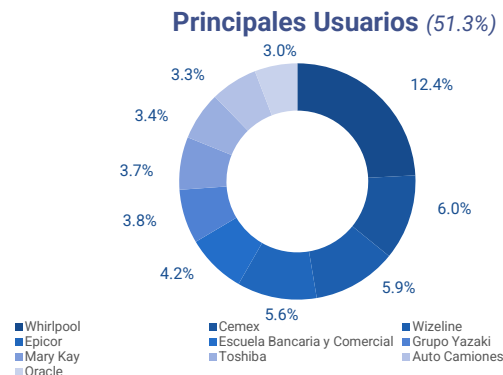
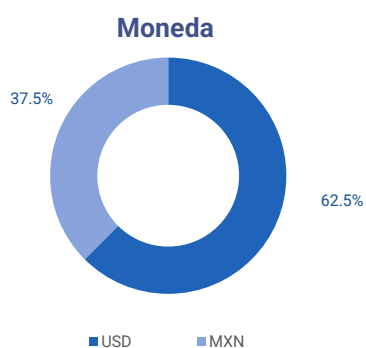
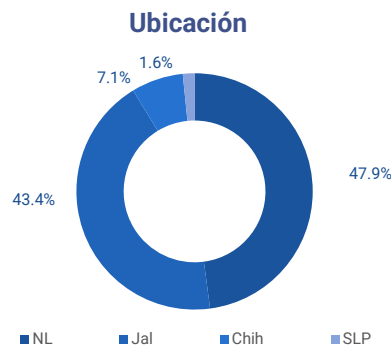
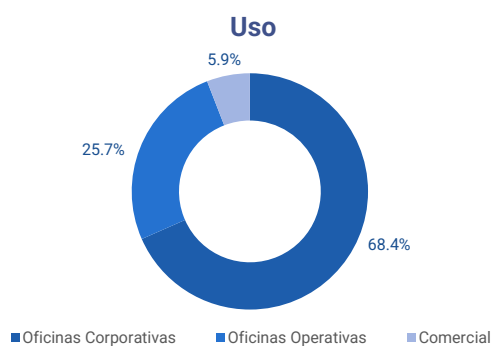
(1) Desinversión del inmueble Fortaleza de oficinas corporativas en Ciudad de México por 15,259 m²

(2) Principalmente por Ocupación de 6,767 m² de Oficinas Operativas en Nuevo León.

(3) Desocupación neta de 405 m² de Oficinas Corporativas en Nuevo León.

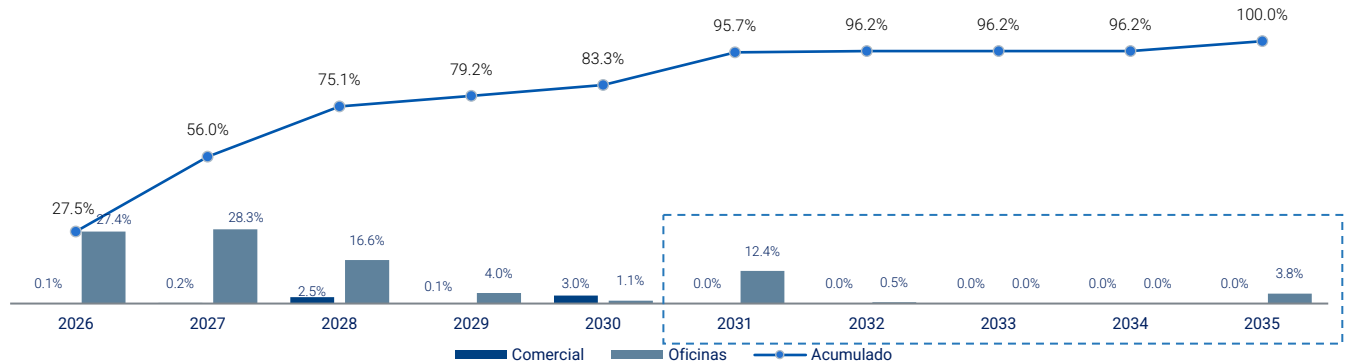
Comercial	4T25	4T24	Var. %/p.p.	3T25	Var. %/p.p.
Número de propiedades	6	6	-	6	-
ABR en m ²	19,350	19,350	-	19,350	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	3.5	4.4	(20.5%)	3.7	(5.4 %)
Ocupación	99.4%	99.4%	-	99.4%	-
Edad Promedio (en años)	18.1	17.1	5.8%	17.8	1.7%

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



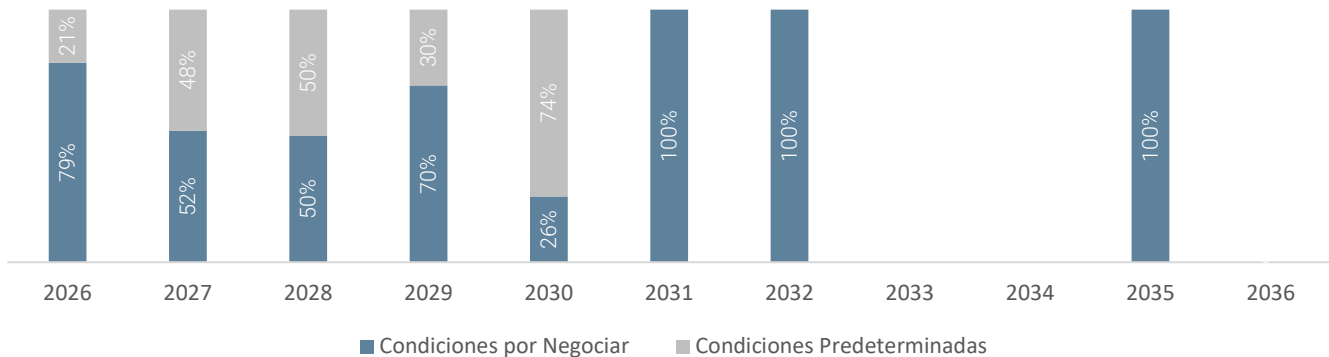
Al 31 de diciembre de 2025, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos se mantuvo prácticamente en línea con el 3T25 al posicionarse en el sector de oficinas en 2.6 años y en el sector comercial en 3.5 años, contando con 91 arrendatarios entre estas dos clases de activo.

Vencimiento de contratos de arrendamiento



Al cierre del 4T25, 66.8% de los ingresos de renta provenientes de los sectores de oficinas y comercial pudieran negociarse a renta de mercado, mientras que el 33.2% 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

	4T25		4T24		Var. %		3T25		Var. %	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Oficinas Corporativas	\$21.0	\$373.1	\$21.3	\$357.0	(1.4%)	4.5% ^(1,4)	\$20.9	\$370.0	0.5%	0.8%
Oficinas Operativas	\$16.5	\$299.7	\$16.4	\$282.7	0.6%	6.0% ^(2,4)	\$16.5	\$301.1	-	(0.5%)
Comercial	-	\$164.6	-	\$158.0	-	4.2% ⁽⁴⁾	-	\$163.2	-	0.9%
Total	\$18.9	\$309.1	\$19.3	\$303.0	(2.1%)	2.0%	\$18.9	\$307.3	-	0.6%

% de ingresos	4T25		4T24		Var. p.p.		3T25		Var. p.p.	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Oficinas Corporativas	37.9%	30.5%	39.9%	31.7%	(2.0)	(1.2)	38.0%	30.4%	(0.1)	0.1
Oficinas Operativas	24.6%	1.1%	21.4%	1.9%	3.2 ⁽³⁾	(0.8)	24.8%	1.0%	(0.2)	0.1
Comercial	-	5.9%	-	5.1%	-	0.8	-	5.8%	-	0.1
Total	62.5%	37.5%	61.3%	38.7%	1.2	(1.2)	62.8%	37.2%	(0.3)	0.3

(1) Desinversión del inmueble Fortaleza con una ocupación de 8,370 m² de ABR con un precio promedio de \$334.5 pesos por m² en el 4T24.

(2) Desocupación de 2,200 m² con ingresos denominados en pesos por \$270.4 por m²

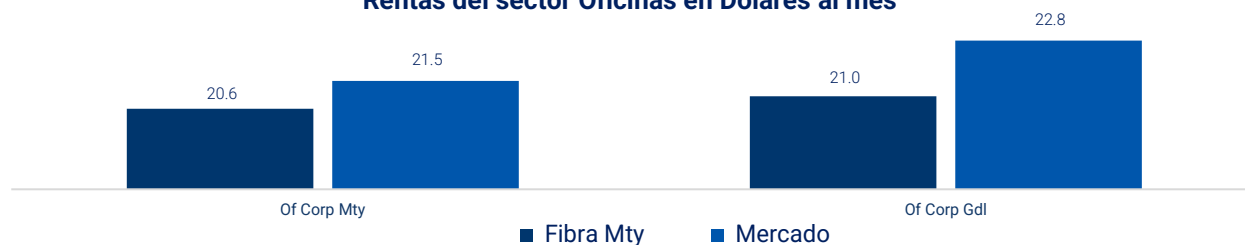
(3) Ocupación de 6,767 m² en oficinas operativas en Nuevo León con una renta de \$16.6 dólares por metro cuadrado

(4) 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 4T25, el 56.0% de los contratos incrementa su renta con base en el índice de CPI, el 37.3% 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 4T25

Oficinas Corporativas Guadalajara = fuente: CBRE MarketView México 4T25

Depuración del portafolio de propiedades

Fibra Mty continúa con su esfuerzo responsable para la depuración de su portafolio de propiedades. Al cierre del 4T25, cuenta con ofertas por aproximadamente Ps. 3,800 millones en potenciales desinversiones, principalmente de edificios de oficinas, de las cuales Ps. 1,892.7 millones tienen un acuerdo firmado y se encuentran en proceso de desinversión, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, y el resto en negociación.

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

A la fecha del presente comunicado y tomando como base el portafolio al 31 de marzo de 2024, previo al inicio de las transacciones para su optimización, Fibra Mty ha logrado vender o firmar acuerdos de venta sujetos a ciertas condiciones, por un monto cercano al 33% del portafolio de oficinas y 95% del portafolio comercial, desglosado como sigue:

	Valor Razonable del Portafolio al 1T24 ⁽¹⁾ [Millones de Pesos]	Porcentaje del Portafolio vendido o con acuerdo de Venta
Oficinas Bajo Rendimiento	1,188.0	80%
Oficinas Productivas	2,407.7	35%
Oficinas Sobresalientes	3,541.5	16%
Total Oficinas	7,137.2	33%
Total Comercial	358.0	95%

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

CAPEX

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 el CAPEX en propiedades de inversión fue de Ps. 80.3 millones.

Del monto total invertido en CAPEX para propiedades de inversión, Ps. 66.8 millones fueron pagados con recursos provenientes del arrendamiento y Ps. 13.5 millones fueron liquidados utilizando recursos provenientes de las fuentes de financiamiento.

Por otro lado, al cierre del 4T25, la reserva para CAPEX proveniente de los ingresos del arrendamiento es de Ps. 43.8 millones. Durante el 4T25 la reserva tuvo un incremento de 15.0 millones por las adquisiciones de Batach y MeLi León.

CAPEX en propiedades de inversión

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025
(Millones de pesos)



Desempeño Financiero

Métricas financieras del 4T25

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 incrementaron en 8.7% y 7.5% respectivamente en comparación al mismo trimestre del año anterior. La reducción en el saldo de caja invertido debido a las compras de los portafolios Batach y MeLi, y la disminución de la tasa de referencia de las inversiones en efectivo, que pasó de 10.46% en 4T24 a 7.33% en 4T25 provocaron que el AFFO del 4T25 se situara en Ps. 597.2 millones, una disminución de 9.7% (equivalente a Ps. 64.1 millones) en comparación con el 4T24.

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, los cuales disminuyeron 4.0% o Ps. 24.9 millones para llegar a Ps. 597.2 millones. La disminución fue provocada principalmente por el incremento en la reserva de CAPEX por las inversiones industriales mencionadas en el párrafo anterior y el devengo de las comisiones por arrendamiento, las cuales, a partir del 1 de enero de 2025 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.

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 20.0% respecto del total de sus activos, de tal manera que el Fideicomiso aún tiene la posibilidad de invertir entre US\$300 y US\$500 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 4T25 respecto al 4T24.

Cifras en miles de pesos	4T25	4T24	Var Ps.	Var. %
Ingresos mismos inmuebles	726,420	751,547	(25,127)	(3.3%)
Ingresos de adquisiciones	104,797	11,681	93,116	797.2%
Ingresos de desinversiones	130	12,275	(12,145)	(98.9%)
Ingresos Fibra Mty	831,347	775,503	55,844	7.2%
Gastos de operación de mismos inmuebles	(59,364)	(63,824)	4,460	(7.0%)
Gastos de operación de adquisiciones	(3,315)	(36)	(3,279)	9108.3%
Gastos de operación de desinversiones	(106)	(4,439)	4,333	(97.6%)
Gastos de operación Fibra Mty	(62,785)	(68,299)	5,514	(8.1%)
ION mismos inmuebles	667,056	687,723	(20,667)	(3.0%)
ION de adquisiciones	101,482	11,645	89,837	771.5%
ION de desinversiones	24	7,836	(7,812)	(99.7%)
ION Fibra Mty	768,562	707,204	61,358	8.7%
Gasto corporativo	(63,810)	(54,803)	(9,007)	16.4%
Excluye depreciaciones, amortizaciones y devengo de comisiones ⁽¹⁾	975	4,261	(3,286)	(77.1%)
UAFIDA ajustada	705,727	656,662	49,065	7.5%
Ingreso lineal no monetario	536	(191)	727	(380.6%)

Restitución de reserva para CAPEX(*)	-	(809)	809	(100.0%)
Ingreso financiero, neto de valuaciones	66,413	200,394	(133,981)	(66.9%)
Gasto financiero, neto de amortizaciones y valuaciones	(144,734)	(157,090)	12,356	(7.9%)
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta	241	(1,430)	1,671	(116.9%)
Utilidad de subsidiaria antes de FC no realizada(*)	-	(5,659)	5,659	(100.0%)
Impuestos a la utilidad	(1,932)	(3,114)	1,182	(38.0%)
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	-	(197)	197	(100.0%)
Devengo comisiones de arrendamiento (1)	-	(3,269)	3,269	(100.0%)
Inversiones verdes	-	176	(176)	(100.0%)
Desembolsos por derechos de uso (*) (2)	-	(820)	820	(100.0%)
Resultado financiero e impuesto de la subsidiaria	702	-	702	-
FFO	626,953	684,653	(57,700)	(8.4%)
Reserva para CAPEX(5)	(35,017)	(23,353)	(11,664)	49.9%
Restitución de reserva para CAPEX(*)	(931)	-	(931)	-
Desembolsos por derechos de uso (*) (2)	(1,095)	-	(1,095)	-
Cobros por arrendamiento financiero(*) (2)	872	-	872	-
Efecto por distribución lineal de ingresos por terminación de contrato(*) (4)	5,673	-	5,673	-
Reembolsos de la subsidiaria(*) (3)	14,740	-	14,740	-
Utilidad de subsidiaria neta de su resultado financiero realizado e impuestos(*)	(9,102)	-	(9,102)	-
Comisiones por arrendamiento(1)	(4,886)	-	(4,886)	-
AFFO	597,207	661,300	(64,093)	(9.7%)
Excedente de AFFO sobre guía de resultados (6)	-	(39,180)	39,180	(100.0%)
Distribución de efectivo	597,207	622,120	(24,913)	(4.0%)

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

(1) 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 AFFO. 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.

(6) Excedente de efectivo que resulta de restarle al AFFO generado en el 4T24, lo equivalente al rango alto de la guía de resultados de 2024. Con el objetivo de maximizar el rendimiento para los inversionistas de Fibra Mty, durante el 4T24, dicho excedente fue utilizado para financiar una porción de la recompra de CBFIs.

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	(20,667)	Gasto corporativo contable	(9,007)
Ingreso lineal no monetario	727	Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	197
Inversiones verdes	(176)	Utilidad de subsidiaria	(1,558)
Restitución de reserva para CAPEX	(122)	Depreciaciones y amortizaciones	(16)
Desembolsos por derechos de uso, neto	(277)		
Cobros por arrendamiento financiero	872		
Efecto por distribución lineal de ingresos por terminación de contrato	5,673		
ION mismos inmuebles flujo	(13,970)	Gasto corporativo flujo	(10,384)
Resultado financiero contable	77,929	Adquisiciones ION contable, netas	89,837
Costos de deuda	1,989	Desinversiones	(7,812)
Gasto Financiero de pasivo por arrendamiento	(47)		-
Valuación por modificación de deuda	(19,027)		-
Costo financiero préstamos inmuebles expansión	(2,453)		-
Fluctuación cambiaria sin impacto en distribuciones	(178,345)		-
Resultado financiero flujo	(119,954)	Adquisiciones ION flujo, netas	82,025

Variaciones con afectación en flujo de efectivo

Partiendo del AFFO generado durante el 4T24 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

Disminución generada principalmente por pérdida cambiaria de Ps. (51,267) por menor TC de facturación promedio en 4T25 de Ps. 18.4113 en comparación a Ps. 20.0242 en 4T24, compensada parcialmente por i) el efecto de los ingresos no recurrentes, e incrementos de renta tanto por ajuste inflacionario como por actividad comercial en las renovaciones, entrega de expansiones y nuevos contratos de arrendamiento, los cuales, netos de las desocupaciones y gastos fueron Ps. 30,600, ii) la distribución lineal de ingresos por terminación de contrato Ps. 5,673, y iii) otros movimientos menores de Ps. 1,024.

Gasto corporativo

Efecto negativo en AFFO por incremento de Ps. (10,384) principalmente por i) incorporación de personal durante 2024 debido a la colocación de CBFIs con componente internacional, inflación en sueldos, promociones, cambios en la estructura corporativa, e implementación del plan de pensiones, todo ello por un monto agregado de Ps. (4,326); ii) incremento de Ps. (4,312) en honorarios principalmente por proyectos de ASG, Gestión de riesgos, Capital Humano, Ciberseguridad y avalúos por adquisiciones del año; iii) gastos de tecnología por digitalización de documentos por Ps. (824); y iv) otros movimientos de Ps. (922).

Resultado Financiero

Efecto negativo en AFFO de Ps. (119,954) debido al efecto combinado de: i) disminución del producto financiero por Ps. (133,982) principalmente por reducción del saldo promedio invertido debido a las compras del portafolio Batach I y II en diciembre de 2024 (6 naves), y en julio de 2025 (2 naves), y del inmueble MeLi León en abril de 2025, así como la disminución en la tasa de interés de referencia de 10.46% a 7.33%, y ii) una menor carga en el gasto financiero por Ps. 12,356, así como un efecto favorable por fluctuación cambiaria de Ps. 1,672, ambos asociados a la apreciación del peso frente al dólar.

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 4T25 por Ps. 31,456, Ps. 24,626 y Ps. 33,756, respectivamente. Mientras que las desinversiones de Axtel, Fortaleza y Catacha disminuyeron el ION por Ps. (7,812).

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 en la reserva de 4T25 por las adquisiciones de Batach y MeLi Ps. 15,017, incremento conforme a las proyecciones anuales de CAPEX Ps. 3,000, y disminución por creación de reserva de CAPEX Aerotech en 4T24 por Ps. (6,353).

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 4T25 será equivalente al 100% del AFFO el cual se situó en Ps. 597.2 millones, Ps. 0.245 por CBFI, (4.7%) por debajo de la de 4T24. La disminución fue provocada principalmente por el incremento en la reserva de CAPEX por las adquisiciones de Batach y Meli León durante 2025 y el devengo de las comisiones por arrendamiento, las cuales, a partir del 1 de enero de 2025 disminuyen directamente el AFFO en lugar de hacerlo a través del ION. Lo anterior, debido a homologación de nuestros indicadores de negocio en las prácticas del mercado.

	4T25	3T25	2T25	1T25	4T24
CBFIs en circulación (en miles)	2,438,674.664	2,437,674.664	2,432,245.350	2,420,694.057	2,421,068.027
Precio del CBFI (inicio del año)	10.80	10.80	10.80	10.80	12.27
Precio del CBFI (inicio del Trimestre)	13.98	13.11	11.77	10.80	10.50
Monto de la distribución (Ps. miles)	Ps. 597,207	Ps. 615,112	Ps. 629,734	Ps. 647,590	Ps. 622,120 ⁽¹⁾
Distribución por CBFI trimestral	Ps. 0.2449 ⁽²⁾	Ps. 0.2523 ⁽²⁾	Ps. 0.2589 ⁽²⁾	Ps.0.2675 ⁽²⁾	Ps.0.2570 ⁽²⁾
Distribución por CBFI mensual	Ps. 0.0816 ⁽²⁾	Ps. 0.0841 ⁽²⁾	Ps. 0.0863 ⁽²⁾	Ps.0.0892 ⁽²⁾	Ps. 0.0857 ⁽²⁾
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del año)	9.1%	9.3%	9.6%	9.9%	8.4%
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del Trimestre)	7.0%	7.7%	8.8%	9.9%	9.8%

(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) 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:

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

Durante el 4T25, Fibra Mty recolocó un monto neto de 1.0 millón de CBFIs. Los CBFIs recolocados durante el periodo tuvieron una utilidad de alrededor de Ps. 3.9 millones. Con el enfoque de continuar operaciones que generen valor a los inversionistas de manera permanente, la utilidad obtenida de los CBFIs recolocados pudiera ser utilizada para recomprar CBFIs y/o invertir en propiedades industriales, dependiendo de las condiciones de mercado.

Al 31 de diciembre de 2025, el monto acumulado que el Fideicomiso ha recomprado, neto de recolocaciones y CBFIs que no son objeto de recolocación de acuerdo a la ley aplicable, es de 12.5 millones de CBFIs.

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.

Guía de Resultados 2025

Durante 2025, Fibra Mty logró el rango alto de la guía de resultados 2025 de Ps. 1.0100 – Ps. 1.0220 por CBFÍ al haber generado un AFFO de Ps. 1.022 (a un tipo de cambio promedio ponderado de Ps. 19.2061 por dólar durante el 2025), equivalente a un resultado de 9.5% calculado al precio de Ps. 10.80 por CBFÍ al inicio del 2025.

Guía 2025	Objetivo	Resultado alcanzado
Tipo de Cambio*	Ps. 19.00 – Ps. 19.24	Ps. 19.2061 ⁽³⁾
AFFO 2025	Ps. 1.010 – Ps. 1.022	Ps. 1.022
Rendimiento por AFFO 2025 ⁽¹⁾	9.5%	9.5%
Tasa Comparable ⁽²⁾	6.7%	6.7%
Premio vs Tasa Comparable	280 bps	280 bps

*El rango adicional de tipo de cambio está en línea con la guía publicada en el 1T25 y fue aprobado previamente por Comité Técnico.

(1) Considera el precio de Ps. 10.80 por CBFÍ al 31 de diciembre de 2024.

(2) Considerando que la guía de resultados se publicó el 1T25, la tasa comparable utiliza la tasa ponderada del Bono de 10 años emitido por el gobierno mexicano en el mercado local (M10) y en Estados Unidos (UMS10), de 10.42% y 6.68% respectivamente, al 31 de diciembre de 2024, multiplicado por el porcentaje de ingresos en pesos y dólares al 4T24 así como su respectiva fluctuación cambiaria.

(3) Tipo de cambio de cobranza promedio.

Para lograr dicho objetivo Fibra Mty realizó las siguientes estrategias:

En cuestiones operativas:

Fibra Mty logró renovar el 73.3% de los contratos que tenían vencimiento durante el 2025 (calculados al 31 de diciembre de 2024). Adicionalmente, la Administración logró ocupar cerca de 30,865 m² (74.9% en el sector industrial y 25.1% en el sector de oficinas) de espacio que se encontraba vacante al inicio del año o que se desocupó durante el ejercicio.

Adicionalmente, en el sector industrial, el lease spread en dólares bruto y neto del ajuste inflacionario ascendieron a 14.4% y 12.3%, respectivamente.

Por otra parte, en línea con los esfuerzos comerciales para mantener altos niveles de ocupación con inquilinos de alta calidad y con contratos de arrendamiento con características defensivas, el portafolio cerró el año con una ocupación de 96.6% calculada por ABR, por encima del 96.2% observado al 31 de diciembre de 2024.

En materia del mercado de Bienes Raíces:

Inversiones:

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso realizó adquisiciones por un monto total de Ps. 3,664.9 millones. El monto de adquisiciones comprende: i) la adquisición de la propiedad MeLi León por un monto equivalente a Ps. 2,193.6 millones, ii) la adquisición de los dos inmuebles restantes del portafolio Batach por un monto equivalente a Ps. 1,369.5 millones y iii) la adquisición de un terreno en Nuevo León por un monto equivalente a Ps. 101.8 millones. Todas las adquisiciones consideran el precio de compra al tipo de cambio a la fecha de la transacción.

Asimismo, durante el periodo, se realizaron inversiones para la construcción de expansiones por un total de Ps. 350.4 millones, sin considerar el IVA y otros costos y gastos relacionados a los inmuebles.

Ventas

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

En la parte financiera:

A pesar de haber incrementado el nocional de la deuda US\$ 45 millones en un ambiente con tasas de interés elevadas, Fibra Mty logró cerrar el 2025 con una tasa de interés promedio ponderada de 4.8% (vs 4.9% en 4T24). Lo anterior derivado de la reducción de sobretasa en la línea de crédito bilateral celebrada con Banorte así como la extensión del vencimiento de las ciertas coberturas de tasa de interés en condiciones más favorables.

Por otra parte, el Fideicomiso mantiene una estructura de capital sólida y cumple con su objetivo de mantener un nivel de endeudamiento inferior al 35% y una Deuda Neta a UAFIDA por debajo de 5 veces y con suficientes recursos disponibles para capturar oportunidades de inversión. Además, el perfil de su deuda se mantiene completamente pactada en dólares y libre de garantías.

Al cierre del 2025, 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, en línea con nuestro objetivo de mantener un costo de financiamiento competitivo.

Guía de Resultados 2026

Derivado de que actualmente nos encontramos en el proceso de autorización para una potencial emisión de capital, y considerando la sensibilidad de la distribución estimada para el ejercicio 2026 dependiendo del número de CBFIs adicionales, la guía de resultados para el año será anunciada una vez concluido dicho proceso.

Posición Financiera

	Cifras en miles de pesos			Cifras en miles de dólares*		
	4T25	4T24	Var.%/p.p.	4T25	4T24	Var.%/p.p.
Efectivo y equivalentes de efectivo e Inversiones financieras	3,377,070	6,198,210	(45.5%)	188,108	302,200	(37.8%)
Inmuebles disponibles para la venta	1,892,743	360,683	424.8%	105,429	17,586	499.5%
Propiedades de Inversión	36,837,817	38,115,359	(3.4%)	2,051,926	1,858,352	10.4%
Otros activos	487,461	1,339,082	(63.6%)	27,152	65,288	(58.4%)
Total del Activo	42,595,091	46,013,334	(7.4%)	2,372,615	2,243,426	5.8%
Deuda	11,087,619	11,787,606	(5.9%)	617,598	574,716	7.5%
Otros pasivos	796,035	847,011	(6.0%)	44,340	41,297	7.4%
Total del Pasivo	11,883,654	12,634,617	(5.9%)	661,938	616,013	7.5%
Total del Patrimonio	30,711,437	33,378,717	(8.0%)	1,710,677	1,627,413	5.1%

*Se utilizó el tipo de cambio de Ps. 17.9528 y Ps. 20.5103 por dólar al cierre del 4T25 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 31 de diciembre de 2025, anexo a este reporte.

Inmuebles disponibles para la venta

El incremento de Ps. 1,532 millones, corresponde al efecto combinado de: i) el traspaso de propiedades de inversión a inmuebles disponibles para la venta debido a potenciales desinversiones de los inmuebles Torres Moradas 1 y 2, Prometeo, Redwood y portafolio Monzas con un valor razonable de Ps. 1,893 millones al cierre del 4T25, y ii) la disminución por la venta de Fortaleza de Ps. (361) millones, realizada en julio de 2025.

Propiedades de Inversión

La disminución de Ps. (1,278) millones, o (3.4%) se debe al efecto neto de: i) Adquisición de inmuebles industriales, expansiones y CAPEX de reposición Ps. 4,283 millones, ii) Valor razonable de Ps. (3,659) millones principalmente por apreciación del peso frente al dólar de Ps. 2.5575, iii) Traspaso a disponibles para la venta de los inmuebles descritos en el párrafo anterior con un valor razonable de Ps. (1,907) millones a la fecha de cada traspaso, iv) Venta de Catacha en Ps. (67) millones, realizada el 3 de diciembre de 2025, y v) Otros impactos menores de Ps. 72 millones.

Otros activos

La disminución de Ps. (852) millones, o (63.6%) se debe principalmente a: i) la pérdida en valuación de instrumentos financieros derivados por Ps. (545) millones generada por la apreciación del peso frente al dólar con impacto en los forwards que fueron liquidados durante 2025 y la reducción de 54 puntos básicos en las curvas de tasa para los swaps; ii) la recuperación de ciertos saldos a favor de IVA por Ps. (258) millones, y iii) otros impactos menores de Ps. (49) millones.

Deuda

La disminución de Ps. (700) millones, o (5.9%) se integra principalmente por un efecto combinado de: i) ganancia cambiaria de Ps. (1,524) millones por la apreciación del peso frente al dólar equivalente a Ps. 2.5575 al pasar de Ps. 20.5103 en diciembre de 2024 a Ps. 17.9528 en diciembre 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. (38) millones.

Patrimonio

La disminución de Ps. (2,668) millones, o (8.0%) se debe al efecto combinado de i) la utilidad neta consolidada de Ps. 190 millones, ii) el efecto de valuación de instrumentos financieros derivados de Ps. (567) millones, iii) las distribuciones a tenedores de CBFIs por Ps. (2,514) millones, iv) la provisión al cierre del 4T25 del plan ejecutivo basado en CBFIs por Ps. 74 millones, y v) las recolocaciones de CBFIs, netas, por Ps. 149 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 31 de diciembre de 2025, el valor en libros por CBFI que resulta de dividir el Patrimonio entre los CBFIs en circulación al cierre del 4T25 asciende a Ps. 12.59 (equivalente a US\$ 0.70 utilizando el tipo de cambio al cierre del 4T25 de Ps. 17.9528 por dólar).

Deuda y Efectivo

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo del monto insoluto de la deuda se mantuvo sin variaciones respecto al cierre de septiembre de 2025, ascendiendo a US\$ 620.0 millones (equivalentes a Ps. 11,130.7 millones al tipo de cambio del 31 de diciembre de 2025).

Con el objetivo de preservar una posición financiera sólida y mantener la flexibilidad necesaria para capitalizar oportunidades de inversión en el sector industrial, durante el trimestre Fibra Mty formalizó un convenio modificatorio para extender el vencimiento del crédito bilateral Banorte hasta el 10 de enero del 2031, así como para reducir la sobretasa de 1.80% a 1.70%.

A la fecha del presente reporte, la línea tiene un saldo dispuesto por US\$ 160.0 millones, con un monto disponible de hasta US\$140.0 millones.

Estas acciones reflejan una estrategia prudente de administración y disciplina financiera, orientadas a fortalecer la estructura de capital y a respaldar el crecimiento orgánico dentro del sector industrial.

Principales Indicadores de la Deuda

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Mty:

1. Mantuvo prácticamente en línea su nivel de endeudamiento con base en saldos insolutos, al pasar de 25.9% al 31 de diciembre de 2024 a 26.4% al 31 de diciembre de 2025, 23.6 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 20.0% respecto del total de sus activos.
3. Tiene disponible un monto de hasta US\$ 334.0 millones (equivalentes a Ps. 5,996.2 millones al 31 de diciembre 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\$ 63.0 millones del crédito bilateral Scotiabank CP.
 - iv. US\$ 31.0 millones del crédito bilateral Scotiabank LP,
 - v. US\$ 25.0 millones del crédito bilateral Santander,

Las cuales pudieran ser utilizados en futuras adquisiciones o inversiones de capital adicionales, y expansiones, respectivamente, 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. 2,154.3 millones al 31 de diciembre 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 3.2 años, con el primer vencimiento relevante hasta octubre del 2027. Al cierre del 4T25, 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. 335.5 millones (Incluyendo IVA) para los próximos 12 meses, correspondientes a las inversiones estimadas en expansiones de propiedades del portafolio de Fibra Mty.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso cuenta con una tasa promedio ponderada de 4.8%. 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	4T25	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable 31dic25	Tasa Fija Cobertura	Vencimiento	3T25	Var. % 4T25 vs 3T25
Simples								
CEBURE FMTY20D ¹	215.0	US\$	4.13%	-	-	oct-27	215.0	-
Bilateral Scotiabank LP	32.0	US\$	SOFR 1M+ 1.75%	5.44%	5.38%	jun-28	32.0	-
Bilateral Scotiabank CP	8.0	US\$	SOFR 3M+ 1.44%	5.09%	-	ene-26 ⁴	8.0	-
Bilateral BBVA ("2024")	175.0	US\$	SOFR 1M+ 1.75% ²	5.44%	4.95% ⁵	sep-29	175.0	-
Bilateral Banorte ("2024")	160.0	US\$	SOFR 1M+ 1.70% ³	5.39%	5.36% ⁶	ene-31 ⁷	160.0	-
Bilateral Santander	30.0	US\$	SOFR 1M + 1.44%	5.13%	-	jul-26 ⁸	30.0	-
TOTAL	620.0 ¹⁰						620.0 ⁹	-

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

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

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

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

(6) Considera una tasa fija de 4.93% para un nacional de US\$ 70 millones y una tasa fija de 5.70% para un nacional de US\$ 90 millones.

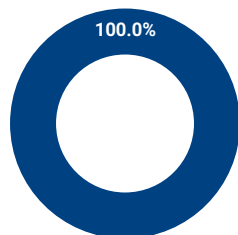
(7) El 10 de diciembre se firmó convenio modificatorio para extender el plazo de vencimiento al 10 de enero 2031 y reducir la sobretasa del crédito bilateral Banorte de 1.80% a 1.70%.

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

(9) Equivalentes a Ps 11,377,434.0 miles a un TC de Ps. 18.3507 correspondiente al 30 de septiembre de 2025.

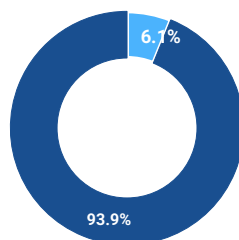
(10) Equivalentes a Ps 11,130,736.0 miles a un TC de Ps. 17.9528 correspondiente al 31 de diciembre de 2025.

Tipo de deuda



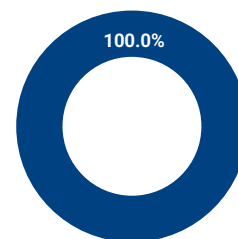
■ No garantizada ■ Garantizada

Tipo de tasa



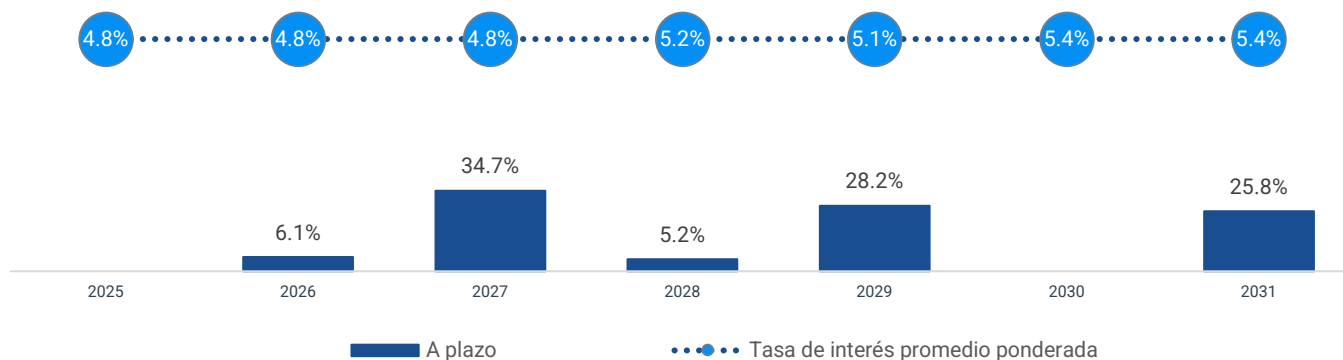
■ Tasa Variable ■ Tasa Fija

Tipo de moneda



■ USD ■ MXN

Perfil de vencimientos de deuda (1)



- (1) Considera una tasa fija del Bilateral BBVA de 4.95%, una tasa fija del bilateral Banorte a plazo de 5.36%, 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 31 de diciembre de 2025

26.4%

Nivel de Endeudamiento

2.7 x

Deuda neta a UAFIDA ⁽¹⁾

4.8 %

Tasa de interés promedio ponderada

3.2 años

Plazo promedio de la deuda

FitchRatings S&P Global

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

Nivel de endeudamiento (miles de pesos)	31 de diciembre de 2025
Deuda total e intereses por pagar ⁽¹⁾	11,232,174
Activos totales	42,595,091
Nivel de endeudamiento*	26.4%

(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*	31/12/2025	3,441,518
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	Siguientes 4 Trimestres	195,258
Utilidad operativa estimada después de distribuciones**	Siguientes 4 Trimestres	641,263
Líneas de crédito disponibles	31/12/2025	8,150,571
Compromisos:		
Pago de intereses	Siguientes 4 Trimestres	561,263
Pago de principal	Siguientes 4 Trimestres	682,206
Gastos de capital recurrentes	Siguientes 4 Trimestres	258,410
Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional***	Siguientes 4 Trimestres	335,547
Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda****		6.76

* 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.

**** $(\text{Activos líquidos} + \text{Impuesto al Valor Agregado por recuperar} + \text{Utilidad operativa estimada después de distribuciones} + \text{líneas de crédito disponibles}) / (\text{Pago de intereses} + \text{Pago de principal} + \text{Gastos de capital recurrentes} + \text{Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional})$.
- 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 2.81x.

Cumplimiento de obligaciones financieras del CEBURE

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

Obligaciones	FMTY	Obligaciones de cumplimiento
Límite de Apalancamiento ⁽¹⁾	27.9%	≤ 50.0%
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales ⁽²⁾	0.00%	≤ 40.0%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda ⁽³⁾	5.0x	≥ 1.5x
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada ⁽⁴⁾	382.7%	≥ 150.0%

(1) Pasivo Total / Activos Totales

(2) Deuda Garantizada / Activos Totales

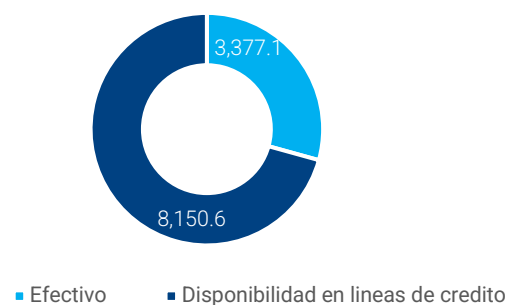
(3) (EBITDA U12M + Ingreso Financiero U12M) / (Intereses U12M + Amortizaciones U12M)

(4) Activos Totales No Gravados / Deuda No Garantizada

Efectivo

Fibra Mty cuenta con Ps. 3,377.1 millones en efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del 4T25, una disminución de 45.5%, equivalente a Ps. (2,821) 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. (4,386) millones, 2) Distribuciones de efectivo a tenedores de CBFIs por Ps. (2,515) millones, 3) Flujo generado de la operación por Ps. 3,023 millones, 4) Servicio de deuda, neto Ps. 553 millones, 5) la venta del inmueble Fortaleza Ps. 399 millones y 6) Otros impactos menores de Ps. 105 millones.

Liquidez (En Millones de pesos)



Por otra parte, el nivel de endeudamiento se mantuvo prácticamente en línea, al posicionarse en 26.4% y 25.9% al cierre del 4T25 y 4T24 respectivamente. Así mismo, descontando el efectivo en caja, el apalancamiento neto se ubicó en 20.0% y 14.3% al cierre del 4T25 y 4T24, respectivamente.

Tasa de Capitalización Implícita

Durante el 4T25, la cotización promedio del CBFI de Ps. 14.41 tuvo un premio de aproximadamente 14.9% en pesos en comparación con el valor en libros promedio del 3T25 y 4T25, y de 14.5% en comparación con el valor en libros al 31 de diciembre de 2025 (Ps. 12.59 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 7.2%, 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	38,048
(+) Reserva Territorial	615
(+) Otros Activos	3,928
(=) Activos	42,591
(-) Pasivos	12,022
(=) Valor en Libros	30,569
(/) CBFI (millones de certificados)	2,438
(=) Valor en Libros Promedio por CBFI	12.54

Tasa de Capitalización Implícita a Valor en Libros	
Ingreso Operativo Neto (ION) (4T25x4)	3,074
(+) Propiedades de Inversión, inc. Propiedades disponibles para la venta	38,048
(-) Propiedades de Inversión por pagar	-
(=) Propiedades de Inversión, neto	38,048
Tasa Cap Rate Implícita	8.1%

Cálculo Premio o Descuento	
Precio Promedio 4T25	14.41
Precio Valor en Libros Promedio	12.54
Premio (Descuento)	14.9%

Cálculo Premio o Descuento en USD	
Precio Promedio 4T25 USD ⁽¹⁾	0.7868
Precio Valor en Libros Promedio USD ⁽²⁾	0.6639
Premio (Descuento)	18.5%

Cálculo Valor Empresa Promedio	
Precio Promedio 4T25	14.41
(x) CBFI (millones de certificados)	2,438
(=) Valor de Capitalización	35,132
(+) Pasivos	12,022
(-) Efectivo e inversiones financieras	3,367
(=) Valor Empresa Promedio	43,787

Tasa de Capitalización Implícita a Valor Empresa	
Ingreso Operativo Neto (ION) (4T25x4)	3,074
(=) Valor Empresa	43,787
(-) Reserva Territorial	615
(-) Otros Activos exc efectivo e inversiones financieras	561
(-) Propiedades de Inversión por pagar	-
(=) Propiedades de Inversión, neto	42,611
Tasa Cap Rate Implícita a Mercado	7.2%

(1) Se utilizó el tipo de cambio promedio de Ps. 18.3138 por dólar durante el 4T25.

(2) Se utilizó el promedio de los tipos de cambio de cierre del 3T25 y 4T25, siendo de Ps. 18.8880 por dólar.

Conferencia Telefónica

CONFERENCIA TELEFÓNICA 4T25 FIBRAMTY

Fecha: Jueves 19 de febrero de 2026

Hora: 10:30 a.m. (Hora de la Ciudad de México)
11:30 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 4T25:

Miércoles 18 de febrero de 2026
(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	Helena Ruiz
Bank of America	Carlos Peyrelongue
Banorte	Hugo Armando Gómez
BBVA	Francisco Chavez
BTG Pactual	Gordon Lee
Citi	André Mazini
GBM	Anton Mortenkotter
Goldman Sachs	Jorel Guilloty
Interam	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	4T25	4T24	Var. %	3T25	Var. %
Ingresos totales	831,347	775,503	7.2%	839,423	(1.0%)
Gastos de operación	62,785	68,299	(8.1%)	69,204	(9.3%)
Gasto corporativo	63,810	54,803	16.4%	61,806	3.2%
Plan ejecutivo basado en CBFIs	53,894	39,994	34.8%	36,045	49.5%
Utilidad (pérdida) por valor razonable de propiedades de inversión	98,523	1,253,602	(92.1%)	(1,407,499)	(107.0%)
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	270	2,406	(88.8%)	4,152	(93.5%)
Ingresos financieros	85,440	200,394	(57.4%)	75,110	13.8%
Gastos financieros	161,789	174,656	(7.4%)	169,935	(4.8%)
Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta	190,428	10,412	1,728.9%	329,314	(42.2%)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	863,730	1,904,565	(54.6%)	(496,490)	(274.0%)
Impuestos a la utilidad	1,932	3,114	(38.0%)	1,917	0.8%
Utilidad (pérdida) neta consolidada	861,798	1,901,451	(54.7%)	(498,407)	(272.9%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	8,848	(125,576)	(107.0%)	(111,541)	(107.9%)
Utilidad (pérdida) integral consolidada	870,646	1,775,875	(51.0%)	(609,948)	(242.7%)

Conciliación del ION y UAFIDA Ajustada con utilidad integral consolidada.

Cifras en miles de pesos	4T25	4T24	Var. %	3T25	Var. %
Utilidad (Pérdida) integral consolidada	870,646	1,775,875	(51.0%)	(609,948)	(242.7%)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(8,848)	125,576	(107.0%)	111,541	(107.9%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	861,798	1,901,451	(54.7%)	(498,407)	(272.9%)
Impuestos a la utilidad	1,932	3,114	(38.0%)	1,917	0.8%
Ingreso financiero	(85,440)	(200,394)	(57.4%)	(75,110)	13.8%
Gasto financiero	161,789	174,656	(7.4%)	169,935	(4.8%)
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta	(190,428)	(10,412)	1,728.9%	(329,314)	(42.2%)
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	(270)	(2,406)	(88.8%)	(4,152)	(93.5%)
(Utilidad) pérdida por valor razonable de propiedades de inversión	(98,523)	(1,253,602)	(92.1%)	1,407,499	(107.0%)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	53,894	39,994	34.8%	36,045	49.5%
Depreciaciones y amortizaciones	975	992	(1.7%)	983	(0.8%)
Devengo comisiones por arrendamiento ⁽¹⁾	-	3,269	(100.0%)	-	-
UAFIDA ajustada	705,727	656,662	7.5%	709,396	(0.5%)

Servicios administrativos	37,518	33,141	13.2%	36,560	2.6%
Servicios fiduciarios y gastos generales	26,292	21,662	21.4%	25,246	4.1%
Depreciaciones y amortizaciones	(975)	(992)	(1.7%)	(983)	(0.8%)
Comisiones por arrendamiento ⁽¹⁾	-	(3,269)	(100.0%)	-	-
ION	768,562	707,204	8.7%	770,219	(0.2%)

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

Conciliación del FFO y AFFO con utilidad integral consolidada

Cifras en miles de pesos	4T25	4T24	Var.%	3T25	Var.%
Utilidad (pérdida) Integral Consolidada	870,646	1,775,875	(51.0%)	(609,948)	(242.7%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	(8,848)	125,576	(107.0%)	111,541	(107.9%)
(Utilidad) pérdida por valor razonable de propiedades de inversión	(98,523)	(1,253,602)	(92.1%)	1,407,499	(107.0%)
(Ganancia) pérdida cambiaria neta, no realizada	(231,479)	379,726	(161.0%)	(270,674)	(14.5%)
Amortizaciones	967	968	(0.1%)	968	(0.1%)
Devengo de Comisiones por Arrendamiento ⁽¹⁾	-	3,269	(100.0%)	-	-
(Ingreso) gasto financiero de pasivo por arrendamiento	(14)	-	-	2	(800.0%)
Valuación por modificación de deuda	(19,027)	-	-	-	-
Plan ejecutivo basado en CBFIs	53,894	39,994	34.8%	36,045	49.5%
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	(270)	(2,406)	(88.8%)	(4,152)	(93.5%)
Utilidad de subsidiaria ^(*)	-	(5,659)	(100.0%)	(6,489)	(100.0%)
Desembolsos por derechos de uso ^{(*) (2)}	-	(820)	(100.0%)	(1,086)	(100.0%)
Cobros por arrendamiento financiero ^{(*) (2)}	-	-	-	846	(100.0%)
Resultado financiero e impuesto de la subsidiaria	702	-	-	-	-
AMEFIBRA FFO	568,048	1,062,921	(46.6%)	664,552	(14.5%)
Ingreso lineal no monetario	536	(191)	(380.6%)	(3,356)	(116.0%)
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	-	(197)	(100.0%)	-	-
Depreciación de mobiliario y equipo de oficina	8	22	(63.6%)	15	(46.7%)
Amortización costo de deuda	5,666	3,677	54.1%	8,448	(32.9%)
(Ganancia) pérdida cambiaria neta, realizada en la operación	(63)	81	(177.8%)	(152)	(58.6%)
Ganancia cambiaria neta, por transacciones de financiamiento e inversión	41,355	(391,616)	(110.6%)	(59,443)	(169.6%)
Restitución de reserva para CAPEX ^(*)	-	(809)	(100.0%)	(988)	(100.0%)
Inversiones verdes	-	178	(100.0%)	-	-
Devengo comisiones de arrendamiento ⁽¹⁾	-	(3,269)	(100.0%)	-	-

Costo financiero de préstamos para inmuebles en expansión	11,403	13,856	(17.7%)	8,845	28.9%
Efecto por distribución lineal de ingresos por terminación de contrato (*) (4)	-	-	-	5,673	(100.0%)
Reembolsos de la subsidiaria (*) (3)	-	-	-	14,740	(100.0%)
AMEFIBRA FFO ajustada por FMTY	626,953	684,653	(8.4%)	638,334	(1.8%)
Reserva para CAPEX (5)	(35,017)	(23,353)	49.9%	(20,000)	75.1%
Restitución de reserva para CAPEX(*)	(931)	-	-	-	-
Desembolso por derechos de uso(*) (2)	(1,095)	-	-	-	-
Cobros por arrendamiento financiero(*) (2)	872	-	-	-	-
Efecto por distribución lineal de ingresos por terminación de contrato (*) (4)	5,673	-	-	-	-
Reembolsos de la subsidiaria (*) (3)	14,740	-	-	-	-
Utilidad de subsidiaria(*)	(9,102)	-	-	-	-
Comisiones por arrendamiento(1)	(4,886)	-	-	(3,222)	51.6%
AFFO	597,207	661,300	(9.7%)	615,112	(2.9%)

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

(1) 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 AFFO. 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.

Variaciones sin afectación en flujo de efectivo

Plan ejecutivo basado en CBFIs

El plan ejecutivo basado en CBFIs es pagadero en patrimonio. El valor del plan de incentivos se revisa y paga de forma anual y tiene un valor máximo que se determina al inicio del ejercicio sujeto a compensación, en función del valor de capitalización del Fideicomiso aprobado por el Comité de Prácticas, el cual fue de 0.65% para el año 2025.

Las condiciones de rendimiento que se evaluarán para el pago del plan de incentivos 2025, con sus respectivas ponderaciones, son las siguientes:

- Rendimiento del Fideicomiso por CBFI anual (métrica corto plazo) ponderación de 47%;
- Crecimiento relativo de los Fondos de Operación Ajustados ("AFFO", por sus siglas en inglés) por CBFI, medido en un periodo de evaluación de tres años utilizando como referencia el índice ajustado por inflación de Fibra MTY (métrica de largo plazo): ponderación de 53% para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023, y de 26.5% para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025; y

- Crecimiento en el valor en libros por CBFi y su reflejo en el precio de mercado, medido en un periodo de tres años: ponderación de 0% para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023, y de 26.5% para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Esta métrica de desempeño fue aprobada por el Comité de Prácticas en 2025. Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, el 75% del monto del incentivo correspondiente será pagadero una vez que se cumpla la condición de desempeño aplicable. A partir del 1 de enero de 2026, esta métrica será pagadera al 100% del objetivo alcanzado.

Considerando las tres métricas de desempeño y los resultados acumulados al 4T25, el Fideicomiso registró Ps. 106.7 millones como provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs, una disminución de Ps. (52.7) millones en comparación con la provisión registrada a diciembre de 2024 la cual ascendió a Ps. 159.4 millones. Dicha disminución se generó por el cumplimiento al 67% del plan de incentivos al 4T25 (47% de meta de corto plazo + 20% de la meta del crecimiento del valor en libros por CBFi), en comparación al cumplimiento al 100% del plan de incentivos a 4T24.

Las provisiones del plan ejecutivo basado en CBFIs, para los periodos comparativos del 4T25 y 4T24, representan 5,051,030 CBFIs a un precio de Ps. 10.67 y 3,246,231 CBFIs a un precio de Ps. 12.32, respectivamente.

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.

La utilidad en valor razonable del 4T25 fue Ps. 98.5 millones, la cual se explica por:

1. Una variación de Ps.109.6 millones en los avalúos de las propiedades de inversión integrada por la combinación de:
 - a) Una disminución de (Ps. 730.6) millones por la apreciación del peso frente al dólar al pasar de Ps. 18.3507 por dólar al 30 de septiembre de 2025 a Ps. 17.9528 por dólar al 31 de diciembre de 2025.
 - b) Una variación de (Ps. 82.9) millones, por la operación estándar principalmente de propiedades industriales.
 - c) Condiciones de mercado por Ps. 924.8 millones debido principalmente a incrementos en niveles de renta de mercado para las propiedades industriales.
 - d) Otros impactos menores de (Ps. 1.7) millones.
2. Y una variación de (Ps. 11.1) millones 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.

Respecto al 4T24, la utilidad por valor razonable fue Ps.1,253.6 millones, generada por el efecto combinado de:

1. Un incremento de Ps. 1,316.4 millones por la depreciación del peso frente al dólar al pasar de \$19.6697 el 31 de diciembre de 2023 a \$20.5103 el 31 de diciembre de 2024.
2. Un incremento de Ps. 71.7 millones, debido a mayores plazos de arrendamiento y niveles de ocupación en naves industriales en comparación con sus estimaciones al cierre del trimestre anterior.
3. Disminución en el valor del portafolio por condiciones de mercado por (Ps. 38.9) millones, principalmente en el sector de oficinas, debido a incrementos en los supuestos de vacancia sistemática y tasas de descuento por parte del valuador.

4. ISAI y costos de cierre (Ps. 95.6) millones derivado principalmente por la adquisición de inmuebles del portafolio Batach.

Utilidad neta consolidada

La utilidad neta consolidada del 4T25 se situó en Ps. 861.8 millones, una disminución de (Ps. 1,040.0) millones en comparación al 4T24.

Si aislamos las variaciones del efecto por valor razonable de inmuebles, el resultado cambiario y el plan ejecutivo basado en CBFIs, la utilidad neta consolidada de Fibra Mty disminuyó Ps. (50.7) millones, o 7.5%, para situarse en Ps. 626.7 millones al cierre del 4T25. Lo anterior fue principalmente por el efecto combinado de:

- i) Incremento en ION de Ps. 61.4 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 el resultado financiero de Ps. (102.1) millones por un efecto combinado de:
 - a. Disminución en producto financiero de Ps. (115.0) 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 10.46% en 4T24 a 7.33% en 4T25,
 - b. Disminución del gasto financiero de Ps. 12.4 millones, así como un efecto favorable por fluctuación cambiaria de Ps. 1.7 millones, ambos asociados a la apreciación del peso frente al dólar.
- iii) Otros impactos menores de Ps. (10.0) millones.

Instrumentos financieros derivados

A finales del cuarto trimestre, el Fideicomiso llevo a vencimiento la totalidad de los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio contratados, incluyendo el forward por US\$72.5 millones asociado a los recursos provenientes de la colocación, así como el forward por US\$14.8 millones relacionado con la devolución de IVA de la adquisición de "MeLi León". Estos vencimientos forman parte de la estrategia integral de administración de riesgos financieros, orientada a mitigar la exposición cambiaria y preservar el poder adquisitivo en dólares de los recursos denominados en pesos. En consecuencia, al 31 de diciembre de 2025 el Fideicomiso no mantiene instrumentos derivados de tipo de cambio vigentes contratadas.

Durante el cuarto trimestre del 2025, el Fideicomiso realizó modificaciones a coberturas de tasa de interés, con el objetivo de alinear la vigencia y las condiciones económicas de los instrumentos financieros derivados con la estructura y vencimiento de la deuda subyacente, así como optimizar el perfil de riesgo financiero.

En este contexto, se formalizó la modificación de dos coberturas asociadas al crédito con BBVA, consistentes en swaps de tasa de interés referenciados a SOFR, por montos nominales de US\$150.0 millones y US\$25.0 millones, respectivamente, extendiendo su vencimiento hasta el 15 de agosto de 2029 y estableciendo tasas fijas de 3.175% y 3.348%, en línea con las condiciones de mercado vigentes al momento de la modificación.

Adicionalmente, se llevó a cabo la extensión de la cobertura correspondiente a la disposición por US\$90.0 millones del crédito bilateral con Banorte, fijando la tasa de interés en 4.00% con vencimiento al 15 de enero 2030. En conjunto, estas acciones reflejan una administración disciplinada del riesgo de tasa de interés, orientada a mantener certidumbre en los flujos financieros y consistencia entre la deuda contratada y sus coberturas asociadas.

La valuación neta total de los instrumentos financieros vigentes presentada en el estado de posición financiera al cierre del 4T25 se situó en (Ps. 26.1 millones), Ps. 567.0 millones menor a la valuación registrada en el 4T24. Esta variación se integra por una caída de Ps. 545.4 millones en el Activo así como un incremento de Ps. 21.6 en el pasivo.

De la variación total, i) Ps. (486.9) millones se debe principalmente al vencimiento del monto nocional cubierto 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. (80.1) millones.

La variación del 4T25 en comparación con el 4T24 en el estado de utilidad integral por Ps. 134.4 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\$ 145 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 4T25, 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 crédito original fue contratado por un monto de hasta US\$245.3 millones. Durante el segundo trimestre de 2025, se formalizó un primer convenio modificatorio mediante el cual se incrementó el monto comprometido hasta US\$300.0 millones y se amplió el plazo de disposición por doce meses adicionales. Posteriormente, el 10 de diciembre de 2025, se celebró un segundo convenio modificatorio que extendió el vencimiento final del financiamiento al 10 de enero de 2031, y modificó la sobretasa variable, la cual pasó de un rango de 1.80%–2.00% a 1.70%–1.90%, en función de la razón de pasivos sobre activos. El crédito contempla pagos mensuales de intereses, un solo pago de principal al vencimiento y una vigencia de cinco años a partir de la firma del convenio.

Este financiamiento fue contratado con el objetivo de refinanciar pasivos existentes a un menor costo financiero, continuar extendiendo el perfil de vencimientos de la deuda y mantener liquidez disponible para el financiamiento de inversiones adicionales y/o usos corporativos generales.

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Mty mantiene contratados dos swaps de tasa de interés que cubren la totalidad del saldo dispuesto por US\$160.0 millones (equivalentes a Ps. 2,872.5 millones). Como resultado de la extensión del plazo del financiamiento, el 21 de noviembre de 2025 se realizó la modificación de la cobertura asociada al tramo de US\$90.0 millones, mientras que la cobertura correspondiente al tramo remanente de US\$70.0 millones se mantiene sin cambios, en espera de condiciones de mercado favorables. En conjunto, las coberturas vigentes fijan una tasa base ponderada de 3.66%; considerando la sobretasa aplicable de 1.70%, la tasa fija ponderada total asciende a 5.36%.

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. 3,141.7 millones). Los cuales fueron modificados el 14 de octubre de 2025 para extender su vencimiento al 15 de agosto de 2029 fijando su tasa en 3.20%. Al 31 de diciembre de 2025, considerando la sobretasa aplicable de 1.75%, la tasa fija es de 4.95%.

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. 1,131.0 millones al 31 de diciembre 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 4T25, el monto total dispuesto asciende a US\$ 8.0 millones (equivalentes a Ps. 143.6 millones al 31 de diciembre 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. 1,131.0 millones al 31 de diciembre 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 4T25, el monto total dispuesto asciende a US\$ 32.0 millones (equivalentes a Ps. 574.5 millones al 31 de diciembre 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 notional mediante el cual fijo la tasa variable en 3.63%. Al 31 de diciembre de 2025, considerando la sobretasa aplicable de 1.75%, la tasa fija es de 5.38%.

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. 987.4 millones al 31 de diciembre 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 4T25, el monto total dispuesto asciende a US\$ 30.0 millones (equivalentes a Ps. 538.6 millones al 31 de diciembre 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 + (1.70% - 1.90%) ⁴	Ene-31 ⁴
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 4T25 el crédito no se ha dispuesto.
- (4) El 10 de diciembre de 2025 se firmó el segundo convenio modificatorio para extender el vencimiento del crédito bilateral Banorte al 10 de enero 2031 y se modificó la sobre tasa pasando de 1.80%- 2.00% a 1.70% a 1.90% dependiendo de la relación de pasivos contra activos.

Estados Financieros

Estados consolidados de posición financiera Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$3,377,070	\$5,335,177
Inversiones financieras	-	863,033
Cuentas por cobrar, neto	49,856	77,866
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	3,472	3,579
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión	11,120	-
Impuestos por recuperar	113,434	371,531
Instrumentos financieros derivados	-	486,881
Activos disponibles para la venta	1,892,743	360,683
Otros activos circulantes	39,652	56,390
Total del activo circulante	5,487,347	7,555,140
Propiedades de inversión	36,837,817	38,115,359
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	4,338	741
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero no circulantes	94,462	109,274
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión	11,120	-
Impuestos a la utilidad diferidos	734	-
Activo por derecho de uso, neto	750	2,251
Mobiliario y equipo de oficina, neto	12,046	7,818
Activos intangibles, neto	3,945	6,313
Instrumentos financieros derivados	18,582	77,116
Otros activos no circulantes	123,950	139,322
Total del activo no circulante	37,107,744	38,458,194
Total del activo	\$42,595,091	\$46,013,334
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		
Pasivo circulante:		
Préstamos bancarios corto plazo	\$682,206	\$512,758
Intereses por pagar	65,714	56,600
Cuentas por pagar	111,185	117,324
Beneficios a los empleados	31,525	27,010
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	-	72,494
Anticipo por la venta de propiedades de inversión	51,734	-
Impuestos por pagar	65,520	91,163
Pasivo por arrendamiento	3,776	4,071
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	18,234	33,074
Depósitos de los arrendatarios	59,048	33,713
Total del pasivo circulante	1,088,942	948,207
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	10,405,413	11,274,848
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	75,621	73,067
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	-	6,613
Instrumentos financieros derivados	44,675	23,113
Depósitos de los arrendatarios	267,200	303,521
Impuestos a la utilidad diferidos	-	3,795
Beneficios a los empleados al retiro	1,803	1,453
Total del pasivo no circulante	10,794,712	11,686,410
Total del pasivo	11,883,654	12,634,617
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	28,695,643	28,471,694
Resultados acumulados	2,041,887	4,366,139
Otros componentes de la utilidad integral	(26,093)	540,884
Total del patrimonio de los fideicomitentes	30,711,437	33,378,717
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	\$42,595,091	\$46,013,334

Estados consolidados de utilidad integral

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	2025	2024
Ingresos totales	\$3,360,084	\$2,733,241
Mantenimiento y operación de inmuebles	185,472	172,867
Honorarios de administración de inmuebles	34,884	38,099
Predial	40,992	34,767
Seguros	13,624	11,018
Servicios administrativos	158,769	129,827
Servicios fiduciarios y gastos generales	100,966	79,508
Plan ejecutivo basado en CBFIs	106,740	159,427
(Pérdida) utilidad por valor razonable de propiedades de inversión	(3,702,854)	6,433,387
Utilidad por disposición de activos de larga duración	5,107	2,491
Ingresos financieros	375,074	718,513
Gastos financieros	672,738	646,776
Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta	1,480,476	(1,258,378)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$203,702	\$7,356,965
Impuestos a la utilidad	13,399	9,990
Utilidad neta consolidada	\$190,303	\$7,346,975
Otros componentes de la utilidad integral:		
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:		
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(566,977)	474,498
Total de otros componentes de la utilidad integral	(566,977)	474,498
(Pérdida) utilidad integral consolidada	\$(376,674)	\$7,821,473

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los años terminados el 31 de diciembre 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	(392,147)	-	-	(392,147)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(2,056,305)	-	(2,056,305)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	103,983	-	-	103,983
Utilidad integral consolidada:				-
Utilidad neta consolidada	-	7,346,975	-	7,346,975
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	474,498	474,498
Utilidad integral consolidada	-	7,346,975	474,498	7,821,473
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$28,471,694	\$4,366,139	\$540,884	\$33,378,717
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	286,330	-	-	286,330
Recompra de CBFIs	(136,428)	-	-	(136,428)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(2,514,555)	-	(2,514,555)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	74,078	-	-	74,078
Costos de emisión de patrimonio	(31)	-	-	(31)
Pérdida integral consolidada:				-
Utilidad neta consolidada	-	190,303	-	190,303
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	(566,977)	(566,977)
Pérdida integral consolidada	-	190,303	(566,977)	(376,674)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	\$28,695,643	\$2,041,887	\$(26,093)	\$30,711,437

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	2025	2024
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$203,702	\$7,356,965
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de ingreso por arrendamiento	(4,483)	(6,092)
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento	(13,225)	(13,225)
Comisión por arrendamiento	-	11,691
Depreciación y amortización	7,052	8,721
Gasto por deterioro de activos financieros	2,910	5,372
Costo relacionado con beneficios a los empleados	44,854	37,234
Plan ejecutivo basado en CBFIs	106,740	159,427
Pérdida (utilidad) por valor razonable de propiedades de inversión	3,702,854	(6,433,387)
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	(5,107)	(2,491)
Ingresos financieros	(375,074)	(718,513)
Gastos financieros	672,738	646,776
(Ganancia) pérdida por fluctuación cambiaria, neta	(1,480,476)	1,258,378
Efecto de remediación de cuenta por cobrar y por pagar de arrendamiento financiero	4,576	-
	\$2,867,061	\$2,310,856
Cuentas por cobrar	(2,238)	(35,053)
Cuentas por cobrar de arrendamiento financiero	4,240	1,772
Impuestos por recuperar	258,704	(325,619)
Otros activos	(15,289)	(53,748)
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	(8,227)	9,679
Cuentas por pagar	13,980	(145)
Cuentas por pagar de arrendamiento financiero	(3,112)	(2,105)
Impuestos por pagar	(64,391)	(2,107)
Beneficios a los empleados	(39,989)	(31,737)
Depósitos de los arrendatarios	24,567	59,344
Efectivo generado en las actividades de operación	\$3,035,306	\$1,931,137
Impuestos a la utilidad pagados	(11,841)	(9,890)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	\$3,023,465	\$1,921,247
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses cobrados	332,107	601,008
Adquisición de inversiones financieras	-	(1,800,000)
Cobro de inversiones financieras	888,394	1,056,311
Adquisición de mobiliario y equipo de oficina	(7,794)	(3,157)
Adquisición de propiedades de inversión	(4,385,760)	(4,761,146)
Disposición de activos de larga duración	399,957	293,796
Construcción de activo por derecho de uso	-	(15,363)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(4,338)	(741)
Anticipo recibido por venta de propiedades de inversión	51,734	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	\$(2,725,700)	\$(4,629,292)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	1,616,392	9,293,813
Pago de préstamos bancarios	(754,846)	(7,156,544)
Intereses pagados	(641,278)	(604,286)
Liquidación de instrumentos financieros derivados	(7,174)	435,971
Costos pagados para obtención de deuda	(45,671)	(25,427)
Pago de pasivos por arrendamientos	(1,789)	(1,667)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(275,555)	(2,056,305)
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	286,330	7,412,751
Recompra de CBFIs	(136,428)	(392,147)
Costos de emisión de patrimonio	(31)	(289,070)
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de financiamiento	\$(2,199,050)	\$6,617,089
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,901,285)	3,909,044
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	(56,822)	387,274
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$3,377,070	\$5,335,177

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
Subsidiarias**

Estados financieros consolidados al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 e Informe de los auditores independientes del 16 de febrero de 2026.

Contenido

Informe de los auditores independientes Al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario).....	3
Estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.....	9
Estados consolidados de utilidad integral por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.....	10
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.	11
Estados consolidados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.....	12
Notas a los estados financieros consolidados por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.....	13
1. Información general.....	13
2. Eventos relevantes.....	15
3. Bases de preparación y presentación.....	27
4. Resumen de las principales políticas contables.....	30
5. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación	39
6. Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras.....	41
7. Cuentas por cobrar, neto	42
8. Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero y pasivo por arrendamiento.....	43
9. Impuestos por recuperar	45
10. Otros activos	45
11. Propiedades de inversión	46
12. Préstamos bancarios y bursátiles	56
13. Administración del capital y riesgos financieros	61
14. Operaciones y saldos con partes relacionadas	72
15. Patrimonio de los fideicomitentes.....	74
16. Utilidad por CBFi	78
17. Cobros mínimos de arrendamientos operativos	79
18. Impuestos a la utilidad	79
19. Información por segmentos.....	80
20. Nuevos pronunciamientos contables.....	83
21. Hechos posteriores.....	86

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores del
Fideicomiso Irrevocable No. F/2157
(Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Invex Grupo Financiero, Fiduciario)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario) y subsidiaria ("Fibra MTY" o "el Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 y los estados consolidados de utilidad integral, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros consolidados que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Fibra MTY al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los ejercicios terminados dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIA"). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" de nuestro informe. Somos independientes de Fibra MTY de conformidad con "Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia)" ("Código de Ética del IESBA"), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de los estados financieros consolidados en México por el "Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos" ("Código de Ética del IMCP"), y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichos asuntos. Para cada asunto clave de auditoría, describimos cómo se abordó el mismo en el contexto de nuestra auditoría.

Hemos cumplido las responsabilidades descritas en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe, incluyendo las relacionadas con los asuntos clave de auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados a responder a nuestra evaluación de los riesgos de desviación material de los estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos aplicados para abordar el asunto clave de la auditoría descrito más adelante, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros consolidados adjuntos.

Valuación de las propiedades de inversión

Descripción y por qué se consideró como asunto clave de auditoría

El principal activo del Fideicomiso es un portafolio diversificado de inmuebles corporativos, industriales y comerciales, así como terrenos para su arrendamiento con terceros, mismo que la Administración clasificó como propiedades de inversión en su totalidad, y para el cual adoptó como política contable el método de valuación a valor razonable conforme a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 40 “Propiedades de inversión”, que establece que a la fecha de los estados financieros consolidados, la Administración determine el valor razonable de sus propiedades de inversión para su reconocimiento contable. Nos enfocamos en esta área debido a que la metodología para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión implica el uso de supuestos de valuación subjetivos y la aplicación de juicio significativo en su determinación.

En las Notas 4c y 11 de los estados financieros consolidados adjuntos, respectivamente se describe la política contable sobre la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión, y se presentan las revelaciones requeridas por la NIC 40 para dichos activos.

Cómo respondimos al asunto clave de auditoría

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría aplicados, evaluamos las capacidades y competencia de los especialistas de valuación contratados por la Administración, así como también su independencia y objetividad. Además, analizamos la metodología seleccionada para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión, asegurándonos de su consistencia con las Normas Internacionales de Información Financiera, utilizadas en la valuación de la totalidad de las propiedades de inversión presentadas en el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2025.

También evaluamos los supuestos significativos considerados en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión incluyendo la información financiera proyectada. Obtuvimos una muestra de los contratos de arrendamiento que la Administración ha suscrito con sus clientes, y comparamos los supuestos considerados en la valuación de los especialistas de la Administración contra la documentación de los contratos de arrendamiento correspondientes. Realizamos inspecciones físicas y corroboramos la propiedad legal de las propiedades de inversión, a través del análisis de los beneficios económicos futuros relacionados con los contratos de arrendamiento vigentes al 31 de diciembre de 2025, que incluyen los cambios en rentas por inflación hasta la fecha de terminación conforme a lo descrito en las cláusulas de los contratos seleccionados.

Involucramos a nuestros especialistas de valuación internos para aplicar nuestros procedimientos sobre la valuación de las propiedades de inversión, mediante los cuales evaluamos la metodología y los supuestos significativos considerados por la Administración, tales como el tipo de cambio, tasa de descuento y tasa de capitalización, comparándolos contra la evidencia de auditoría disponible, además evaluamos las circunstancias descritas sobre las propiedades de inversión incluidas por los especialistas en su avalúo.

Evaluamos cualitativa y cuantitativamente el valor razonable de las propiedades de inversión y lo comparamos contra los registros contables al cierre del año.

Asimismo, evaluamos lo adecuado de las revelaciones del Fideicomiso relacionadas con las propiedades de inversión en los estados financieros consolidados adjuntos.

Otra información contenida en el informe anual 2025 de Fibra MTY

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información de sostenibilidad que se prepara de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera sobre Sostenibilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad ("ISSB") y la información incluida en el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el "Reporte Anual"), pero no incluye los estados financieros consolidados ni nuestro informe de auditoría correspondiente. Esperamos disponer de la otra información después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer y considerar la otra información que identificamos anteriormente cuando dispongamos de ella y, al hacerlo, considerar si existe una inconsistencia material entre la otra información y los estados financieros consolidados o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una desviación material en la otra información por algún otro motivo.

Cuando leamos y consideremos el Reporte Anual presentado ante la CNBV, si concluimos que contiene una desviación material, estamos obligados a comunicar el asunto a los responsables del gobierno de la compañía y emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV, en la cual se describirá el asunto.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de Fibra MTY en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de Fibra MTY para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de Fibra MTY son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material, cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de Fibra MTY.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de Fibra MTY para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que Fibra MTY deje de continuar como negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos con los responsables del gobierno de Fibra MTY en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de Fibra MTY una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de Fibra MTY, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos dichos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe cuando se espera razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían a los beneficios de interés público de dicho asunto.

El socio responsable de la auditoría es quién suscribe este informe.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited



C.P.C. Aitor Egaña González

Monterrey, N. L.
16 de febrero de 2026.

Estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$).	Nota	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$3,377,070	\$5,335,177	\$1,038,859
Inversiones financieras	6	-	863,033	-
Cuentas por cobrar, neto	7	49,856	77,866	37,025
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	8	3,472	3,579	-
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión	2d	11,120	-	-
Impuestos por recuperar	9	113,434	371,531	48,764
Instrumentos financieros derivados	13	-	486,881	-
Activos disponibles para la venta	11	1,892,743	360,683	289,908
Otros activos circulantes	10	39,652	56,390	30,298
Total del activo circulante		5,487,347	7,555,140	1,444,854
Propiedades de inversión	11	36,837,817	38,115,359	27,265,219
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		4,338	741	1,226
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero no circulantes	8	94,462	109,274	-
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión	2d	11,120	-	-
Impuestos a la utilidad diferidos		734	-	-
Activo por derecho de uso, neto		750	2,251	85,720
Mobiliario y equipo de oficina, neto		12,046	7,818	7,859
Activos intangibles, neto		3,945	6,313	8,681
Instrumentos financieros derivados	13	18,582	77,116	66,386
Otros activos no circulantes	10	123,950	139,322	111,730
Total del activo no circulante		37,107,744	38,458,194	27,546,821
Total del activo		\$42,595,091	\$46,013,334	\$28,991,675
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes				
Pasivo circulante:				
Préstamos bancarios corto plazo	12	\$682,206	\$ 512,758	\$ 253,403
Intereses por pagar	12	65,714	56,600	44,280
Cuentas por pagar		111,185	117,324	76,276
Beneficios a los empleados		31,525	27,010	21,952
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		-	72,494	68,448
Anticipo por la venta de propiedades de inversión	2e	51,734	-	-
Impuestos por pagar		65,520	91,163	39,869
Pasivo por arrendamiento	8	3,776	4,071	3,738
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		18,234	33,074	23,395
Provisiones		-	-	5,560
Depósitos de los arrendatarios		59,048	33,713	26,735
Total del pasivo circulante		1,088,942	948,207	563,656
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	12	10,405,413	11,274,848	7,343,936
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	8	75,621	73,067	77,148
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		-	6,613	19,838
Instrumentos financieros derivados	13	44,675	23,113	-
Depósitos de los arrendatarios		267,200	303,521	206,398
Impuestos a la utilidad diferidos		-	3,795	1,653
Beneficios a los empleados al retiro		1,803	1,453	1,014
Total del pasivo no circulante		10,794,712	11,686,410	7,649,987
Total del pasivo		11,883,654	12,634,617	8,213,643
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio contribuido, neto	15	28,695,643	28,471,694	21,636,177
Resultados acumulados		2,041,887	4,366,139	(924,531)
Otros componentes de la utilidad integral	13	(26,093)	540,884	66,386
Total del patrimonio de los fideicomitentes		30,711,437	33,378,717	20,778,032
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		\$42,595,091	\$46,013,334	\$28,991,675

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de utilidad integral por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

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

	Nota	2025	2024	2023
Ingresos por arrendamiento de propiedades		\$3,196,363	\$2,579,355	\$2,025,435
Ingresos por cuotas de mantenimiento		136,892	130,736	112,007
Ingresos por arrendamiento de estacionamientos		26,829	23,150	14,788
Ingresos totales	19	\$3,360,084	\$2,733,241	\$2,152,230
Mantenimiento y operación de inmuebles		185,472	172,867	150,282
Honorarios de administración de inmuebles		34,884	38,099	24,397
Predial		40,992	34,767	21,176
Seguros		13,624	11,018	8,923
Servicios administrativos		158,769	129,827	106,370
Servicios fiduciarios y gastos generales		100,966	79,508	70,769
Plan ejecutivo basado en CBFIs	15iii	106,740	159,427	55,560
(Pérdida) utilidad por valor razonable de propiedades de inversión	11	(3,702,854)	6,433,387	(2,998,548)
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta		5,107	2,491	24
Ingresos financieros		375,074	718,513	342,189
Gastos financieros		672,738	646,776	537,593
Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta		1,480,476	(1,258,378)	573,819
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		\$203,702	\$7,356,965	(905,356)
Impuestos a la utilidad	18	13,399	9,990	7,109
Utilidad (pérdida) neta consolidada		\$190,303	\$7,346,975	\$(912,465)
Otros componentes de la utilidad integral				
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:				
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	13	(566,977)	474,498	54,386
Total de otros componentes de la utilidad integral		(566,977)	474,498	54,386
(Pérdida) utilidad integral consolidada		\$(376,674)	\$7,821,473	\$(858,079)
Utilidad (pérdida) neta básica consolidada por CBFi**	16	\$0.08	\$3.17	\$(0.54)
Utilidad (pérdida) neta diluida consolidada por CBFi**	16	\$0.08	\$3.16	\$(0.54)
Promedio ponderado de CBFIs en circulación	16	2,428,114,482	2,315,823,805	1,699,223,586

** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

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 2022					
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	15ij	\$14,949,511	\$1,486,859	\$12,000	\$16,448,370
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	15il	6,710,681	-	-	6,710,681
Recompra de CBFIs	15il	5,697	-	-	5,697
Distribuciones a tenedores de CBFIs	15ii	(64,833)	-	-	(64,833)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	15iii	-	(1,498,925)	-	(1,498,925)
Costos de emisión de patrimonio		36,083	-	-	36,083
Pérdida integral consolidada:		(962)	-	-	(962)
Pérdida neta consolidada		-	(912,465)	-	(912,465)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		-	-	54,386	54,386
Pérdida integral consolidada		-	(912,465)	54,386	(858,079)
Saldos al 31 de diciembre de 2023					
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	15ig	\$21,636,177	\$(924,531)	\$66,386	\$20,778,032
Recompra de CBFIs	15ih	7,123,681	-	-	7,123,681
Distribuciones a tenedores de CBFIs	15ii	(392,147)	-	-	(392,147)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	15iii	-	(2,056,305)	-	(2,056,305)
Utilidad integral consolidada:		103,983	-	-	103,983
Utilidad neta consolidada		-	7,346,975	-	7,346,975
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		-	-	474,498	474,498
Utilidad integral consolidada		-	7,346,975	474,498	7,821,473
Saldos al 31 de diciembre de 2024					
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	15ic	\$28,471,694	\$4,366,139	\$540,884	\$33,378,717
Recompra de CBFIs	15ic	286,330	-	-	286,330
Distribuciones a tenedores de CBFIs	15ii	(136,428)	-	-	(136,428)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	15iii	-	(2,514,555)	-	(2,514,555)
Costos de emisión de patrimonio		74,078	-	-	74,078
Pérdida integral consolidada:		(31)	-	-	(31)
Utilidad neta consolidada		-	190,303	-	190,303
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		-	-	(566,977)	(566,977)
Pérdida integral consolidada		-	190,303	(566,977)	(376,674)
Saldos al 31 de diciembre de 2025					
		\$28,695,643	\$2,041,887	\$(26,093)	\$30,711,437

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$).	Nota	2025	2024	2023
Flujo de efectivo de actividades de operación:				
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		\$203,702	\$7,356,965	\$(905,356)
Partidas que no representan flujo de efectivo:				
Ajuste lineal de ingreso por arrendamiento		(4,483)	(6,092)	(22,033)
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento		(13,225)	(13,225)	(13,225)
Comisión por arrendamiento		-	11,691	8,093
Depreciación y amortización		7,052	8,721	9,803
Gasto por deterioro de activos financieros	7	2,910	5,372	1,698
Costo relacionado con beneficios a los empleados		44,854	37,234	29,660
Plan ejecutivo basado en CBFIs	15iii	106,740	159,427	55,560
Pérdida (utilidad) por valor razonable de propiedades de inversión	11	3,702,854	(6,433,387)	2,998,548
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta		(5,107)	(2,491)	(24)
Ingresos financieros		(375,074)	(718,513)	(342,189)
Gastos financieros		672,738	646,776	537,593
(Ganancia) pérdida por fluctuación cambiaria, neta		(1,480,476)	1,258,378	(586,657)
Efecto de remediación de cuenta por cobrar y por pagar de arrendamiento financiero		4,576	-	-
		\$2,867,061	\$2,310,856	\$1,771,471
Cuentas por cobrar		(2,238)	(35,053)	(18,972)
Cuentas por cobrar de arrendamiento financiero		4,240	1,772	-
Impuestos por recuperar		258,704	(325,619)	(48,268)
Otros activos		(15,289)	(53,748)	(1,650)
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		(8,227)	9,679	(2,892)
Cuentas por pagar		13,980	(145)	(4,503)
Pasivo por arrendamiento relacionado con subarrendamiento financiero		(3,112)	(2,105)	-
Impuestos por pagar		(64,391)	(2,107)	(11,066)
Beneficios a los empleados		(39,989)	(31,737)	(25,044)
Depósitos de los arrendatarios		24,567	59,344	121,470
		\$3,035,306	\$1,931,137	\$1,780,546
Efectivo generado en las actividades de operación		\$3,023,465	\$1,921,247	\$1,778,913
Flujo de efectivo de actividades de inversión:				
Intereses cobrados		332,107	601,008	341,746
Adquisición de inversiones financieras	6	-	(1,800,000)	-
Cobro de inversiones financieras	6	888,394	1,056,311	-
Adquisición de mobiliario y equipo de oficina		(7,794)	(3,157)	(2,373)
Adquisición de activo intangible		-	-	(1,384)
Adquisición de propiedades de inversión		(4,385,760)	(4,761,146)	(13,023,988)
Disposición de activos de larga duración		399,957	293,796	41,526
Construcción de activo por derecho de uso		-	(15,363)	(12,661)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		(4,338)	(741)	(1,226)
Anticipo recibido para venta de propiedades de inversión		51,734	-	-
		\$(2,725,700)	\$(4,629,292)	\$(12,658,360)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:				
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	12	1,616,392	9,293,813	9,368,041
Pago de préstamos bancarios	12	(754,846)	(7,156,544)	(5,837,236)
Intereses pagados		(641,278)	(604,286)	(451,255)
Liquidación de instrumentos financieros derivados		(7,174)	435,971	(365,581)
Costos pagados para obtención de deuda	12	(45,671)	(25,427)	(87,501)
Pago de pasivos por arrendamientos		(1,789)	(1,667)	(4,361)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	15ii	(2,514,555)	(2,056,305)	(1,498,925)
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	15i	286,330	7,412,751	6,830,572
Recompra de CBFIs	15i	(136,428)	(392,147)	(64,833)
Costos pagados de emisión de patrimonio	15i	(31)	(289,070)	(115,156)
		\$(2,199,050)	\$6,617,089	\$7,773,765
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de financiamiento		\$(2,199,050)	\$6,617,089	\$7,773,765
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(1,901,285)	3,909,044	(3,105,682)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período		5,335,177	1,038,859	4,277,140
Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		(56,822)	387,274	(132,599)
		\$3,377,070	\$5,335,177	\$1,038,859

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Notas a los estados financieros consolidados por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

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 Subsidiarias ("Fibra MTY" o "el Fideicomiso") fue constituido mediante un contrato celebrado entre Fibra Mty, S. A. P. I. de C. V., como Fideicomitente, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como Fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común, con fecha 25 de julio de 2014, principalmente para la adquisición, administración, desarrollo y operación de un portafolio de inmuebles corporativos en México.

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

Fibra MTY, es un fideicomiso de inversiones en bienes raíces ("FIBRA"), que califica para ser tratado como una entidad transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR"). Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso no está sujeto al Impuesto Sobre la Renta (ISR) en México, por lo que el Fideicomiso como entidad individual, no reconoce impuestos a la utilidad causados ni impuestos a la utilidad diferidos en sus estados financieros consolidados. 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 Fideicomiso mantiene dos subsidiarias sobre las cuales ejerce control y mantiene el 99.9% de la participación accionaria: Administrador Fibra Mty, S. C. (la "Administradora") y Fibra Mty, S. A. P. I. de C. V. (la "Fideicomitente").

El Fiduciario tiene celebrado un contrato de consultoría y asesoría con la Administradora. Lo anterior implica que las funciones de adquisiciones, operaciones, finanzas, relación con inversionistas, contables, fiscales y legales operan en función a un presupuesto fijo, en lugar de hacerlo sobre comisiones pagadas por la adquisición de propiedades. La Administradora no califica para ser tratada como una entidad transparente en México para fines de la LISR, por lo cual genera los impuestos a la utilidad causados y diferidos en los estados financieros consolidados.

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

Portafolio de Fibra MTY

Al 31 de diciembre de 2025, el portafolio de propiedades está compuesto por 118 inmuebles, localizados en 13 estados de México, con una edad promedio de 13.4 años y ocupación de 96.6% en términos de área bruta rentable (ABR); el valor razonable del portafolio que se presenta en el rubro de propiedades de inversión fue de \$36,837,817 (ver Nota 11), mientras que, el valor razonable del portafolio de Fibra MTY que se presenta en el rubro de activos disponibles para la venta fue de \$1,892,743 y corresponde a los inmuebles Prometeo, Torres Moradas 1 y 2, Redwood y portafolio Monzas (ver Nota 2f).

Al 31 de diciembre de 2024, el portafolio de propiedades estaba compuesto por 117 inmuebles, localizados en 14 estados de México, con una edad promedio de 13.7 años y ocupación de 96.2% en términos de ABR; el valor razonable del portafolio que se presenta en el rubro de propiedades de inversión fue de \$38,115,359 (ver Nota 11), mientras que, el valor razonable del portafolio de Fibra MTY que se presenta en el rubro de activos disponibles para la venta fue de \$360,683 y corresponde al inmueble Fortaleza (ver Notas 2d y 2k).

Al 31 de diciembre de 2023, el portafolio de propiedades estaba compuesto por 106 inmuebles, localizados en 14 estados de México, con una edad promedio de 14.4 años y ocupación de 96.3% en términos de ABR; el valor razonable del portafolio de propiedades fue de \$27,265,219 (ver Nota 11), mientras que el valor razonable del portafolio de Fibra MTY que se presenta en el rubro de activos disponibles para la venta fue de \$289,908 y corresponde al inmueble Axtel (ver Notas 2l y 2y).

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, las adquisiciones, expansiones y desinversiones de inmuebles y portafolios efectuadas por Fibra MTY, fueron las siguientes:

Adquisiciones y expansiones

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
2024					
Portafolio Aerotech (6 inmuebles) ⁽⁴⁾	Mayo 30 y junio 13, 2024	Querétaro	\$ 430,659	\$ 1,014,323	\$ 1,444,982
Terreno Providencia ⁽⁵⁾	Mayo 2, 2024	Coahuila	31,786	-	31,786
Portafolio Batach (6 inmuebles) ⁽⁶⁾	Diciembre 10, 2024	Nuevo León	524,608	1,883,609	2,408,217
			\$ 987,053	\$ 2,897,932	\$ 3,884,985
2023					
Terreno Huasteco Fagor ⁽⁷⁾	Febrero 21, 2023	San Luis Potosí	\$ 8,993	\$ -	\$ 8,993
Portafolio industrial Zeus (46 inmuebles) ⁽⁸⁾	En 2 etapas	11 estados	2,841,940	9,270,302	12,112,242
Terreno inmueble Zeus ⁽⁹⁾	Agosto 17, 2023	Aguascalientes	18,739	-	18,739
Expansión Filios ⁽¹⁰⁾	Diciembre 13 y 20, 2023	Nuevo León	-	20,564	20,564
			\$2,869,672	\$ 9,290,866	\$12,160,538

(1) Adquisición de una nave industrial estabilizada, localizada en León, Guanajuato. La compra generó costos e impuestos de adquisición por \$137,881 (ver Nota 2b).

(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 \$46,083 (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 11.

(4) Cinco inmuebles fueron adquiridos el 30 de mayo, y uno el 13 de junio de 2024. Están ubicados en Querétaro. La compra generó costos e impuestos de adquisición de \$112,963 (ver Notas 2h y 11).

(5) Adquirido para llevar a cabo una expansión a la medida del arrendatario (build-to-suit). La compra generó costos e impuestos de adquisición de \$1,210 (ver Nota 11).

(6) Seis inmuebles adquiridos el 10 de diciembre de 2024. Están ubicados en Nuevo León. La compra generó costos e impuestos de adquisición de \$86,272 (ver Notas 2j y 11).

(7) Adquirido para llevar a cabo una expansión a la medida del arrendatario (build-to-suit). La compra generó costos e impuestos de adquisición de \$441 (ver Notas 2o y 11).

(8) 43 inmuebles fueron adquiridos el 29 de marzo y 3 inmuebles el 20 de septiembre de 2023. Están ubicados en Aguascalientes, Baja California Norte, Coahuila, Colima, Guanajuato, Jalisco, Nuevo León, Puebla, Querétaro, Sonora y Tamaulipas. La compra generó costos e impuestos de adquisición de \$419,243 (ver Notas 2r y 11).

- (9) Adquirido para llevar a cabo una expansión a la medida del arrendatario (build-to-suit). La compra generó costos e impuestos de adquisición de \$829 (ver Nota 11).
- (10) Como resultado de la extensión anticipada del contrato de arrendamiento del portafolio Filios, el 15 de octubre de 2021, Fibra MTY firmó un acuerdo de expansión con el inquilino de dicho portafolio. El acuerdo fue firmado por un monto máximo de US\$6.5 millones. Al 31 de diciembre de 2023 se concluyó la última etapa de expansión, por el valor remanente de US\$1.2 millones (equivalente a \$20,564). Ver Nota 11.

Desinversiones

Inmueble	Fecha de desinversión	Ubicación	Valor en Libros	Costos atribuibles a la Venta	Precio de Venta
2025					
Fortaleza (Ver Notas 2d y 11)	Julio 16, 2025	México	\$ 345,951	\$ 13,154	\$ 360,000
Catacha (Ver Notas 2g y 11)	Diciembre 3, 2025	Nuevo León	66,885	-	70,000
			<u>\$ 412,836</u>	<u>\$ 13,154</u>	<u>\$ 430,000</u>
2024					
Axtel (Ver Notas 2y y 11)	Diciembre 17, 2024	Nuevo León	<u>\$ 291,000</u>	<u>\$ 8,806</u>	<u>\$ 302,130</u>

Durante el año 2023, el Fideicomiso no realizó desinversiones de propiedades.

2. Eventos relevantes

2025

- a. 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 de utilidad integral.

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

- b. El 9 de abril de 2025, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición de una nave industrial estabilizada clase A localizada en León, Guanajuato, con un 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 adquisición), 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 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.

- c. El 15 de julio de 2025, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición de las dos naves industriales remanentes del portafolio "Batach" (ver Nota 2 j) ubicado en Ciénega de Flores, 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.

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.

- 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. (Ver Nota 2k)

La venta del inmueble Fortaleza forma parte de la estrategia de depuración del portafolio de propiedades de Fibra MTY y generó una utilidad de \$895 (ver Nota 1), la cual se presenta en el estado consolidado de utilidad integral en el rubro de Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta.

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 de posición financiera 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.

Los recursos obtenidos por la venta del inmueble Fortaleza fueron utilizados para la liquidación de un Crédito Revolvente con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ("BBVA"), el cual fue destinado para la recompra de CBFIs propios.

- e. En el marco de la estrategia del Fideicomiso para optimizar su portafolio de propiedades, durante el año 2025 se celebraron diversos acuerdos de compraventa, sujetos al cumplimiento de ciertas condiciones contractuales, para la desinversión de ciertas propiedades del portafolio de Fibra MTY. En cumplimiento con la IFRS 5 *Activos No Circulantes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas*, los activos relacionados cumplen con los criterios establecidos para su clasificación como "Activos Disponibles para la Venta" y se presentan en la sección de Activo Circulante del estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2025.

A continuación, se presenta un resumen de las propiedades disponibles para la venta:

Propiedad	Ubicación	Fecha del acuerdo	Valor razonable al 31 de diciembre de 2025
Torres Moradas 1 y 2	Nuevo León	20/08/2025	\$655,137
Prometeo	Nuevo León	21/10/2025	\$393,475
Redwood	Jalisco	19/11/2025	\$564,070
Portafolio Monzas ⁽¹⁾	Chihuahua	23/12/2025	\$197,719
Monza 2	Chihuahua	23/12/2025	\$82,342
			<u>\$1,892,743</u>

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

Los potenciales precios de venta están en línea con el valor razonable de estas propiedades. Los recursos provenientes de estas transacciones podrían destinarse a inversiones en propiedades industriales y/o al programa de recompra de CBFIs del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso recibió \$51,734 de los potenciales compradores de los inmuebles Torres Moradas 1 y 2, Prometeo y Redwood para garantizar ciertas obligaciones asumidas en los acuerdos de compraventa. Los depósitos en garantía, presentados como anticipo por la venta de propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera, serán considerados como parte del precio de compra al momento de ejecutar las transacciones.

- 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, ver nota 2b. 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 de utilidad integral.

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

- g. El 3 de diciembre de 2025, el Fideicomiso concluyó exitosamente la venta del inmueble industrial Catacha, localizado en el estado de Nuevo León por un monto total de \$70,000, más el impuesto al valor agregado aplicable a la construcción.

La venta del inmueble Catacha forma parte de la estrategia de depuración del portafolio de propiedades de Fibra MTY y generó una utilidad de \$3,115 (ver nota 1), la cual se presenta en el estado consolidado de utilidad integral en el rubro de Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta.

Los recursos obtenidos por la venta del inmueble Catacha podrán ser utilizados para la inversión en propiedades industriales y/o para la operación del programa de recompra de CBFIs.

2024

- h. El 22 de febrero de 2024, Fibra MTY anunció una transacción industrial en Querétaro que le permitiría incrementar su ABR en 93,525 m². Durante el segundo trimestre de 2024, el Fideicomiso concluyó esta transacción, consistente en la adquisición de 6 naves industriales estabilizadas clase A, construidas sobre un terreno de alrededor de 253,611 m², que incluye dos reservas territoriales para expansiones. El 100% de los contratos de arrendamiento que forman parte del portafolio industrial se encuentra pactado en dólares, con un plazo remanente de 8.8 años a partir de la fecha de adquisición, y son en su totalidad triple neto (NNN), es decir, el arrendatario paga, adicionalmente a la renta, los gastos de mantenimiento, seguro e impuesto predial.

La transacción fue efectuada en 2 momentos, de tal forma que, el 30 de mayo de 2024, el Fideicomiso adquirió 5 de las 6 naves industriales, valuadas en US\$54.2 millones, equivalentes a \$907,304, mientras que el 13 de junio de 2024, adquirió la nave restante, por un valor de US\$29.1 millones, equivalentes a \$537,678.

El precio de compra total fue de US\$83.3 millones, equivalentes a \$1,444,982 (considerando el tipo de cambio a la fecha de cada transacción), más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones, y otros impuestos y gastos de adquisición por \$112,963, los cuales fueron capitalizados en el rubro de propiedades de inversión presentado en el estado consolidado de posición financiera. Ver Notas 1 y 11.

La adquisición de las 6 naves fue liquidada utilizando recursos provenientes del Préstamo bancario Sindicado 2023, dispuesto el 29 de mayo de 2024 (ver Nota 12).

- i. El 15 de marzo de 2024, Fibra MTY realizó una emisión subsecuente de capital integrada por 590,579,711 CBFIs de oferta base y 88,586,956 CBFIs de sobreasignación. La emisión fue llevada a cabo al amparo del programa de colocación de CBFIs y de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (CEBURES) de Fibra MTY como emisor recurrente, autorizado, el 12 de septiembre de 2022, por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores por un monto de hasta \$20'000,000.

El 12 de abril de 2024, Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Citibanamex ("Citibanamex") por cuenta de los intermediarios colocadores, ejerció la opción de sobreasignación por 88,586,956 CBFIs con lo cual concluyó el periodo de estabilización, habiendo recomprado en dicho periodo un total de 34,579,590 CBFIs.

En dicha emisión, el Fideicomiso colocó un total de 644,587,077 CBFIs (590,579,711 de oferta base y 54,007,366 de sobreasignación) a un precio de \$11.50 por CBFI equivalentes a \$7,412,751. Los recursos de la colocación de \$7,123,681 (neta de costos de emisión de \$289,070, ejercidos durante 2024) se presentan en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes, en el rubro de patrimonio contribuido, neto de costos de emisión. Como resultado de lo anterior, el total de CBFIs de Fibra MTY en circulación, una vez concluido el proceso de liquidación, fue de 2,458,917,920.

Al 31 de diciembre de 2025, los recursos netos de la emisión fueron destinados principalmente a la adquisición de los inmuebles industriales León Pilba 01 y Batach (ver notas 2b y 2c, respectivamente). El restante se mantiene en efectivo y equivalentes de efectivo para la adquisición de inmuebles industriales y otros usos corporativos generales.

- j. El 27 de marzo de 2024, el Fideicomiso concluyó el acuerdo vinculante para realizar la adquisición de 8 naves industriales estabilizadas clase A localizadas en Nuevo León, con un ABR total aproximada de 185,966 m² construida sobre terrenos con una superficie total de alrededor de 347,714 m². El 63% de los ingresos por arrendamiento del portafolio se encuentran pactados en dólares, mientras que el 37% restante está pactado en pesos, con un plazo remanente de 7.8 años a partir de la fecha estimada de adquisición. Dichos contratos son en su totalidad triple neto (NNN), es decir, el arrendatario paga, adicionalmente a la renta, los gastos de mantenimiento, seguro e impuesto predial.

El precio de compra de las 8 naves industriales está compuesto por \$1,342,662 y US\$126.1 millones, más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos y gastos de adquisición.

El 10 de diciembre de 2024, el Fideicomiso adquirió seis naves por un valor total de \$2,408,217 (ver Nota 1) los cuales se integraron por US\$52.7 millones (equivalentes a \$1,065,555 a la fecha de la transacción) y \$1,342,662, más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones, y otros impuestos y gastos de adquisición por \$86,272, los cuales fueron capitalizados en el rubro de propiedades de inversión presentado en el estado consolidado de posición financiera. La adquisición fue liquidada utilizando recursos provenientes del levantamiento de capital realizado a inicios del 2024, (ver Nota 2i).

Las dos naves restantes, en proceso de construcción al 31 de diciembre de 2024, se adquirirán una vez que se hayan terminado de construir e inicie el pago de renta. Ver Nota 2c, que aborda la resolución de este proceso.

- k. En línea con la estrategia de depuración del portafolio de Fibra MTY, y de conformidad con los lineamientos internos del Fideicomiso, en septiembre de 2024, Fibra MTY aprobó iniciar los esfuerzos de desinversión del inmueble Fortaleza. Los recursos provenientes de la venta 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. Al 31 de diciembre de 2024, el valor razonable de esta propiedad es de \$360,683 y se presenta en el rubro de activos disponibles para la venta dentro del estado consolidado de posición financiera. (ver Nota 2d)

- I. El 17 de diciembre de 2024, el Fideicomiso concluyó exitosamente la venta del inmueble Axtel por un monto total de US\$15.0 millones, equivalentes a \$302,130 (considerando el tipo de cambio a la fecha de la transacción), más el impuesto al valor agregado; como se describe en la nota 2y, al 31 de diciembre de 2023 esta propiedad había sido clasificada como disponible para la venta. La transacción generó una utilidad de \$2,324 (ver nota 1), la cual se presenta en el estado consolidado de utilidad integral en el rubro "Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta". Los recursos obtenidos por la venta del inmueble Axtel fueron utilizados para la recompra de CBFIs.

2023

- m. El 12 de enero de 2023, con la intención de garantizar los recursos para la adquisición del portafolio "Zeus", Fibra MTY solicitó una dispensa temporal a la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CEBURES (ver Nota 12), en relación con sus obligaciones reguladas en los incisos a) Limitaciones respecto de Deuda Insoluble y d) Límites a los financiamientos de la Sección "OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DEL EMISOR" del Título. La dispensa fue otorgada por el periodo comprendido entre el 15 de marzo de 2023 y el 15 de junio de 2023 y consistió en permitir que los Lineamientos de Apalancamiento se incrementaran temporalmente de 50% a 55% del valor contable de los activos de Fibra MTY al cierre del último trimestre que haya reportado el Fideicomiso a la fecha de la disposición del financiamiento; adicionalmente, el 23 de enero de 2023 se obtuvo esta misma aprobación por la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs, en la que se resolvieron puntos adicionales que se detallan en el siguiente inciso de esta nota.

Posteriormente, el 29 de marzo de 2023, Fibra MTY concretó la adquisición del portafolio industrial Zeus en un 93% de las propiedades que lo conforman (ver nota 2r), utilizando como fuentes de pago una combinación de créditos bancarios y recursos provenientes de sus procesos de emisión de patrimonio 2022 y suscripción preferente 2023, ver nota 2n. Debido a esta combinación de fuentes de pago, el Fideicomiso no excedió el nivel de endeudamiento autorizado descrito en el párrafo anterior (ver nota 13).

Derivado de la dispensa temporal aprobada conforme a lo que se describe previamente, Fibra MTY pagó el 2 de mayo de 2023, en favor de los Tenedores de los CEBURES, una prima por un monto de US\$274.7 miles equivalentes a \$4,965 en dicha fecha, la cual se presenta en el rubro de gastos financieros de los estados consolidados de utilidad integral.

- n. El 23 de enero de 2023, también con la intención de garantizar los recursos para la adquisición del portafolio industrial "Zeus" en Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs, se aprobó además de lo indicado en el inciso m. anterior, lo siguiente:
 - i. La Emisión adicional de hasta 690,000,000 de CBFIs, los cuales, según fuera determinado por el Comité Técnico, podrían:
 - Permanecer en tesorería y ser utilizados para liquidar total o parcialmente el precio de cualquier operación de compra de inmuebles, en cuyo caso el valor que se le asignara a cada uno de dichos CBFIs no debería ser inferior a \$12.20, en el entendido que no existiría subordinación alguna entre los CBFIs emitidos como parte de la Emisión adicional y cualesquiera CBFIs emitidos por el Fiduciario; o
 - estarían sujetos a uno o más procesos de suscripción preferente y serían ofrecidos a los Tenedores de CBFIs (la "Suscripción Preferente") a un precio de suscripción de \$12.20 por CBFI.

El 27 de febrero de 2023, el Fideicomiso concluyó la primera parte de la Suscripción Preferente, por la cual se asignaron 296,383,561 CBFIs a un precio de \$12.20 por CBFI equivalentes a \$3,615,879, cuyos recursos se recibieron el 1 de marzo de 2023, fecha a partir de la cual se liberaron y pusieron en circulación los CBFIs asignados.

El 31 de marzo de 2023, el Fideicomiso concluyó la segunda y última parte de la Suscripción Preferente, por la cual se asignaron 263,032,433 CBFIs a un precio de \$12.20 por CBFI equivalentes a \$3,208,996, cuyos recursos se recibieron el 5 de abril de 2023, fecha a partir de la cual se liberaron y pusieron en circulación los CBFIs asignados.

En virtud de lo anterior, se suscribieron un total de 559,415,994 CBFIs a un precio de \$12.20 por CBFI equivalentes a \$6,824,875, los cuales se presentan netos de costos de suscripción de \$114,194 en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes, en el rubro de patrimonio contribuido, neto de costos de suscripción por un valor de \$6,710,681.

Al 31 de diciembre de 2025, los 130,584,006 CBFIs no suscritos, se encuentran en tesorería.

Los recursos de la suscripción que se describen en esta sección fueron utilizados en su mayoría para la adquisición del portafolio industrial Zeus, ver nota 2r.

- ii. Que Fibra MTY participara en, y llevara a cabo la negociación y celebración de un contrato de crédito sindicado con una o varias instituciones financieras y/o bancarias en México o en el extranjero, hasta por la cantidad principal de US\$470 millones o su equivalente total o parcial en pesos mexicanos.

En este sentido, el 21 de marzo de 2023, Fibra MTY, concretó satisfactoriamente la celebración de un contrato de crédito hasta por un monto principal de US\$300 millones, el cual incluía una línea de crédito revolving por un monto de hasta US\$80 millones y una línea de crédito a plazo por un monto de hasta US\$220 millones. Ambas líneas de crédito fueron contratadas a tasa variable de Secured Overnight Financing Rate ("SOFR") 1 mes más una sobretasa de entre 2.25% y 2.75% según el nivel de pasivos contra activos, sin garantía y con un solo pago de capital al vencimiento. El crédito a plazo por US\$220 millones tiene una vigencia original hasta el 21 de marzo de 2028 con dos posibles extensiones de un año cada una a opción del Fideicomiso y sujeta al cumplimiento de covenants que extendería el vencimiento hasta el 21 de marzo de 2030. Por otro lado, la línea revolving por US\$80 millones tiene un vencimiento el 21 de marzo de 2026.

El crédito fue negociado y firmado originalmente con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte ("Banorte"), quien financió la totalidad de la primera disposición por US\$150 millones realizada el 27 de marzo de 2023 (correspondientes a US\$80 millones de la línea revolving y US\$70 millones de la línea de crédito a plazo, equivalentes a \$1,479,216 y \$1,294,314 a esa fecha) para contribuir al pago de la adquisición del portafolio industrial Zeus, ver notas 2q y 2r.

Por su parte, el 17 de abril de 2023, Banorte, llevó a cabo un proceso de sindicación con una demanda de 1.2 veces el monto total del crédito, por lo cual, a partir de esa fecha, el crédito cuenta con la participación de 6 bancos, sin que esto represente obligaciones adicionales para Fibra MTY.

En adición, el 28 de junio de 2023, el Fideicomiso realizó el pago de la porción revolving del crédito Sindicado 2023 por US\$80 millones (\$1,371,560 a la fecha de la liquidación). Este crédito fue utilizado inicialmente para financiar el Impuesto al Valor Agregado (IVA) de la adquisición del portafolio industrial Zeus, el cual fue obtenido en devolución el 23 de junio de 2023, ver nota 2v. Posterior al pago, Fibra MTY optó por eliminar dicha porción revolving del crédito Sindicado 2023, lo anterior obedece a que el Fideicomiso ya cuenta con un monto razonable de líneas de crédito revolventes disponibles; además, la cancelación eliminaría la comisión por saldos no dispuestos sobre dicho monto.

Finalmente, el 15 de diciembre de 2023, Fibra MTY celebró un convenio modificatorio sobre dicho crédito Sindicado 2023. El convenio redujo la sobretasa en 20 puntos base para todos los niveles de endeudamiento, para quedar en un rango de entre 2.05% y 2.55% según el nivel de pasivos contra activos, y extendió el plazo de disposición de marzo a junio de 2024. De conformidad con la IFRS 9 *Instrumentos Financieros*, la administración del Fideicomiso realizó un análisis cuantitativo y cualitativo de las modificaciones a las condiciones contractuales de este crédito y concluyó que no hubo una modificación sustancial de las condiciones de la deuda original.

Como resultado de lo anterior, al 31 de diciembre de 2023, Fibra MTY tenía disponible US\$150.0 millones no dispuestos del Préstamo Sindicado 2023, equivalentes a \$2,534,025, de la porción a plazo para futuras adquisiciones y/o expansiones. El 29 de mayo de 2024, Fibra MTY dispuso de US\$90 millones adicionales para la adquisición del portafolio Aerotech, ver Nota 2h, lo cual, llevó el saldo dispuesto a US\$160 millones. El 15 de julio de 2024, con la intención de reducir su costo de deuda, Fibra MTY pagó anticipadamente este crédito (ver Nota 12).

- o. El 21 de febrero de 2023, el Fideicomiso concluyó la adquisición de un terreno para la expansión de su inmueble industrial Huasteco Fagor. El terreno tiene una superficie de 9,767.6 m², y está localizado en la Ciudad de San Luis Potosí. Dicha expansión agregará una ABR de aproximadamente 6,732 m² y se integró al contrato de arrendamiento triple neto denominado en dólares existente. La vigencia remanente del contrato de arrendamiento, por la totalidad del área arrendada considerando el área de expansión, contempla un plazo forzoso de 10 años para concluir en marzo de 2033.

El valor total de la inversión, incluyendo terreno y construcciones, se estima que ascienda a una cantidad de US\$3.3 millones (equivalentes a \$60,275 a la fecha de la adquisición del terreno) y que el proceso de construcción concluya en aproximadamente 12 meses contados a partir de la fecha de adquisición.

El precio de adquisición del terreno se pactó en US\$0.5 millones equivalentes a \$8,993 a la fecha de la transacción, más otros impuestos y gastos de adquisición, que al 31 de diciembre de 2023 fueron capitalizados por \$441. Este precio fue liquidado mediante pago en efectivo. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso tenía un valor de \$41,775. Al 31 de diciembre de 2024, el proyecto de construcción fue terminado alcanzando un valor total de \$49,491. Ver nota 11, tabla de compromisos de construcciones.

- p. El 21 de marzo de 2023, Fibra MTY firmó una línea de crédito revolving con Scotiabank Inverlat, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat ("Scotiabank") por un monto de US\$30 millones con una vigencia de 3 años. Al 31 de diciembre de 2023 y 2024, la línea de crédito no había sido dispuesta y era equivalente a \$506,805 y \$615,309, respectivamente. La línea de crédito fue cancelada el 30 de julio de 2025.

- q. El 27 de marzo de 2023, con la intención de pagar la adquisición del portafolio industrial Zeus en la fecha pactada contractualmente (ver nota 2r), Fibra MTY dispuso temporalmente de ciertas líneas de crédito adicionales, las cuales, en conjunto con las indicadas en la nota 2n ii. ascienden a un total de US\$353 millones (equivalentes a \$6,527,041 a la fecha de disposición). El saldo insoluto de los créditos dispuestos para adquirir Zeus es de US\$170 millones y se integra a continuación:

Líneas de crédito dispuestas para la adquisición Zeus	Millones de dólares	Miles de pesos ⁽¹⁾	Fecha de pago
Línea de crédito revolvente con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ("Préstamo bancario BBVA").	US\$60.0	\$1,109,412	11 de abril de 2023 ⁽²⁾
Línea de crédito revolvente con Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver ("Préstamo bancario ACTINVER").	US\$20.0	\$369,804	14 de abril de 2023 ⁽²⁾
Línea de crédito revolvente con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte ("Préstamo bancario BANORTE").	US\$23.0	\$425,275	11 de abril de 2023 ⁽²⁾
Disposición de US\$100.0 de la línea de crédito sindicada 2021 contratada con BBVA ("Préstamo bancario Sindicado 2021").	US\$100.0	\$1,849,020	Liquidada con recursos del préstamo bilateral 2023 ⁽³⁾
Línea de crédito sindicada 2023 liderada por Banorte ("Préstamo bancario Sindicado 2023") (ver nota 2n ii).	US\$70.0	\$1,294,314	Pendiente de pago al 31 de diciembre de 2023 ⁽⁶⁾
Componente revolvente de la línea de crédito sindicada 2023 liderada por Banorte ("Préstamo bancario Sindicado 2023") (ver nota 2n ii).	US\$80.0	\$1,479,216	28 de junio de 2023 ⁽⁴⁾
Total de líneas de crédito dispuestas para adquisición Zeus	US\$353.0	\$6,527,041	
Total pagado	(US\$283.0)	(\$4,976,311)	
Crédito bilateral contratado con BBVA ("Préstamo bilateral 2023") (ver nota 2u).	US\$150.0	\$2,582,775	Crédito dispuesto para prepagar la totalidad del Préstamo bancario sindicado 2021 ⁽³⁾
Pago de US\$50.0 del saldo inicial del Préstamo bancario Sindicado 2021.	(US\$50.0)	(\$860,925)	Liquidada con recursos del préstamo bilateral 2023 ^{(3)/(5)}
Total de flujos netos de préstamos por adquisición de Zeus pendientes de pago	US\$170.0	\$3,272,580	

- (1) La conversión a miles de pesos fue realizada considerando el tipo de cambio aplicable en la fecha de cada disposición.
- (2) Los pagos fueron realizados con los recursos provenientes de la segunda liquidación de la suscripción preferente de capital recibidos el 5 de abril de 2023, que se describe en la nota 2n i.
- (3) La línea de crédito sindicada 2021 fue liquidada con recursos del préstamo bilateral 2023, contratado el 15 de junio de 2023, que se describe en la nota 2u. Con la intención de reducir su costo de deuda y extender su perfil de vencimiento, el 17 de septiembre de 2024, el Fideicomiso prepago la totalidad de este préstamo, con recursos del nuevo préstamo bilateral BBVA 2024, ver nota 12.
- (4) El pago fue realizado con los recursos de la devolución del IVA del portafolio Zeus recibidos el 23 de junio de 2023 (ver nota 2v).
- (5) Esta disposición inicial fue efectuada en 2021 para liquidar créditos puente utilizados para la compra de los inmuebles Ciénega 2 y 3.
- (6) Con la intención de reducir su costo de deuda, el 15 de julio de 2024, Fibra MTY prepago este crédito con los recursos provenientes del préstamo bilateral Banorte 2024.

- r. Durante el año 2023, con la previa aprobación de la transacción en la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs del 10 de febrero de 2023, Fibra MTY concluyó la adquisición del portafolio industrial denominado “Zeus”, que en su totalidad está compuesto por 46 edificios industriales ubicados en 11 entidades federativas de la República Mexicana con una ABR total de 822,052 m², así como por una reserva territorial con una superficie total de 882,723 m². Los edificios industriales se encuentran rentados a empresas principalmente de los sectores automotriz y de componentes, tecnología, transportación, bienes de capital, equipo médico y servicios de salud, venta al menudeo de alimentos y productos básicos.

Los contratos de arrendamiento son casi en su totalidad de tipo triple neto, con un 92.1% denominados en dólares y un 7.9% denominados en pesos mexicanos. En los contratos de tipo triple neto, el arrendatario paga adicionalmente a la renta, los costos operativos del edificio, el seguro y el impuesto predial. A la fecha de adquisición, los contratos de arrendamiento y el portafolio contaban con un plazo de arrendamiento remanente ponderado al ingreso de 6.1 años (Weighted Average Lease Term o “WALT” por sus siglas en inglés) y una tasa de ocupación del 98.3%.

La compra del portafolio industrial Zeus fue llevada a cabo en dos momentos del ejercicio 2023, como se muestra a continuación, ver nota 1:

Número de inmuebles	% de compra	Fecha de adquisición	Valor de adquisición en millones de USD (sin IVA)	Valor de adquisición en miles de \$
43	93%	29 de marzo de 2023	616.8	\$11,337,382
3	7%	20 de septiembre de 2023	45.2	774,860
46	100%		662.0	12,112,242

La adquisición fue liquidada en efectivo, vía transferencia bancaria, utilizando una combinación de fuentes de financiamiento como se describe a continuación:

En el primer momento de compra, la adquisición fue de 43 inmuebles a un precio total de US\$694.4 millones, el cual incluye el IVA de la construcción de US\$77.6 millones, equivalentes en total a \$12,765,768, considerando el tipo de cambio a la fecha de la adquisición, y fue pagada de la siguiente manera:

- Utilizando US\$353.0 millones (equivalentes a \$6,489,199 al 29 de marzo de 2023, fecha de la adquisición del 93% del portafolio industrial Zeus) de los recursos provenientes de las líneas de crédito dispuestas que se describen en la nota 2q anterior; y
- US\$341.4 millones (equivalentes a \$6,276,569 a la fecha de adquisición) con recursos provenientes de la primera parte de la Suscripción Preferente de CBFIs (ver nota 2n i.) y del monto remanente de la emisión de capital realizada el 13 de septiembre de 2022, para los cuales se contrataron instrumentos financieros derivados tipo forward, con la finalidad de mitigar el riesgo cambiario hasta la fecha de ejecución de la transacción.

En el segundo momento de compra, la adquisición fue de 3 inmuebles y reservas territoriales a un precio total de US\$48.4 millones, incluyendo el IVA de la construcción de US\$3.2 millones, equivalentes en total a \$829,722, considerando el tipo de cambio a la fecha de la adquisición. Esta compra fue pagada con recursos remanentes de la última ronda de la suscripción preferente de capital concluida durante abril de 2023 (ver notas 2n.i. y 2q). Al igual que en la primera parte de la Suscripción Preferente, la administración de Fibra MTY contrató instrumentos financieros derivados forwards con la finalidad de mitigar el riesgo cambiario hasta la fecha de ejecución de los pagos.

La compra del portafolio Zeus, generó impuestos y gastos de adquisición por \$419,243, los cuales fueron capitalizados en el rubro de propiedades de inversión presentado en el estado consolidado de posición financiera (ver nota 11).

- s. El 1 de abril de 2023, el Fideicomiso firmó un convenio para la expansión del inmueble industrial Danfoss, ubicado en Nuevo León por un valor de hasta US\$17.0 millones; con fecha 30 de septiembre de 2023 se incrementó el alcance del proyecto de expansión en US\$4.4 millones para situarse en US\$21.4 millones (integrado por tres proyectos: 1) Expansión de nave industrial por US\$18.3, 2) construcción de comedor por US\$1.5, y 3) construcción de estacionamiento por \$1.6 millones). Dicha expansión incrementará el ABR en un estimado de 19,200 m². Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso de la nave industrial y del comedor tienen un valor total de \$100,824.

Durante 2024 se concluyeron dos de los tres proyectos que forman parte de los US\$21.4 millones mencionados al inicio de este inciso. Dichos proyectos corresponden al estacionamiento (descrito en siguientes párrafos) y comedor los cuales tienen un valor de US\$1.6 millones (equivalentes a \$28,024 al 31 de diciembre de 2024) y US\$1.5 millones (equivalentes a \$25,372 al 31 de diciembre de 2024), respectivamente. El proyecto que continúa en proceso corresponde a la expansión de la nave industrial con un valor remanente por ejecutar al 31 de diciembre de 2024 de US\$3.4 millones (equivalentes a \$69,735 al 31 de diciembre de 2024) y un valor en libros de \$274,440. El proceso de construcción de la nave industrial concluyó el 31 de marzo de 2025, ver Nota 11.

En la misma fecha de firma del convenio de expansión, el Fideicomiso firmó un contrato de arrendamiento de un terreno colindante al inmueble Danfoss por un plazo de 12 años con un periodo de gracia de 6 meses, denominado en pesos mexicanos, en el cual funge como arrendatario, con la opción de extenderse 5 años más en dos ocasiones, con el objetivo de realizar una inversión de hasta US\$1.6 millones para realizar la construcción de un estacionamiento para ser arrendado al inquilino del inmueble Danfoss. Por lo tanto, simultáneamente, firmó un contrato de subarrendamiento con dicho inquilino, con una vigencia de 10 años contados a partir del mes de marzo de 2024, con la opción de extenderse 5 años más.

Derivado del contrato de arrendamiento del terreno, Fibra MTY en su calidad de arrendatario reconoció inicialmente un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento de \$72,830. De manera inicial, el activo por derecho de uso se depreciará en 15 años, periodo al que se estima que serán extendidos los contratos, en función a la obligación contractual del inquilino de pagar un residual al final del año 10 en caso de no ejercer la prórroga.

Por su parte, el pasivo por arrendamiento se amortizará en la vigencia de 15 años, devengando una tasa de interés de 11.5%, la cual fue calculada como la tasa incremental de préstamos del Fideicomiso de acuerdo con la política contable bajo la IFRS 16 *Arrendamientos*. Al 31 de diciembre de 2023, Fibra MTY mantiene un saldo de activo por derecho de uso, neto por \$69,306 y reconoció un gasto por depreciación de \$3,524. Adicionalmente, mantiene saldos de pasivo por arrendamiento de corto y largo plazo de \$2,104 y \$74,533, respectivamente, por los cuales reconoció un gasto por intereses de \$6,512.

Al 31 de diciembre de 2023, los valores del derecho de uso, neto y su pasivo por arrendamiento a corto y largo plazo, se complementan por los montos generados por un contrato de arrendamiento de estacionamiento para el inmueble Prometeo, los cuales son de \$3,753, \$1,634 y \$2,615, respectivamente; así como por la construcción en proceso del estacionamiento, para ser arrendado al inquilino del inmueble Danfoss, reconocida en los activos por derecho de uso por \$12,661.

Por otra parte, con base en la evaluación de la administración de Fibra MTY, el contrato de subarrendamiento con el inquilino Danfoss califica como un arrendamiento financiero, de modo que, a partir del 7 de marzo de 2024, el activo por derecho de uso, previamente reconocido por Fibra MTY, en su calidad de arrendatario, fue dado de baja y se reconoció una cuenta por cobrar por arrendamiento financiero equivalente a las rentas futuras descontadas a valor presente. (ver nota 8).

- t. En la propiedad Santiago, durante 2023 (31 de mayo, 15 de septiembre y 18 de diciembre) se firmaron diversos convenios modificatorios para la expansión del inmueble industrial ubicado en Querétaro. Al 31 de diciembre de 2023, el valor total del compromiso de inversión fue por un monto de hasta US\$10.1 millones, el cual incluye inversiones de capital hasta por US\$0.2 millones. Dicha expansión incrementaría el ABR en un estimado de 10,700 m². Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso e inversiones de capital terminadas tenían un valor de \$63,052 y \$3,594, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2024, la construcción fue terminada con una inversión adicional de \$98,355 (ver nota 11) para llegar a un saldo final de \$161,407.
- u. El 15 de junio de 2023, Fibra MTY concretó la disposición de un crédito bilateral ("Préstamo Bilateral 2023") con BBVA por un monto principal de US\$150 millones equivalentes a \$2,582,775 a la fecha de la disposición, a tasa variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa de 2.15%. El crédito es libre de garantía, con pagos mensuales de intereses, con un solo pago de principal al vencimiento y una vigencia de 5 años. El destino de los recursos fue para prepagar y sustituir el monto dispuesto del préstamo Sindicado 2021 celebrado el 3 de diciembre de 2021, por lo que no tuvo efecto en el nivel de endeudamiento. Además, como consecuencia de que este crédito cuenta con el mismo nocional, perfil de amortización, y calendario de pagos y fijación de tasa, el swap a tasa fija del 3.035% que estaba asignado originalmente al Crédito Sindicado 2021 pudo ser trasladado para cubrir este crédito bilateral. Como resultado de esta transacción, el gasto financiero sobre los US\$150 millones tuvo una reducción de más de 60 puntos base, a partir de su contratación, de US\$0.52 millones (equivalentes a \$8,822 considerando el tipo de cambio del 31 de diciembre de 2023) en el ejercicio 2023, lo que incrementa el efectivo disponible para distribuir a los inversionistas. Por otra parte, con la intención de continuar reduciendo su costo de deuda y extendiendo su perfil de vencimientos, el 17 de septiembre de 2024, Fibra MTY prepagó la totalidad de este préstamo con recursos de un nuevo préstamo bilateral BBVA 2024 (Ver notas 12 y 13).
- v. El 23 de junio de 2023, Fibra MTY anunció la obtención de la devolución del IVA correspondiente a la primera fase de la adquisición del portafolio Zeus por un importe de \$1,423,363, ver notas 2n ii, 2q y 2r.
- w. El 17 de agosto de 2023, Fibra MTY concluyó la adquisición de un terreno para la expansión del inmueble industrial "Aguascalientes-FINSA 03". El inmueble está localizado en Aguascalientes, con un ABR de aproximadamente 11,719 m² sobre un terreno con una superficie de 17,924m²; la expansión se integró al contrato de arrendamiento triple neto denominado en dólares existente. La vigencia remanente del contrato de arrendamiento por la totalidad del área arrendada considerando el área de expansión, contempla un plazo forzoso de 10 años para concluir en el tercer trimestre de 2034. Por lo que respecta específicamente al área de expansión, el arrendatario comenzó a pagar renta a partir del tercer trimestre del 2024.

El valor total de la inversión incluyendo terreno, construcciones, impuestos y otros costos y gastos de cierre, se estima que ascienda a una cantidad de US\$10.1 millones (equivalentes a \$173,102 a la fecha de adquisición del terreno) y que el proceso de construcción concluya en aproximadamente 11 meses contados a partir de la fecha de adquisición.

El precio de adquisición del terreno fue de \$18,739 a la fecha de transacción, más otros impuestos y gastos de adquisición por un monto de \$829. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la construcción en proceso tiene un valor de \$135,371 y \$50,994. Ver nota 11.

Durante 2024 se firmaron dos compromisos de expansión a las propiedades “Aguascalientes- FINSA 01” y “Aguascalientes-FINSA 02”, con valores de US\$6.6 millones y US\$3.7 millones. Al 31 de diciembre de 2024, las construcciones en proceso de estos compromisos tienen un valor de \$71,991 y \$29,880, respectivamente. Dichas expansiones concluyeron el 31 de marzo y 30 de septiembre de 2025, respectivamente. Ver nota 11.

- x. El 11 de septiembre de 2023, Fibra MTY concretó satisfactoriamente la celebración de un contrato de línea de crédito simple sin garantía con Scotiabank hasta por un monto principal de US\$63 millones a tasa variable basada en SOFR 3 meses más una sobre tasa de 144 puntos base. Dicha línea contempla un solo pago de capital e intereses al vencimiento de cada disposición, buscando empatar los tiempos de la ejecución de las inversiones con el inicio de generación de renta de las expansiones. El contrato tiene vigencia de 18 meses a partir de su firma.

Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso realizó dos disposiciones: el 15 de septiembre y 15 de diciembre por US\$10 millones y US\$5 millones, respectivamente, equivalentes a \$171,235 y \$86,990 a la fecha de cada disposición. Los recursos fueron utilizados para la expansión de propiedades industriales, lo cual cumple con el propósito de la obtención de la línea de crédito. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso realizó disposiciones adicionales y pagos de esta línea de crédito, ver nota 12.

- y. En línea con la estrategia de depuración del portafolio de Fibra MTY, y de conformidad con los lineamientos internos del Fideicomiso, en diciembre de 2023, Fibra MTY aprobó iniciar los esfuerzos de desinversión del inmueble Axtel. Los recursos provenientes de la venta podrían ser destinados principalmente para la adquisición de inmuebles estabilizados. El 17 de diciembre de 2024, el Fideicomiso completó la venta de este inmueble, como se describe en la Nota 2l.

3. Bases de preparación y presentación

- a. **Declaración de cumplimiento** – Los estados financieros consolidados de Fibra MTY han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).
- b. **Bases de medición** – Los estados financieros consolidados 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, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.

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 un 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.

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 que se acompañan son consistentes con aquellas utilizadas en los estados financieros consolidados auditados para los periodos comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 y 2023, excepto por la adopción de la siguiente modificación normativa que entró 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 periodos 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 de Fibra MTY, debido a que el Fideicomiso no ha entrado en transacciones con monedas que se consideren no intercambiables.

- c. **Bases de consolidación** – Los estados financieros consolidados 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 adjuntos fueron autorizados para su emisión por el C.P. Jorge Ávalos Carpinteyro, Director General, el Lic. Jaime Martínez Trigueros, Director de Finanzas, el 16 de febrero de 2026, con previa aprobación del Comité Técnico y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, quienes podrán modificar los estados financieros consolidados.
- 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 (Ver nota 4i).
- f. **Clasificación de costos y gastos** – Los costos y gastos presentados en los estados consolidados de utilidad integral fueron clasificados atendiendo a su naturaleza.
- g. **Presentación del estado consolidado de flujos de efectivo** – Los estados consolidados de flujos de efectivo han sido preparados utilizando el método indirecto.
- h. **Negocio en marcha** – Con base en el análisis descrito en la Nota 13 de los estados financieros consolidados, la administración de Fibra MTY ha concluido que la información financiera al 31 de diciembre de 2025 se presente sobre la base de negocio en marcha. Este juicio requerido por la normatividad internacional se estará actualizando en cada período de 3 meses, hacia los 12 meses siguientes a partir de la fecha sobre la que se informa, en línea con la estrategia de administración de riesgos financieros y operativos que implemente la administración de Fibra MTY.
- i. **Asuntos relacionados con el clima y sostenibilidad** – Fibra MTY considera los asuntos relacionados con el clima y la sostenibilidad en sus estimaciones y juicios contables, cuando sea apropiado. Esta evaluación incluye una amplia gama de posibles impactos en el Fideicomiso debido a riesgos tanto físicos como de transición; aunque la administración del Fideicomiso considera que su modelo de negocio seguirá siendo viable después de la transición a una economía sostenible y baja en carbono, los asuntos relacionados con el clima y la sostenibilidad pueden aumentar la incertidumbre en las estimaciones y juicios que sustentan algunos elementos en los estados financieros consolidados. Además, si bien los riesgos relacionados con el clima y la sostenibilidad pueden no tener actualmente un impacto material para fines de los estados financieros consolidados, Fibra MTY se encuentra en continuo monitoreo de los mismos, así como de su estrategia para gestionarlos, en línea con el cumplimiento de sus objetivos de negocio.

4. Resumen de las principales políticas contables

- a. **Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

Fibra MTY clasifica y mide subsecuentemente sus activos financieros en función del modelo de negocio del Fideicomiso para administrar sus activos financieros, así como de las características de los flujos de efectivo contractuales de dichos activos. De esta forma, los activos financieros pueden ser clasificados a costo amortizado, a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales (FVTOCI por sus siglas en inglés), y a valor razonable con cambios a través de resultados (FVTPL por sus siglas en inglés). La administración del Fideicomiso determina la clasificación de sus activos financieros al momento de su reconocimiento inicial. Con base en su evaluación, el Fideicomiso solo mantiene los siguientes tipos de activos financieros:

Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores gubernamentales a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo en un período no mayor a tres meses desde su registro. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a costo amortizado, en línea con el tipo de inversión libre de riesgo mantenida por la administración, donde se recuperan pagos de principal e intereses en un periodo corto.

Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros a costo amortizado son aquellos que i) se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener dichos activos para obtener los flujos de efectivo contractuales y ii) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, a fechas específicas y a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente de pago.

Activos financieros a FVTPL

Los activos financieros medidos a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen en el estado de situación financiera a valor razonable, y los cambios netos en el valor razonable se reconocen en el estado de resultados. Los activos financieros a FVTPL, son aquellos que no cumplen con las características para ser medidos a costo amortizado o a su valor razonable a través de otros resultados integrales, ya que: i) tienen un modelo de negocio distinto a aquellos que buscan obtener flujos de efectivo contractuales, u obtener flujos de efectivo contractuales y vender los activos financieros, o bien, ii) los flujos de efectivo que generan no son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente de pago.

Método de la tasa de interés efectiva

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda, mantenido como activo financiero o asumido como pasivo financiero, y de asignación del ingreso o costo financiero, según corresponda, durante el periodo de vigencia del instrumento. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos o costos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de deuda o, cuando es

apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial. Los ingresos o costos se reconocen con base en el interés efectivo para instrumentos financieros medidos a costo amortizado.

Deterioro del valor de los activos financieros

Fibra MTY aplica un modelo de cálculo de deterioro de sus activos financieros basado en las pérdidas crediticias esperadas. Las pérdidas crediticias esperadas se estiman desde el origen del activo financiero en cada fecha de reporte, tomando como referencia factores específicos de los deudores o grupos de deudores y las condiciones económicas generales.

En específico, para las cuentas por cobrar, Fibra MTY hace un análisis colectivo de su portafolio de cuentas por cobrar a clientes con características similares y que comparten riesgos de crédito atendiendo al segmento y giro de negocio al que pertenecen, para determinar la probabilidad de que un evento de incumplimiento se materialice.

Al medir las pérdidas crediticias esperadas, Fibra MTY no necesariamente identifica todos los escenarios de incumplimiento posibles; sin embargo, considera el riesgo o probabilidad de que ocurra una pérdida crediticia, reflejando la posibilidad de que el incumplimiento de pago ocurra y de que no ocurra, incluso si dicha posibilidad es muy baja. Adicionalmente, la administración determina el periodo para que el incumplimiento se dé, así como la tasa de recuperación después del incumplimiento.

Fibra MTY definió como umbral de incumplimiento un plazo de 60 días contados a partir de la fecha de facturación para inquilinos de portafolios estabilizados y de 90 días para los inquilinos de portafolios adquiridos en el año. Se considera que un portafolio de propiedades adquirido en el año se convierte en estabilizado cuando los procesos de facturación y cobranza del Fideicomiso hacia los nuevos inquilinos del portafolio adquirido se homologan con el resto de la cartera, lo cual generalmente ocurre en un periodo máximo de 90 días.

El Fideicomiso reconoce en los resultados del periodo la disminución o el incremento en la estimación por pérdidas crediticias esperadas al final del periodo, como una reversión o pérdida por deterioro.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando el control del activo financiero es transferido a otra entidad.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de una entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en certificados liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado consolidado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como "patrimonio contribuido" y no impactan los resultados consolidados del periodo.

Los CBFIs emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de patrimonio y se presentan como tales.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados u otros pasivos financieros medidos a costo amortizado.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Cuando un pasivo financiero medido a costo amortizado es modificado sin resultar en una baja, Fibra MTY reconoce una ganancia o pérdida en la modificación, la cual se calcula como la diferencia entre el costo amortizado a la fecha del refinanciamiento y los flujos de efectivo con los nuevos términos de financiamiento descontados a la tasa de interés efectiva de la deuda original.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Instrumentos financieros derivados

Como se menciona en la Nota 13, el Fideicomiso tiene contratados swaps de tasa de interés, al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 y forwards de tipo de cambio al 31 de diciembre de 2024, con el objetivo de cubrir sus riesgos de variabilidad en las tasas de interés o tipo de cambio. Dichos instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente a valor razonable en la fecha en que se celebra el contrato y se vuelven a medir posteriormente a valor razonable a cada fecha de reporte. Los instrumentos financieros derivados se contabilizan como activos financieros cuando su valor razonable es positivo y como pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo. Esta medición se clasifica en el Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable establecida por las IFRS.

El Fideicomiso contabiliza sus instrumentos financieros derivados dependiendo de la designación realizada desde la contratación del instrumento, ya sea como de negociación, o como coberturas de flujo de efectivo o coberturas de valor razonable, para aplicar contabilidad de coberturas.

En todos los casos, los instrumentos financieros derivados se contratan por el Fideicomiso para cubrir un riesgo financiero; sin embargo, cuando no se cumplen todos los requisitos que exige la normatividad contable para la aplicación de contabilidad de coberturas, se clasifican como de negociación. Los cambios en el valor razonable de estos instrumentos financieros derivados de negociación se reconocen directamente en los resultados consolidados del Fideicomiso.

Por otra parte, para propósitos de la contabilidad de coberturas: a) se considera una cobertura de valor razonable cuando se cubre la exposición a los cambios en el valor razonable de un activo o pasivo reconocido, o un compromiso en firme no reconocido; y b) se considera una cobertura de flujo de efectivo cuando se cubre la exposición a la variabilidad en los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo particular asociado con un activo o pasivo reconocido, o una transacción pronosticada altamente probable, o el riesgo en moneda extranjera en un compromiso en firme no reconocido. A la fecha de los estados financieros consolidados y por todos los periodos presentados, Fibra MTY únicamente mantiene y ha mantenido coberturas de flujo de efectivo.

Al inicio de la relación de cobertura, Fibra MTY documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, la naturaleza del riesgo cubierto y cómo evaluará si la relación de cobertura es efectiva, incluyendo el análisis de las fuentes de ineffectividad y cómo se determina la razón de cobertura. Además, al inicio de la cobertura y de manera continua, el Fideicomiso documenta si el instrumento de cobertura es

altamente efectivo en los cambios de flujos de efectivo o de valor razonable de la partida cubierta atribuibles al riesgo cubierto.

Una relación de cobertura califica para la aplicación de contabilidad de coberturas si cumple con todos los siguientes requisitos de efectividad: a) existe "una relación económica" entre el elemento cubierto y el instrumento de cobertura; b) el efecto del riesgo de crédito no domina los cambios de valor que resultan de esa relación económica; c) la proporción de cobertura de la relación de cobertura es la misma que la que resulta de la cantidad del elemento cubierto que el Fideicomiso realmente cubre y la cantidad del instrumento de cobertura que realmente utiliza para cubrir esa cantidad de elemento cubierto. Las coberturas que cumplen con todos los criterios de calificación para la contabilidad de coberturas se contabilizan, como se describe a continuación.

Los derivados designados como cobertura contable reconocen los cambios en valuación de acuerdo al tipo de cobertura de que se trate: (1) cuando son de valor razonable, las fluctuaciones tanto del derivado como de la partida cubierta se valúan a valor razonable y se reconocen en resultados; (2) cuando son de flujo de efectivo, la porción efectiva se reconoce temporalmente en la utilidad integral y se recicla a resultados cuando la partida cubierta impacta los resultados del periodo; por otra parte, cualquier porción inefectiva en la cobertura se reconoce de inmediato en el estado consolidado de resultados.

Fibra MTY suspende la contabilidad de coberturas cuando el derivado ha vencido, es cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcanza una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando el Fideicomiso decide cancelar la designación de cobertura.

Al suspender la contabilidad de coberturas en el caso de coberturas de flujo de efectivo que mantiene Fibra MTY, las cantidades que hayan sido registradas en el capital contable como parte de la utilidad integral, permanecen en el capital hasta el momento en que la partida cubierta impacte resultados.

- b. Impuestos por recuperar y por pagar** - Fibra MTY, calcula, registra y entera el IVA con base en flujos de efectivo de conformidad con lo establecido por la Ley del Impuesto al Valor Agregado ("LIVA"). El IVA por recuperar se genera por los pagos por adquisición de bienes, servicios y uso o goce temporal de bienes en que Fibra MTY incurre para llevar a cabo su operación.

Por su parte el impuesto por pagar se compone principalmente por el IVA por pagar que se causa por los ingresos recibidos por arrendamiento, consultoría y asesoría, a una tasa del 16% en región no fronteriza y del 8% en región fronteriza y el ISR que se retiene por planes ejecutivos basados en CBFIs. Adicionalmente, Fibra MTY cumple con las obligaciones de retención de IVA por los pagos realizados por conceptos tales como honorarios, arrendamiento y pagos de servicios bajo los supuestos establecidos en la LIVA.

- c. Propiedades de inversión** - Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener rentas y/o plusvalías, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión. Las propiedades de inversión adquiridas se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de instrumentos de capital se valúan a su valor razonable, determinado con referencia al precio de dichos instrumentos, como se detalla más adelante. Los anticipos que se pagan para la adquisición de propiedades de inversión se reclasifican al rubro de propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera cuando el Fideicomiso adquiere legalmente el control de la propiedad.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por Fibra MTY con la asistencia de valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

- (i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
- (ii) Al menos una vez en cada período de 3 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran como una pérdida o utilidad por valor razonable de propiedades de inversión en los resultados consolidados de utilidad integral del período en que se incurrir.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de las propiedades de inversión) se reconoce como utilidad o pérdida por disposición de activos de larga duración en los resultados consolidados de utilidad integral el período en el cual la propiedad se da de baja.

Las propiedades adquiridas a través de pago con CBFIs se reconocen al valor razonable en su fecha de adquisición determinado con referencia al precio de los CBFIs.

Propiedades de inversión clasificadas como activos disponibles para la venta

Fibra MTY clasifica una propiedad de inversión en el rubro de activo disponible para la venta cuando es altamente probable que los beneficios económicos que genera serán recuperados mediante su venta y no a través de los ingresos por arrendamiento. Para ello, el activo debe encontrarse disponible para su venta en su condición actual y se deben cumplir las siguientes condiciones: a) la administración está comprometida formalmente con un plan de venta de la propiedad, con la autorización del órgano de gobierno corporativo correspondiente en función a los umbrales establecidos en el contrato del Fideicomiso; b) se ha iniciado un programa activo para localizar un comprador y completar dicho plan; c) se espera que la venta se realice dentro de los siguientes 12 meses posteriores a la clasificación de la propiedad como activo disponible para la venta; d) se ha designado para la venta del activo un precio razonable en relación con su valor razonable actual; y e) los requisitos para completar la venta indican que son improbables cambios significativos.

Cuando la propiedad aún no ha sido dispuesta y su valor razonable se modifica, el efecto por valor razonable se reconoce inmediatamente en el estado consolidado de utilidad integral, incrementando o disminuyendo, según corresponda, el valor del activo que se presenta como activo circulante en el estado consolidado de posición financiera.

Finalmente, cuando la propiedad es vendida, Fibra MTY reconoce la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros en el estado consolidado de utilidad integral del periodo como una utilidad o pérdida por disposición de activos de larga duración, según corresponda.

- d. **Provisiones y cuentas por pagar**—Fibra MTY reconoce un pasivo cuando tiene una obligación presente (ya sea contractual, legal o asumida) como resultado de un suceso pasado y por la cual realizará un desembolso futuro de efectivo. Cuando el Fideicomiso tiene incertidumbre sobre el momento o el monto en que liquidará la obligación, reconoce una provisión estimando su importe y/o plazo. Por su parte, cuando no existe dicha incertidumbre sobre el momento o el monto por el que debe liquidarse una obligación, Fibra MTY reconoce una cuenta por pagar, principalmente relacionadas con bienes o servicios que han sido suministrados al Fideicomiso como resultado de un acuerdo contractual con la contraparte.

- e. **Depósitos de los arrendatarios** - El Fideicomiso obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia material entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento.

f. **Arrendamientos**

El Fideicomiso como arrendador

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Cuando el Fideicomiso actúa como subarrendador, contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El subarrendamiento se clasifica como arrendamiento financiero u operativo dependiendo de lo siguiente:

- Si el arrendamiento principal (donde Fibra MTY actúa como arrendatario) es de corto plazo y ha decidido aplicar la exención de reconocimiento establecida en la IFRS 16 para contratos con plazo menor a un año, el subarrendamiento se clasifica como operativo;
- De otra manera, el subarrendamiento se clasifica con referencia al derecho de uso del arrendamiento principal. Por lo tanto, si el plazo del subarrendamiento es igual al tiempo por el cual Fibra MTY mantiene el derecho de uso del activo definido en el contrato principal, el subarrendamiento se clasifica como financiero. Ver nota 8.

Arrendamientos operativos

Las propiedades que mantiene el Fideicomiso en arrendamiento operativo, donde es arrendador, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como las variables), las cuales se reconocen cuando se presentan. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

En el caso de renegociaciones de contratos, Fibra MTY analiza si constituyen un cambio en el alcance o en la consideración por el arrendamiento, que no fue parte de los términos y condiciones originales. Este análisis contempla si hubo un cambio en el derecho de uso transmitido al arrendatario; por ejemplo, incremento o reducción de los activos en arrendamiento o la extensión o reducción del período de arrendamiento. Por su parte, al analizar si hubo un cambio en la consideración por el arrendamiento, el Fideicomiso evalúa los efectos generales de cualquier cambio en los pagos de arrendamiento. Si, derivado del análisis, la administración concluye que la negociación se realizó sobre términos ya existentes en los contratos originales, entonces no se considera una modificación del contrato y cualquier cambio en los pagos a recibir por el arrendatario, se reconoce en los resultados consolidados como un pago variable de renta.

Por su parte, cuando existe una modificación al contrato de arrendamiento operativo porque la negociación fue sobre términos que previamente no estaban considerados en el contrato, Fibra MTY contabiliza dicha modificación como un nuevo arrendamiento desde la fecha de vigencia de la modificación, reconociendo los pagos remanentes en el contrato de arrendamiento como ingresos de forma lineal o sobre una base sistemática.

Arrendamientos financieros

Por otra parte, en un arrendamiento financiero, incluyendo subarrendamientos en donde el Fideicomiso actúa como arrendador, Fibra MTY reconoce como cuenta por cobrar un monto equivalente al valor de la inversión neta en el arrendamiento, el cual se mide descontando las rentas futuras por cobrar utilizando la tasa implícita en el arrendamiento. Los flujos que se consideran en el descuento a valor presente corresponden a los pagos fijos de renta, menos cualquier incentivo pagadero por el Fideicomiso.

Posterior al reconocimiento inicial de la cuenta por cobrar por arrendamiento financiero, Fibra MTY aplica su política de deterioro de activos financieros y además reconoce ingresos por intereses, los cuales se calculan con referencia al saldo insoluto de las cuentas por cobrar por arrendamiento netas de cualquier estimación por deterioro, aplicando la tasa de rendimiento del arrendamiento, conforme se devengan. La presentación de los ingresos relacionados con el arrendamiento financiero en el estado consolidado de resultados integrales se realiza dependiendo de la naturaleza del acuerdo.

Finalmente, cuando el Fideicomiso recibe el cobro de las rentas, reconoce la entrada de efectivo y da de baja el saldo por cobrar correspondiente a dicho flujo, en línea con su política de bajas de activos financieros.

El Fideicomiso como arrendatario

El Fideicomiso evalúa si un contrato es o contiene un contrato de arrendamiento, al inicio del plazo del contrato. El Fideicomiso reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo de arrendamiento correspondiente, con respecto a todos los contratos que califican como arrendamiento en los que funge como arrendatario.

El activo por derecho de uso se compone de los pagos de arrendamiento descontados a valor presente; los costos directos para obtener un arrendamiento; los pagos anticipados de arrendamiento; y las obligaciones de desmantelamiento o remoción de activos. El Fideicomiso deprecia el activo por derecho de uso durante el período más corto del plazo de arrendamiento y la vida útil del activo subyacente; en este sentido, cuando una opción de compra en el contrato de arrendamiento es probable de ser ejercida, el activo por derecho de uso se deprecia en su vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide en su reconocimiento inicial descontando a valor presente los pagos de renta mínimos futuros de acuerdo con un plazo, utilizando una tasa de descuento que represente el costo de obtener financiamiento por un monto equivalente al valor de las rentas del contrato, para la adquisición del activo subyacente, en la misma moneda y por un plazo similar al contrato correspondiente (tasa incremental de préstamos).

Para determinar el plazo del contrato de arrendamiento, el Fideicomiso considera el plazo forzoso, incluyendo la probabilidad de ejercer cualquier derecho de extensión de plazo y/o de una salida anticipada.

Posteriormente, el pasivo por arrendamiento se mide aumentando el valor en libros para reflejar los intereses sobre el pasivo por arrendamiento (utilizando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

Cuando existen modificaciones a los pagos de arrendamiento por concepto de inflación, el Fideicomiso remide el pasivo por arrendamiento a partir de la fecha en que se conocen los nuevos pagos, sin reconsiderar la tasa de descuento. Sin embargo, si las modificaciones se relacionan con el plazo del contrato o con el ejercicio de una opción de compra, el Fideicomiso evalúa de nueva cuenta la tasa de descuento en la remediación del pasivo. Cualquier incremento o disminución en el valor del pasivo por arrendamiento posterior a esta remediación, se reconoce incrementando o disminuyendo en la misma medida, según sea el caso, el valor del activo por derecho de uso.

Finalmente, el pasivo por arrendamiento se da de baja en el momento en que el Fideicomiso liquida la totalidad de las rentas del contrato. Cuando el Fideicomiso determina que es probable que ejercerá una salida anticipada del contrato que amerite un desembolso de efectivo, dicha consideración es parte de la remediación del pasivo que se cita en el párrafo anterior; sin embargo, en aquellos casos en los que la terminación anticipada no implique un desembolso de efectivo, el Fideicomiso cancela el pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente, reconociendo la diferencia entre ambos inmediatamente en el estado consolidado de utilidad integral.

- g. Ingresos y gastos por mantenimiento** - Fibra MTY reconoce ingresos por cuotas de mantenimiento de las propiedades de acuerdo con lo establecido en los contratos con los inquilinos cuando se presta el servicio y los inquilinos pueden beneficiarse del cumplimiento de la obligación de desempeño establecida en el contrato. Por su parte, los gastos de mantenimiento relacionados con el servicio prestado en las propiedades se reconocen conforme se incurren.

Fibra MTY reconoce los ingresos por mantenimiento actuando como principal, debido a que es el responsable primario de la prestación del servicio. Por lo tanto, en los estados consolidados de utilidad integral, dichos ingresos se presentan brutos de los costos asociados a dicho servicio.

- h. Beneficios a los empleados y plan ejecutivo basado en CBFIs** - Fibra MTY otorga a sus empleados principalmente beneficios de corto plazo, que se presentan como servicios administrativos en los estados consolidados de utilidad integral y un plan ejecutivo basado en CBFIs. Otro tipo de beneficios a la fecha de los estados financieros consolidados, no son materiales.

Beneficios de corto plazo

Son beneficios que se esperan liquidar antes de 12 meses y después de la fecha de cierre del estado consolidado de posición financiera en el que los empleados presten los servicios; estos beneficios incluyen las vacaciones, el fondo de ahorro, un bono monetario y la participación de los trabajadores en las utilidades. El pasivo por beneficios a corto plazo se mide sobre la base de la mejor estimación del desembolso que se requeriría para cancelar la obligación en la fecha de cierre sobre la que se informa.

Compensación a ejecutivos basada en CBFIs

El plan ejecutivo basado en CBFIs es pagadero en patrimonio. El valor del plan de incentivos se otorga, se revisa y se paga de forma anual y tiene un valor máximo que se determina al inicio del ejercicio sujeto a compensación, en función del valor de capitalización del Fideicomiso, considerando los siguientes rangos, en millones de pesos:

Límite inferior	Límite superior	Porcentaje del plan de incentivos
-	20,000	0.75%
20,000	40,000	0.65%
40,000	60,000	0.60%
60,000	80,000	0.55%
80,000	100,000	0.50%
100,000	120,000	0.45%
120,000	140,000	0.40%
140,000	160,000	0.35%
160,000	180,000	0.30%
180,000	-	0.25%

Las transacciones de compensación a ejecutivos basadas en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares al Fideicomiso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan, siendo esta la fecha en la que el Comité Técnico aprueba el plan.

Las condiciones de rendimiento que se evalúan para el pago del plan de incentivos, cuya fecha de otorgamiento se da al inicio del año con sus respectivas ponderaciones, son las siguientes:

- Rendimiento del Fideicomiso por CBFI anual (métrica de corto plazo) con una ponderación de 47%; y
- Crecimiento relativo de los Fondos de Operación Ajustados ("AFFO", por sus siglas en inglés) por CBFI, medido en un periodo de evaluación de tres años utilizando como referencia el índice ajustado por inflación de Fibra MTY (métrica de largo plazo) con una ponderación de 53%;

En octubre de 2025, el Comité de Prácticas aprobó otorgar a los directores ejecutivos de Fibra MTY una compensación única equivalente al 19.875% del número máximo de CBFIs contemplados en el plan de incentivos de 2025, al crecimiento en el valor en libros por CBFI y su correlación con el precio de mercado, medido a lo largo de un periodo de tres años, el cual se considera una condición de desempeño para fines de la medición de este plan.

A partir de 2026 este indicador tendrá una ponderación de hasta 26.5% del número máximo de CBFIs potencialmente otorgables, dejando el crecimiento relativo de AFFO por CBFI en 26.5% y el rendimiento del Fideicomiso por CBFI anual con su ponderación de 47%, por lo que el plan de incentivos a ejecutivos basado en CBFIs que corresponda al año 2026 será otorgado bajo estas nuevas condiciones de desempeño a inicios de dicho periodo.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital se registra como gasto sobre la base del periodo de adjudicación, con base en la estimación del Fideicomiso de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

- i. **Transacciones en moneda extranjera** - Al preparar los estados financieros consolidados, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional del Fideicomiso y sus subsidiarias se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo.
- j. **Distribuciones decretadas** - Fibra MTY reconoce como disminución a su patrimonio el monto decretado de distribuciones cuando las mismas son autorizadas por el Comité Técnico, generando el pasivo correspondiente, el cual es liquidado en la fecha establecida en la sesión correspondiente.
- k. **Recompra y recolocación de CBFIs** - La recompra de instrumentos propios de patrimonio del Fideicomiso (CBFIs) se reconoce y se deduce directamente en el patrimonio contribuido de Fibra MTY, por el monto total pagado en la transacción. Desde el momento de la recompra, los CBFIs entran a la tesorería del Fideicomiso y dejan de estar en circulación; por su parte, cuando Fibra MTY emite nuevamente los CBFIs previamente recomprados, el Fideicomiso registra un incremento en el patrimonio contribuido por el monto de la transacción, neto de los costos de emisión, en caso de existir y se incrementan los CBFIs en circulación.

Fibra MTY no reconoce ninguna ganancia o pérdida por la recompra, emisión o cancelación de los instrumentos de capital propios del Fideicomiso.

5. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, que se describen en la Nota 4, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no están fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideren relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

a. Juicios críticos en la aplicación de políticas contables

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones significativas (véase más adelante), que la administración ha realizado en el proceso de aplicar las políticas contables del Fideicomiso.

Determinación de la moneda funcional

Para determinar la moneda funcional del Fideicomiso, la administración evalúa el ambiente económico en el que primariamente gestiona su efectivo, como se describe a continuación:

Fibra MTY tiene como objetivo primordial de negocio la distribución de rendimientos en pesos mexicanos a los tenedores de los CBFIs.

Adicionalmente, la estructura de financiamiento está determinada principalmente por emisiones de patrimonio en pesos mexicanos, enfocada en mantener un nivel de endeudamiento óptimo no mayor al 35%. Sin embargo, la deuda del Fideicomiso está denominada en dólares, considerando dos premisas: 1) la evaluación del costo de financiamiento para favorecer el otorgamiento de mayores rendimientos en pesos mexicanos a los tenedores de los CBFIs; y 2) que, al generar ingresos por arrendamiento en dólares, se establece una cobertura económica natural para el pago de intereses en dicha moneda, lo cual limita el riesgo cambiario y favorece la entrega de rendimientos en pesos mexicanos. En este sentido, los saldos de principal de la deuda mantenida por el Fideicomiso (ver notas 12 y 13) se liquidan al vencimiento.

Por lo tanto, la administración considera que la moneda del ambiente económico de Fibra MTY es el peso mexicano con base en lo siguiente:

- Fibra MTY actúa como un vehículo de inversión que otorga rendimientos en pesos mexicanos, en línea con el régimen de FIBRA al que pertenece.
- La moneda que predomina en la generación de las actividades de financiamiento del Fideicomiso es el peso mexicano, en línea con la moneda en la que se decretan y se pagan los rendimientos.
- La moneda en la que usualmente se retienen los fondos generados por la operación es el peso mexicano, con la finalidad de cubrir las obligaciones operativas del Fideicomiso.

Clasificación de arrendamientos como arrendador

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, independientemente de la forma de los contratos. La administración de Fibra MTY ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que controla y mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Adquisición de propiedades de inversión o combinaciones de negocios

La administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores. A la fecha de los estados financieros consolidados, Fibra MTY solamente ha concretado adquisiciones de propiedades de inversión.

b. Principales fuentes de incertidumbre en la estimación

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con el apoyo de un valuador independiente, la administración elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

Valuación de instrumentos financieros derivados

De acuerdo con las IFRS, Fibra MTY mide todos sus instrumentos financieros derivados a valor razonable. Dicho valor es estimado utilizando técnicas de valuación que consideran precios cotizados en mercados reconocidos e información verificable, reconocida en el sector financiero, incluyendo las curvas futuras de tasas de interés que se determinan a partir de fuentes confiables de mercado. Si hay algún cambio en la información base para estas mediciones, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados puede cambiar sustancialmente.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras

Efectivo y equivalentes de efectivo

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Efectivo en bancos	\$ 2,152,055	\$ 3,359,692	\$ 393,487
Equivalentes de efectivo	1,225,015	1,975,485	645,372
Total	\$ 3,377,070	\$ 5,335,177	\$ 1,038,859

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. Durante los periodos de operación terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, 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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2023, el Fideicomiso no mantenía inversiones financieras.

Al 31 de diciembre de 2024, Fibra MTY mantenía inversiones financieras en Bonos de Protección al Ahorro Gubernamental ("BPAG") y en Bonos de Protección al Ahorro ("BPA") por \$863,033 a un plazo de 359 días que venció el 14 de marzo de 2025; estas inversiones incluyen intereses devengados por \$63,033 y se reconocieron en el rubro de ingresos financieros del estado consolidado de utilidad integral. Adicionalmente, el día 17 de septiembre de 2024 se venció el plazo de 181 días de una inversión de \$1,000,000, la cual generó intereses por \$56,311 que se reconocieron como ingresos financieros en el estado consolidado de utilidad integral.

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso no reconoció una estimación de deterioro sobre sus inversiones financieras, dado su análisis sobre la probabilidad de incumplimiento asociada a la contraparte, que se consideró libre de riesgo por tratarse de bonos gubernamentales.

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 de utilidad integral.

7. Cuentas por cobrar, neto

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de Diciembre de 2023
Clientes	\$ 55,301	\$ 80,535	\$ 32,814
Clientes parte relacionada (Nota 14)	-	258	-
Intereses por cobrar ⁽¹⁾	1,085	2,506	4,345
Otras cuentas por cobrar	1,403	722	1,075
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas (Nota 14)	1,100	395	132
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(9,033)	(6,550)	(1,341)
Total	\$ 49,856	\$ 77,866	\$ 37,025

(1) Representan el reconocimiento de intereses devengados provenientes de instrumentos financieros (ver Nota 13). Fibra MTY ha concluido que estos activos financieros no presentan deterioro al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

Cuentas por cobrar y estimación de deterioro

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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Saldo inicial	\$6,550	\$1,341	\$ 34
Gasto por estimación de deterioro	2,483	5,209	1,307
Saldo final	\$9,033	\$6,550	\$1,341

Adicionalmente, en los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el Fideicomiso dio de baja cuentas por cobrar no vencidas de \$427, \$163 y \$391 por considerarse legalmente incobrables, impactando los estados consolidados de utilidad integral de los periodos correspondientes.

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

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 la antigüedad de clientes se integra como sigue:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
No vencido	\$ 37,940	\$ 52,148	\$ 24,939
de 61 a 90 días	725	7,243	-
Más de 90 días	7,603	14,852	6,534
	\$ 46,268	\$ 74,243	\$ 31,473

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

A partir del 7 de marzo de 2024, entró en vigor un contrato de subarrendamiento de estacionamiento con el inquilino Danfoss, celebrado entre las partes el 1 de abril de 2023. Dicho contrato calificó como un arrendamiento financiero. Por otra parte, el Fideicomiso, en su calidad de arrendatario, mantiene con un tercero un contrato de arrendamiento del terreno sobre el que construyó dicho estacionamiento subarrendado. Ambos contratos otorgan derechos de uso sobre los activos a cambio de pagos periódicos, el Fideicomiso como arrendatario tiene un plazo de 12 años con opción de extenderse 5 años más en dos ocasiones; y como arrendador celebró un contrato con vigencia de 10 años con opción de extenderse 5 años adicionales. En línea con el contrato como arrendador, el Fideicomiso estima extender el plazo del contrato como arrendatario 3 años. Las tasas de interés implícitas en los contratos de subarrendamiento y arrendamiento en calidad de arrendatario fueron 11.52%.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 los saldos por cobrar derivados del subarrendamiento son:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Ingresos nominales por cobrar	\$184,243	\$221,190	\$-
Intereses a favor no devengados	(86,309)	(108,337)	-
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	\$97,934	\$112,853	\$-

Por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el Fideicomiso reconoció ingresos por intereses por cuentas por cobrar de subarrendamiento financiero por \$11,513, \$9,876 y \$0, los cuales se presentan en el rubro de ingresos totales en el estado consolidado de utilidad integral.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los saldos del pasivo por arrendamiento son:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Obligaciones nominales por pagar	\$150,987	\$151,520	\$164,156
Intereses a cargo no devengados	(71,590)	(74,382)	(83,270)
Pasivo por arrendamiento ⁽¹⁾	\$79,397	\$77,138	\$80,886

(1) Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 los valores del pasivo por arrendamiento generados por el contrato de renta de terreno con un tercero por \$78,503, \$74,534 y \$76,637 respectivamente, se complementan por los montos generados por un contrato de arrendamiento de estacionamiento para el inmueble Prometeo, los cuales fueron \$894, \$2,604 y \$4,249, respectivamente.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el Fideicomiso reconoció gastos por intereses del pasivo por arrendamiento por \$8,926, \$8,717, y \$6,616 los cuales se presentan en el rubro de mantenimiento y operación de inmuebles en el estado consolidado de utilidad integral.

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 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 de utilidad integral.

Al 31 de diciembre 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:				
2026	\$	13,993	\$	12,679
2027		13,993		11,771
2028		13,993		11,771
2029		13,993		11,771
2030		13,993		11,771
Más de 5 años		114,278		91,224
Total de cobros/pagos nominales	\$	184,243	\$	150,987
Menos: intereses no devengados		(86,309)		(71,590)
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero y pasivo por arrendamiento	\$	97,934	\$	79,397
Estimación de deterioro		-		-
Cuentas por cobrar, netas por arrendamiento financiero y pasivo por arrendamiento, neto	\$	97,934	\$	79,397

9. Impuestos por recuperar

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Impuesto al Valor Agregado (IVA) (ver nota 4b) ⁽¹⁾	\$ 113,333	\$ 371,430	\$ 48,663
Otros	101	101	101
Total	\$ 113,434	\$ 371,531	\$ 48,764

⁽¹⁾ Durante 2025, el Fideicomiso recuperó el IVA a favor generado por la adquisición "Aerotech" por \$90,294 más la actualización correspondiente, ver Nota 2a. Durante el mismo periodo recuperó por acreditamiento mensual de impuestos el 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, neto de acreditamientos mensuales, por \$99,027 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 por \$14,103. Durante 2025, 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.

10. Otros activos

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Circulantes			
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽¹⁾	\$ 19,252	\$ 17,301	\$ 13,645
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	-	11,114	8,672
Depósitos en garantía ⁽³⁾	-	13,267	-
Pagos anticipados ⁽⁴⁾	20,400	14,708	7,981
Total	\$ 39,652	\$ 56,390	\$ 30,298
No circulantes			
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽¹⁾	\$ 41,293	\$ 38,761	\$ 36,325
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	-	34,932	18,154
Seguros y fianzas no amortizables ⁽⁵⁾	78,341	60,693	55,199
Depósitos en garantía	3,683	4,023	1,703
Otros	633	913	349
Total	\$ 123,950	\$ 139,322	\$ 111,730

- (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 ver Nota 11y se consumen a través de los cálculos de valor razonable de dichas propiedades. Los años comparativos no fueron re-expresados debido a que los saldos no son materiales.
- (3) El 16 de abril de 2024, el Fideicomiso otorgó US\$1.5 millones para garantizar ciertas obligaciones asumidas en la carta de intención de compra de 8 naves industriales del portafolio Batach, posteriormente el 10 de diciembre de 2024 habiéndose concretado la adquisición de 6 naves, recibimos US\$0.9 millones, quedando pendiente US\$0.6 millones (equivalentes a \$13,267), los cuales se recuperaron el 22 de julio de 2025 posterior a la adquisición de las dos naves faltantes (ver Nota 2c).

- (4) Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los pagos anticipados circulantes están integrados por seguros, honorarios a los fiduciarios y gastos de mantenimiento, 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.

11. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión adquiridas por Fibra MTY fueron valuadas a su valor razonable al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, con el apoyo de valuadores calificados independientes y se detallan a continuación:

Propiedades de inversión	Fecha de adquisición	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Adquisiciones netas	Inversiones de capital, netas	Construcciones, netas	Comisiones por Arrendamiento (7)	Efecto de valor razonable (8)	Trasposos a activos disponibles para la venta	Saldo al 31 de diciembre de 2025
Danfoss (1)	11-dic-14	\$ 821,553	\$ -	\$ -	\$ 47,969	\$ 198	\$ 66,251	\$ -	\$ 935,971
Casona	28-may-15	365,674	-	2,141	-	-	15,722	-	383,537
Catacha (2)	29-jul-15	63,108	(66,885)	-	-	-	3,777	-	-
Santiago (1)	21-sep-15	517,734	-	965	3,380	-	(59,092)	-	462,987
Nico 1	19-may-16	815,542	-	-	-	-	(94,563)	-	720,979
Providencia (1)	25-may-16	1,483,050	-	6,817	102,145	1,324	17,201	-	1,610,537
Ciénega	08-nov-16	395,000	-	280	-	-	47,952	-	443,232
Catacha 2	08-dic-16	100,077	-	-	-	-	8,366	-	108,443
Huasteco	25-may-17	1,406,822	361	1,510	(939)	1,754	(129,411)	-	1,280,097
Zinc	14-sep-18	302,012	-	-	-	-	(35,450)	-	266,562
Filios	18-dic-18	2,826,369	-	-	-	-	(303,503)	-	2,522,866
Garibaldi (1)(3)	27-nov-19 29-ene-20	840,817	105,248	735	126,890	8,949	(95,535)	-	987,104
Ciénega 2	19-nov-21	545,294	-	-	-	5,603	(64,656)	-	486,241
Ciénega 3	08-dic-21	517,240	-	-	-	-	(61,539)	-	455,701
Zeus (1)	29-mar 20-sep-23	15,214,949	65	29,015	70,019	29,131	(1,587,897)	-	13,755,282
Aerotech	30-may-24 13-jun-24	1,783,145	-	5,384	-	-	(184,516)	-	1,604,013
Batach (4)	10-dic-24 15-jul-25	2,445,724	1,415,531	-	-	-	(83,855)	-	3,777,400
León-Pilba 01 (5)	09-abr-25	-	2,331,519	-	-	-	(489,304)	-	1,842,215
Segmento Industrial		\$ 30,444,110	\$ 3,785,839	\$ 46,847	\$ 349,464	\$ 46,959	\$ (3,030,052)	\$ -	\$ 31,643,167
Oficinas en el Parque (6)	11-dic-14	1,340,363	-	196	-	6,045	(26,373)	(650,856)	669,375
Neoris	11-dic-14	662,330	-	18,658	-	9,757	(40,879)	-	649,866
Atento	11-dic-14	81,884	-	378	-	-	(13,759)	-	68,503
Cuadrante	11-dic-14	90,920	-	6,976	-	-	(13,265)	-	84,631
Prometeo (6)	22-dic-15	419,217	-	500	-	1,614	(23,344)	(397,987)	-
Redwood (6)	06-dic-16	654,211	-	5,608	-	4,479	(86,097)	(578,201)	-
Huasteco	25-may-17	53,658	-	-	-	16	7,280	-	60,954
Cuauhtémoc	16-ago-17	207,242	-	-	-	-	(4,987)	-	202,255
Patria	03-oct-18	354,245	-	-	-	1,007	12,870	-	368,122
Filios	18-dic-18	1,238,264	-	-	-	-	(132,920)	-	1,105,344
La Perla	08-jun-21	2,196,187	-	1,087	-	3,451	(234,853)	-	1,965,872
Segmento Oficinas		\$ 7,298,521	\$ -	\$ 33,403	\$ -	\$ 26,369	\$ (556,327)	\$ (1,627,044)	\$ 5,174,922
Monza (6)	27-ago-15	248,649	-	-	-	-	(50,930)	(197,719)	-
Monza 2 (6)	13-nov-15	105,633	-	-	-	-	(23,291)	(82,342)	-
Huasteco	25-may-17	18,446	-	-	-	52	1,230	-	19,728
Segmento Comercial		\$ 372,728	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 52	\$ (72,991)	\$ (280,061)	\$ 19,728
Total propiedades de inversión		\$ 38,115,359	\$ 3,785,839	\$ 80,250	\$ 349,464	\$ 73,380	\$ (3,659,370)	\$ (1,907,105)	\$ 36,837,817

- (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) El 3 de diciembre de 2025, el Fideicomiso concluyó exitosamente la venta del inmueble industrial Catacha, localizado en el Estado de Nuevo León por un monto total de \$70,000, más el impuesto al valor agregado aplicable a la construcción (ver Nota 2g).
- (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 León, Guanajuato, con un ABR total de 82,251 m2 construida sobre un terreno de alrededor de 183,940 m2, (ver Nota 2b).
- (6) *Propiedades clasificadas como activos disponibles para la venta, de conformidad con IFRS 5. Al 31 de diciembre de 2025, los efectos de valor razonable de (\$26,631), comisiones por arrendamiento de \$3,512, y las inversiones netas de \$8,757 llevaron el valor de los activos disponibles para la venta a \$1,892,743, ver nota 2e.*
- (7) *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 10. 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.*
- (8) *Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, la pérdida por valor razonable del portafolio de Fibra MTY fue de (\$3,702,854) e incluye (\$3,659,370) generada por las propiedades de inversión, (\$26,631) generada por los inmuebles clasificados como activos disponibles para la venta, y (\$16,853) generado por el inmueble Fortaleza, vendido en julio de 2025, ver Nota 1. Fibra MTY reconoció la disminución de valor de su portafolio en el estado consolidado de utilidad integral.*

Propiedades de inversión	Fecha de adquisición	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Adquisiciones netas	Inversiones de capital, netas	Construcciones, netas	Efecto de valor razonable ⁽⁹⁾	Trasposos a activos disponibles para la venta	Saldo al 31 de diciembre de 2024
Danfoss ⁽¹⁾	11-dic-14	\$ 549,382	\$ -	\$ 1,338	\$ 198,988	\$ 71,845	\$ -	\$ 821,553
Casona	28-may-15	303,584	-	-	-	62,090	-	365,674
Catacha	29-jul-15	75,715	-	-	-	(12,607)	-	63,108
Santiago ⁽¹⁾	21-sep-15	300,084	-	1,997	98,355	117,298	-	517,734
Nico 1	19-may-16	628,091	-	3,028	-	184,423	-	815,542
Providencia ⁽¹⁾⁽²⁾	25-may-16	1,066,067	32,996	24,029	71,584	288,374	-	1,483,050
Ciénega	08-nov-16	362,966	-	-	-	32,034	-	395,000
Catacha 2	08-dic-16	108,122	-	556	-	(8,601)	-	100,077
Huasteco ⁽¹⁾	25-may-17	1,065,770	216	1,623	7,716	331,497	-	1,406,822
Zinc	14-sep-18	248,273	-	-	-	53,739	-	302,012
Filios ⁽³⁾	18-dic-18	2,153,503	(3,240)	-	-	676,106	-	2,826,369
Garibaldi ⁽³⁾	27-nov-19	-	-	-	-	-	-	-
	29-ene-20	658,657	(845)	-	-	183,005	-	840,817
Ciénega 2	19-nov-21	417,202	-	-	-	128,092	-	545,294
Ciénega 3	08-dic-21	417,973	-	-	-	99,267	-	517,240
Zeus ⁽¹⁾⁽⁴⁾	29-mar	11,482,096	(5,888)	41,177	186,248	3,511,316	-	15,214,949
	20-sep-23	-	-	-	-	-	-	-
Aerotech ⁽⁵⁾	30-may-24	-	1,557,945	10,114	-	215,086	-	1,783,145
	13-jun-24	-	-	-	-	-	-	-
Batach ⁽⁶⁾	10-dic-24	-	2,494,489	-	-	(48,765)	-	2,445,724
Segmento Industrial		\$ 19,837,485	\$ 4,075,673	\$ 83,862	\$ 562,891	\$ 5,884,199	\$ -	\$ 30,444,110
Oficinas en el Parque	11-dic-14	1,372,884	-	6,932	-	(39,453)	-	1,340,363
Neoris	11-dic-14	729,230	-	4,586	-	(71,486)	-	662,330
Atento	11-dic-14	68,956	-	8,228	-	4,700	-	81,884
Cuadrante	11-dic-14	86,901	-	-	-	4,019	-	90,920
Prometeo	22-dic-15	440,239	-	10,226	-	(31,248)	-	419,217
Fortaleza ⁽⁷⁾	31-ago-16	412,050	-	1,237	-	(29,698)	(383,589)	-
Redwood	06-dic-16	570,011	-	7,657	-	76,543	-	654,211
Huasteco	25-may-17	58,125	-	-	-	(4,467)	-	53,658
Cuauhtémoc	16-ago-17	219,994	-	369	-	(13,121)	-	207,242
Patria	03-oct-18	332,532	-	1,133	-	20,580	-	354,245
Filios	18-dic-18	943,579	(1,475)	-	-	296,160	-	1,238,264
La Perla ⁽⁸⁾	08-jun-21	1,837,755	11,421	5,791	-	341,220	-	2,196,187
Segmento Oficinas		\$ 7,072,256	\$ 9,946	\$ 46,159	\$ -	\$ 553,749	\$ (383,589)	\$ 7,298,521
Monza	27-ago-15	234,107	-	-	-	14,542	-	248,649
Monza 2	13-nov-15	101,263	-	-	-	4,370	-	105,633
Huasteco	25-may-17	20,108	-	-	-	(1,662)	-	18,446
Segmento Comercial		\$ 355,478	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 17,250	\$ -	\$ 372,728
Total propiedades de inversión		\$ 27,265,219	\$ 4,085,619	\$ 130,021	\$ 562,891	\$ 6,455,198	\$ (383,589)	\$ 38,115,359

- (1) *Propiedades en proceso de expansión de acuerdo con compromisos contractuales con los inquilinos actuales que las ocupan, ver sección de compromisos de esta nota.*
- (2) *El 2 de mayo de 2024, Fibra MTY concretó la adquisición de un terreno en uno de los inmuebles del portafolio Providencia por \$31,786 más costos de cierre por \$1,210, para realizar una expansión de una de las naves industriales (ver Nota 1).*
- (3) *Durante el año 2024, Fibra MTY concluyó las reparaciones inmediatas y medidas correctivas establecidas en el acuerdo de compra del portafolio Filios, las cuales estaban valuadas y provisionadas hasta por un monto de US\$2.4 millones de dólares. Dado lo anterior, al 31 de diciembre de 2024, la Administración de Fibra MTY dio de baja el remanente de la provisión no ejercida por US\$0.3 millones de dólares, equivalentes a \$4,715.
Por otra parte, debido a las condiciones actuales del portafolio Garibaldi, la Administración consideró como remota la probabilidad de que se ejerza una provisión para inversiones de capital establecida en el acuerdo de compra hasta por un monto de US\$0.05 millones de dólares, equivalentes a \$845. Por lo anterior, la provisión fue cancelada al 31 de diciembre de 2024.
Ambas provisiones por un monto total de \$5,560 estaban presentadas en el estado consolidado de posición financiera como un pasivo circulante al 31 de diciembre de 2023.*
- (4) *La disminución de \$5,888 se generó porque ciertos pagos de ISAI y derechos de registro, en algunos de los inmuebles del portafolio Zeus, fueron menores a los provisionados.*
- (5) *Durante el segundo trimestre de 2024, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición del portafolio Aerotech, consistente en 6 naves industriales estabilizadas clase A localizadas en Querétaro, con un ABR total de 93,525 m2 construida sobre un terreno de alrededor de 253,611 m2, que incluye dos reservas territoriales para expansiones (ver Nota 2h).*
- (6) *El 10 de diciembre de 2024, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición de 6 de las 8 naves industriales localizadas en Nuevo León del portafolio denominado Batach. (ver Nota 2j).*
- (7) *Durante el tercer trimestre de 2024, el Fideicomiso aprobó iniciar los esfuerzos de desinversión del inmueble fortaleza con valor de \$383,589 a la fecha de su traspaso del rubro de propiedades de inversión al de activos disponibles para la venta (ver Notas 1 y 2k).*
- (8) *El 16 de enero de 2024 se ocuparon 1,559 m2 del inmueble La Perla, esta ocupación generó el último pago del pasivo por ABR vacío, generado en la adquisición de dicho inmueble, efectuada el 8 de junio de 2021. En función a lo anterior, el pasivo de US\$4.1 millones (equivalentes a \$68,448) presentado dentro del rubro de cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión circulante en el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2023, ha sido liquidado en su totalidad. De acuerdo con condiciones contractuales pactadas en la fecha de adquisición del inmueble, esta ocupación generó una comisión por arrendamiento de \$11,421 más IVA, la cual fue registrada como parte del valor del inmueble.*
- (9) *Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, la utilidad por valor razonable del portafolio de Fibra MTY fue de \$6,433,387 e incluye \$6,455,198 generada por los inmuebles presentados en el rubro de propiedades de inversión; (\$22,903) del inmueble Fortaleza, el cual, de acuerdo con IFRS 5, se clasifica y presenta como activo mantenido para la venta en los estados consolidados de posición financiera; y \$1,092 del inmueble Axtel, dicho inmueble fue vendido el 17 de diciembre de 2024 (ver Nota 2l). Fibra MTY reconoció el incremento de valor de su portafolio en el estado consolidado de utilidad integral.*

Propiedades de inversión	Fecha de adquisición	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Adquisiciones netas	Inversiones de capital, netas	Construcciones, netas	Efecto de valor razonable	Traspasos a activos disponibles para la venta	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Danfoss ⁽¹⁾	11-dic-14	\$ 522,761	\$ -	\$ 2,240	\$ 100,417	\$ (76,036)	\$ -	\$ 549,382
Casona	28-may-15	314,737	-	461	-	(11,614)	-	303,584
Catacha	29-jul-15	69,800	-	-	-	5,915	-	75,715
Santiago ⁽¹⁾	21-sep-15	231,370	-	3,594	63,052	2,068	-	300,084
Nico 1	19-may-16	720,248	-	2,408	-	(94,565)	-	628,091
Providencia	25-may-16	1,180,082	-	5,829	-	(119,844)	-	1,066,067
Ciénega	08-nov-16	387,600	-	-	-	(24,634)	-	362,966
Catacha 2	08-dic-16	82,100	-	-	-	26,022	-	108,122
Huasteco ⁽¹⁾	25-may-17	1,191,700	9,434	51	41,775	(177,190)	-	1,065,770
Zinc	14-sep-18	246,859	-	-	-	1,414	-	248,273
Filios ⁽¹⁾	18-dic-18	2,319,281	-	-	20,564	(186,342)	-	2,153,503
Garibaldi	27-nov-19 29-ene-20	784,141	(123)	-	-	(125,361)	-	658,657
Ciénega 2	19-nov-21	471,453	-	1,882	-	(56,133)	-	417,202
Ciénega 3	08-dic-21	474,357	-	-	-	(56,384)	-	417,973
Zeus ⁽¹⁾⁽²⁾		-	12,551,053	10,865	50,994	(1,130,816)	-	11,482,096
Segmento Industrial		\$ 8,996,489	\$ 12,560,364	\$ 27,330	\$ 276,802	\$ (2,023,500)	\$ -	\$ 19,837,485
Oficinas en el Parque	11-dic-14	\$ 1,627,300	\$ -	\$ 8,285	\$ -	\$ (262,701)	\$ -	\$ 1,372,884
Neoris	11-dic-14	747,000	-	4,276	-	(22,046)	-	729,230
Axtel	11-dic-14	401,650	-	-	-	(111,742)	(289,908)	-
Atento	11-dic-14	69,000	-	1,083	-	(1,127)	-	68,956
Cuadrante	11-dic-14	105,520	-	2,143	-	(20,762)	-	86,901
Prometeo	22-dic-15	448,800	-	3,996	-	(12,557)	-	440,239
Fortaleza	31-ago-16	487,600	-	3,440	-	(78,990)	-	412,050
Redwood	06-dic-16	667,972	-	316	-	(98,277)	-	570,011
Huasteco	25-may-17	65,750	-	92	-	(7,717)	-	58,125
Cuauhtémoc	16-ago-17	303,976	-	-	-	(83,982)	-	219,994
Patria	03-oct-18	337,800	-	22	-	(5,290)	-	332,532
Filios	18-dic-18	1,015,737	-	-	-	(72,158)	-	943,579
La Perla	08-jun-21	2,029,085	19,674	5,450	-	(216,454)	-	1,837,755
Segmento Oficinas		\$ 8,307,190	\$ 19,674	\$ 29,103	\$ -	\$ (993,803)	\$ (289,908)	\$ 7,072,256
Monza	27-ago-15	\$ 218,400	\$ -	\$ 1,021	\$ -	\$ 14,686	\$ -	\$ 234,107
Monza 2	13-nov-15	95,300	-	-	-	5,963	-	101,263
Huasteco	25-may-17	21,900	-	102	-	(1,894)	-	20,108
Segmento Comercial		\$ 335,600	\$ -	\$ 1,123	\$ -	\$ 18,755	\$ -	\$ 355,478
Total propiedades de inversión		\$ 17,639,279	\$ 12,580,037	\$ 57,556	\$ 276,802	\$ (2,998,548)	\$ (289,908)	\$ 27,265,219

- (1) Propiedades en proceso de expansión de acuerdo con compromisos contractuales con los inquilinos actuales que las ocupan, ver sección de compromisos de esta nota.
- (2) Durante el año 2023, Fibra MTY concluyó la adquisición del portafolio industrial denominado "Zeus", que en su totalidad está compuesto por 46 edificios industriales ubicados en 11 entidades federativas de la República Mexicana con una ABR total de 822,052 metros cuadrados, así como por una reserva territorial con una superficie total de 882,723 metros cuadrados. (ver Nota 2m y 2n).



Inversiones de capital en proceso

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Saldo inicial	88,656	\$ 38,011	\$ 29,227
Adiciones por inversiones de capital	80,250	130,021	57,556
Inversiones terminadas	(123,316)	(79,376)	(48,772)
Saldo final	\$45,590	\$ 88,656	\$ 38,011

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 remanente por ejecutar	Saldos al 31 de diciembre de 2024	Construcciones en 2025	Saldo al 31 de diciembre de 2025
Construcciones										
Segmento Industrial										
Danfoss expansión ⁽²⁾	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 ⁽³⁾	Querétaro	31-jul-24	30-nov-25	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	31-dic-25	18,214	10.1	9.1	1.0	71,584	102,145	173,729
Garibaldi 1	Nuevo León	27-ago-25	en proceso	10,709	9.4	4.1	5.3	-	76,190	76,190
Garibaldi 1	Nuevo León	27-ago-25	en proceso	7,668	5.2	2.7	2.5	-	50,700	50,700
Total Garibaldi 1					14.6	6.8	7.8	-	126,890	126,890
Total construcciones					US\$53.9	US\$42.4	US\$11.5	\$ 448,146	\$ 350,403	\$ 798,549

- (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) Al 31 de marzo 2025 se capitalizó la expansión de Danfoss, la totalidad del monto presupuestado varió debido a que no se ejerció en su totalidad los costos relacionados a las cuotas de administración, trámites, permisos y financieros, así como una ganancia que se derivada de la variación del tipo de cambio que afectó en los costos de construcción.
- (3) Santiago, fase planta de tratamiento de agua; se concluyó en noviembre 2025, quedando un remanente de US\$0.3 millones, dicho remanente será ejercido por el inquilino en inversiones de capital durante 2026. Esta fase forma parte del proyecto de expansión concluido en julio 2024 sobre el que se realizó una extensión de monto el 31 de julio de 2024, mediante la firma de un cuarto convenio con el arrendatario.

2024

Propiedad	Ubicación	Fecha de firma	Fecha de capitalización	ABR m2	Compromisos en millones de dólares			Construcciones en miles de pesos			
					Compromiso contractual	Construcción realizada	Compromiso remanente por ejecutar	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Construcciones en 2024	Saldo al 31 de diciembre de 2024	
Construcciones											
Segmento Industrial											
Huasteco Fagor	San Luis Potosi	21-feb-23	09-feb-24	6,732	US\$ 3.3	US\$ 3.3	US\$ -	\$ 41,775	\$ 7,716	\$ 49,491	
Danfoss expansión	Nuevo León	01-abr-23	en proceso	18,650	18.3	14.9	3.4	90,267	184,173	274,440	
Danfoss comedor	Nuevo León	01-abr-23	07-mar-24	550	1.5	1.5	-	10,557	14,815	25,372	
Subtotal					19.8	16.4	3.4	100,824	198,988	299,812	
Danfoss estacionamiento	Nuevo León	01-abr-23	07-mar-24	NA	1.6 ⁽¹⁾	1.6	-	12,661	15,363	28,024	
Total Danfoss					21.4	18.0	3.4	113,485	214,351	327,836	
Santiago	Querétaro	31-may-23	31-jul-24	10,712	9.9	9.2	0.7	63,052	98,104	161,156	
Santiago	Querétaro	31-jul-24	en proceso		0.5 ⁽²⁾	0.0	0.5	-	251	251	
Total Santiago					10.4	9.2	1.2	63,052	98,355	161,407	
Aguascalientes-Finsa 03	Aguascalientes	19-jul-23	01-ago-24	11,719	10.1	8.9	1.2	50,994	84,377	135,371	
Aguascalientes-Finsa 01	Aguascalientes	12-abr-24	en proceso	6,444	6.6	3.9	2.7	-	71,991	71,991	
Aguascalientes-Finsa 02	Aguascalientes	22-ago-24	en proceso	5,999	3.7	1.5	2.2	-	29,880	29,880	
Total Zeus					20.4	14.3	6.1	50,994	186,248	237,242	
Providencia5MAL6A	Coahuila	08-may-24	en proceso	18,200	12.0	5.8	6.2	-	71,584	71,584	
Total construcciones					US\$ 67.5	US\$50.6	US\$ 16.9	\$ 269,306	\$ 578,254	\$ 847,560	

(1) El estacionamiento fue construido sobre un terreno arrendado a un tercero y posteriormente fue subarrendado, ver Notas 2s y 8.

(2) El 31 de julio de 2024, Fibra MTY firmó un cuarto convenio 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; y US\$ 0.1 millones para inversiones de capital.

2023

Propiedad	Ubicación	Fecha de firma	Fecha de capitalización	ABR m2	Compromisos en millones de dólares			Construcciones en miles de pesos		
					Compromiso contractual	Construcción realizada	Compromiso remanente por ejecutar	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Construcciones en 2023	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Construcciones										
Segmento Industrial										
Filios 1 Supsa M	Nuevo León	15-oct-21	02-nov-23	NA	US\$ 0.5	US\$ 0.5	US\$ -	\$ -	8,062	\$ 8,062
Filios 4 CIAW FDC	Nuevo León	15-oct-21	02-nov-23	NA	0.7	0.7	-	-	12,502	12,502
Total Filios					1.2	1.2	-	-	20,564	20,564
Huasteco Fagor	San Luis Potosí	21-feb-23	en proceso	6,732	3.3 ⁽¹⁾	2.3	1.0	-	41,775	41,775
Danfoss expansión	Nuevo León	01-abr-23	en proceso	18,650	18.3 ⁽²⁾	5.0	13.3	407	89,860	90,267
Danfoss comedor	Nuevo León	01-abr-23	en proceso	550	1.5	0.6	0.9	-	10,557	10,557
Subtotal					19.8	5.6	14.2	407	100,417	100,824
Danfoss estacionamiento	Nuevo León	01-abr-23	en proceso	NA	1.6 ⁽³⁾	0.7	0.9	-	12,661	12,661
Total Danfoss					21.4	6.3	15.1	407	113,078	113,485
Santiago	Querétaro	31-may-23	en proceso	10,712	9.9 ⁽⁴⁾	3.7	6.2	-	63,052	63,052
Aguascalientes-Finsa 03	Aguascalientes	19-jul-23	en proceso	11,719	10.1 ⁽⁵⁾	3.8	6.3	-	50,994	50,994
Total construcciones					US\$ 45.9	US\$ 17.3	US\$ 28.6	\$ 407	\$ 289,463	\$ 289,870

(1) El valor total de la inversión es de US\$3.3 millones, e incluye el precio de adquisición del terreno que se pactó en US\$0.5 millones equivalentes a \$8,993 a la fecha de la transacción más costos de cierre de \$441.

(2) El 1 de abril de 2023, el Fideicomiso firmó un convenio para la expansión del inmueble industrial Danfoss, ubicado en Nuevo León por un valor de hasta US\$17.0 millones; posteriormente con fecha 30 de septiembre de 2023 se incrementó el alcance del proyecto de expansión en US\$4.4 millones para situarse en US\$21.4 millones.

(3) Ver Notas 2s y 8.

- (4) El 31 de mayo de 2023, el Fideicomiso firmó el contrato de expansión del inmueble industrial Santiago por un valor de hasta US\$14.3 millones a llevarse a cabo en dos fases; posteriormente con fecha 15 de septiembre de 2023 se firma un convenio para extender el plazo de realización para la fase 2. El 18 de diciembre de 2023 se firma un tercer convenio para cancelar la inversión en la fase por así convenir a los intereses del arrendatario quedando la inversión de la fase 1 en US\$9.9 millones y compromisos para efectuar inversiones de capital por US\$0.2 millones.
- (5) El valor total de la inversión incluye el precio de adquisición del terreno que se pactó en US\$1.1 millones equivalentes a \$18,739 a la fecha de la transacción más costos de cierre de \$829.

Inversiones de capital

2025

En ciertos inmuebles del portafolio, Fibra MTY firmó durante 2025 compromisos contractuales para realizar ciertas inversiones de capital, hasta por US\$2.1 millones. Al 31 de diciembre de 2025 el monto ejercido es de US\$1.1 millones, equivalentes a \$20,052.

2024

En ciertos inmuebles del portafolio, Fibra MTY firmó durante 2024 compromisos contractuales para realizar ciertas inversiones de capital, hasta por US\$2.4 millones. Al 31 de diciembre de 2024 el monto ejercido es de US\$1.6 millones, equivalentes a \$30,149. Al 31 de diciembre 2025 se ejercieron US\$0.1 millones, equivalentes a \$2,529.

2023

En los inmuebles Providencia y Torre Morada 2 se firmaron compromisos para realizar ciertas inversiones de capital, los cuales fueron generados en las renovaciones de contrato y podrán ocurrir a solicitud de cada inquilino en un plazo no mayor a 4 años por un monto agregado de US\$0.6 millones. Al 31 de diciembre de 2023 el monto ejercido es de US\$0.2 millones, equivalentes a \$2,769. Al 31 de diciembre de 2024 se ejercieron US\$0.4 equivalentes a \$10,283 a la fecha de cada transacción.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, 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.

Contingencias

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

Con base en los elementos técnicos proporcionados por el área de Jurídico de Fibra MTY y sus asesores externos y considerando los criterios establecidos por la IAS 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes*, la Administración considera que no es probable que se lleve a cabo un desembolso, por lo que no se ha registrado ninguna provisión en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Valor razonable de propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión para los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, se determinó con la asistencia de valuadores independientes calificados.

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

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

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

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los efectos en el valor razonable del portafolio de Fibra MTY se integraron como sigue:

2025

El efecto desfavorable en el valor razonable del portafolio de propiedades de inversión de Fibra MTY por (\$3,702,854), fue ocasionado principalmente por:

Una variación de (\$3,659,370) integrada por la combinación de:

1. Una disminución de (\$4,555,109) por la apreciación del peso frente al dólar al pasar de \$20.5103 el 31 de diciembre de 2024 a \$17.9528 al 31 de diciembre de 2025.
2. Incremento de \$534,580, 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) \$137,360 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 (\$69,374) .
3. Incremento en el valor del portafolio por condiciones de mercado por \$567,378 debido a los siguientes efectos, principalmente para naves industriales: i) Un incremento de \$1,644,724 debido a la disminución en tasas de descuento e incremento en renta de mercado, compensado con ii) una disminución de (\$978,962) al incrementar la tasa de vacancia sistemática y un ajuste inflacionario proyectado menor, iii) para edificios de oficinas (\$98,384) por cambios en niveles de vacancia.
4. Costos e impuestos de adquisición por (\$187,409), generados en las adquisiciones de la nave León-Pilba 01, portafolio Batach (2 inmuebles), y Terreno Garibaldi 1, así como otros impactos menores de (\$18,810).

Y una variación de (\$43,484) generada por los inmuebles clasificados como activos disponibles para la venta, a partir de la fecha de dicha clasificación, y por el inmueble Fortaleza, vendido en julio de 2025.

2024

El efecto favorable en el valor razonable del portafolio de propiedades de inversión de Fibra MTY por \$6,433,387, fue ocasionado principalmente por:

1. Un incremento de \$5,308,753 por la depreciación del peso frente al dólar al pasar de \$16.8935 el 31 de diciembre de 2023 a \$20.5103 el 31 de diciembre de 2024.
2. Una disminución de (\$91,869), 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 (\$236,201), ii) lo anterior se compensa con \$144,332 debido a incrementos en plazos de arrendamiento y ocupación de espacios vacantes para naves industriales y por el reflejo del superávit entre el valor de las naves terminadas contra el costo de desarrollo.
3. Incremento en el valor del portafolio por condiciones de mercado por \$1,425,581 debido primordialmente a mayores rentas de mercado en naves industriales.
4. ISAI y costos de cierre (\$209,078), principalmente de las naves adquiridas de los portafolios Aerotech y Batach.

2023

El efecto desfavorable neto en el valor razonable del portafolio de Fibra MTY por (\$2,998,548), fue ocasionado por el efecto combinado de:

1. La apreciación del peso frente al dólar. El valor del tipo de cambio al 31 de diciembre de 2023 es de \$16.8935 pesos por dólar, en comparación a \$19.3615 pesos por dólar al 31 de diciembre de 2022, lo cual genera un decremento en el valor de las propiedades de inversión de (\$2,529,233).
2. La capitalización de los costos relacionados con la adquisición del portafolio Zeus por (\$419,243), ver notas 1 y 2r, los cuales están integrados principalmente por impuestos sobre adquisición de inmuebles; y otros impactos menores en el portafolio de Fibra MTY por (\$5,283).
3. La disminución en el valor de portafolio por condiciones de mercado de (\$263,713), que es un resultado neto de la combinación de los siguientes factores: i) una disminución en el valor por (\$405,572) en el segmento de oficinas derivada de las condiciones actuales en algunos submercados de oficinas en donde se encuentran algunos de nuestros edificios; ii) una disminución de (\$395,605) por incrementos en tasas de descuento y tasas de salida que obedecen a las condiciones actuales de mercado; y iii) el incremento en el valor de \$537,464 por un nivel más alto en los supuestos utilizados referentes a la rentas de mercado que aplicarán en los vencimientos futuros de contratos de arrendamiento, así como una menor vacancia sistemática en espacios industriales.
4. Un aumento en el valor por \$218,924 correspondiente a la operación estándar de propiedades, que se generó principalmente por i) renovaciones de contratos con rentas por metro cuadrado superiores a las proyectadas inicialmente por el valuador en contratos de naves industriales e ii) incrementos anuales en las rentas de los contratos vigentes, derivadas de una mayor inflación a la proyectada inicialmente.

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.

En adición a la determinación de flujos de efectivo que se describen en la Nota 5b, los supuestos significativos utilizados en el modelo de valuación por enfoque de ingresos fueron los siguientes:

- b. Tasa de descuento – Fue obtenida de considerar la ubicación, edad, calidad, uso y tipo del inmueble, así como condiciones de arrendamiento, calidad de arrendatarios, precios de mercado abierto y competitivo con inmuebles similares en términos de uso y tipo, además del riesgo país.

Las tasas de descuento al 31 de diciembre 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.

Las tasas de descuento al 31 de diciembre 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 derivada de las condiciones de mercado que se observaron en el mercado industrial de Tijuana, en el que se continua con una baja vacancia y un incremento en las rentas de mercado en los últimos 24 meses ; ii) oficinas incrementó su rango inferior y superior en 75 y 100 puntos base, respectivamente, ante un mayor riesgo percibido en el sector. El mercado de oficinas no se ha recuperado del todo, las tasas de vacancia siguen siendo altas y aunque existen buenas perspectivas para 2025 esto aún no se ha manifestado en el mercado y iii) el rango de propiedades comerciales se mantuvo sin cambios.

Las tasas de descuento utilizadas para calcular los flujos de efectivo y determinar el valor razonable de las propiedades de Fibra MTY al 31 de diciembre de 2023 se ubicaron en un rango de 9.75% a 11.50% en propiedades de oficinas; de 8.75% a 11.25% en propiedades industriales; y de 11.00% al 11.50% en propiedades comerciales. Se tienen incrementos en las tasas de propiedades industriales, respecto a 2022, debido al crecimiento sostenido en las tasas de interés en México.

Análisis de sensibilidad

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025 es sensible a los cambios en la tasa de descuento.

Al 31 de diciembre de 2025, por cada cambio de +/- .25% en la tasa de descuento, se generarían los siguientes impactos en el estado consolidado de utilidad integral:

	Más .25%	Menos .25%
Impacto en el valor de las propiedades de inversión	\$(641,127)	\$655,738

- c. Tipo de cambio – El 85% de los contratos de arrendamiento (en términos de ingresos) está pactado en dólares, por lo cual las proyecciones de ingresos por renta consideran un tipo de cambio estimado. Este insumo es determinado con base en las proyecciones de instituciones financieras ampliamente reconocidas.



Análisis de sensibilidad

La administración de Fibra MTY ha estimado que al 31 de diciembre de 2025 por cada incremento o decremento en el tipo de cambio de +/- \$1 peso por dólar y dejando el resto de las variables sin cambios, tendría los siguientes impactos:

	Más \$1 peso	Menos \$1 peso
Impacto en el valor de las propiedades de inversión	\$1,867,570	\$(1,867,570)

12.Préstamos bancarios y bursátiles

Los préstamos bancarios y bursátiles de acuerdo con los contratos establecidos de crédito al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, se integran como sigue:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
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 semestral y pago de principal al vencimiento el 28 de julio de 2026. ⁽¹⁾	\$ 538,584	\$ -	\$ -
Préstamo bancario bilateral 2024 expansiones US\$8 millones al 31 de diciembre del 2025 y US\$25 millones al 31 de diciembre del 2024, 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⁾⁽⁶⁾	143,622	512,758	-
Préstamo bancario bilateral 2023 expansiones US\$15 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 9 meses posteriores a cada disposición y con vigencia hasta el 11 de marzo del 2025. ⁽²⁾	-	-	253,403
Total de préstamos bancarios de corto plazo	\$682,206	\$ 512,758	\$ 253,403

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 fija de 4.60% con vencimientos de interés a 182 días y pago de principal al vencimiento el 26 de octubre de 2027. ⁽³⁾	\$ 3,895,577	\$ 4,463,924	\$ 3,704,122
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. ⁽⁴⁾	3,141,740	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 enero de 2031. ⁽⁵⁾	2,853,421	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 un solo pago de principal al vencimiento el 16 de junio de 2028, con opción a extensión de 2 años adicionales. ⁽⁶⁾	574,490	-	-
Préstamo bilateral 2023 US\$150 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa inicial de 2.15% que se ajusta dependiendo del rango contractual en que se ubique la razón de pasivos totales vs activos totales (ver Nota 13), sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 12 de junio de 2028. ⁽⁷⁾	-	-	2,534,025
Préstamo bancario Sindicado 2023 US\$160 millones al 30 de junio del 2024 y US\$70 millones al 31 de diciembre del 2023, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa inicial de 2.25% que se ajusta dependiendo del rango contractual en que se ubique la razón de pasivos totales vs activos totales (ver Nota 13), sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 21 de marzo de 2028. ⁽⁸⁾⁽⁵⁾	-	-	1,182,545
Costos de obtención de deuda	(59,815)	(60,027)	(76,756)
Total de préstamos bancarios y bursátiles de largo plazo	\$ 10,405,413	\$11,274,848	\$ 7,343,936

Corto plazo:

- (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) Durante 2025, Fibra MTY realizó disposiciones del préstamo bancario bilateral 2024 expansiones en marzo por US\$5 millones y en junio 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 equivalentes a \$567,204 a las fechas de pago con recursos obtenidos de la línea de crédito bilateral contratada con Scotiabank, quedando dispuestos al 31 de diciembre de 2025 US\$8 millones.

Durante 2024, Fibra MTY dispuso de US\$15 millones (\$252,362 a la fecha de la disposición) adicionales para llegar a un saldo insoluto del préstamo bancario bilateral 2023 expansiones de US\$30 millones, de los cuales fueron pagados (US\$10) millones el 17 de junio de 2024 (\$185,385 a la fecha de pago) y (US\$20) millones el 5 de agosto de 2024 (\$374,120 a la fecha de pago). El Fideicomiso firmó un convenio de extinción de esta línea de crédito y contrató la línea de crédito simple sin garantía con Scotiabank hasta por un monto principal de US\$63 millones con las mismas características excepto que los vencimientos de pago de interés y principal pasaron de 9 a 11 meses y la vigencia de la línea se extendió del 11 de marzo de 2025 al 15 de febrero de 2026. De esta nueva línea, Fibra MTY realizó, en 2024, la disposición del préstamo bancario bilateral 2024 expansiones por US\$50 millones, (\$961,161 a la fecha de la disposición) y de los cuales fueron pagados (US\$25) millones el 16 de diciembre de 2024 (\$504,118 a la fecha de pago); los recursos fueron utilizados para la expansión de propiedades industriales.

Largo plazo:

- (3) Incluye US\$100 millones a cupón fijo de 4.60% (emisión original), US\$115 millones a cupón fijo de 3.73% (reapertura) y prima en colocación por diferencial de tasas entre la emisión original y la reapertura de US\$5.6 millones, la cual, neta de amortizaciones, al 31 de diciembre de 2025 asciende a US\$1.8 millones y es equivalente a \$35,725, considerando un tipo de cambio de \$19.9988 vigente a la fecha de recepción de la prima en colocación.
- (4) El 5 de septiembre de 2024, el Fideicomiso contrató el préstamo bilateral BBVA 2024 el cual tiene un monto máximo de US\$250 millones más US\$30 millones opcionales (sujetos a aprobación), tasa variable es SOFR 1M más una sobretasa de entre 175 y 195 puntos base dependiendo de la relación de pasivos contra activos. El 17 de septiembre de 2024, Fibra MTY dispuso US\$150 millones (\$2,938,305 a la fecha de la disposición) y prepagó en su totalidad el préstamo bilateral 2023. Posteriormente el 16 de diciembre dispuso US\$25 millones (\$504,118 a la fecha de la disposición), los cuales fueron utilizados para pagar parcialmente el préstamo bancario bilateral 2024 expansiones, ver inciso (2) anterior.
- (5) El 15 de julio de 2024, Fibra MTY contrató un préstamo bilateral quirografario con Banorte por un monto principal de hasta US\$245.3 millones a una tasa variable de SOFR 1M más una sobretasa de entre 180 y 200 puntos base dependiendo de la relación de Pasivos contra Activos. Para reducir su costo de deuda el Fideicomiso realizó en paralelo la primera disposición por US\$160 millones (\$2,852,608 a la fecha de la disposición) y prepagó la totalidad del préstamo bancario sindicado 2023, el cual tenía una sobretasa de entre 205 y 255 puntos base, ver punto 8 en esta misma nota.

El 25 de junio de 2025 el fideicomiso firmó un convenio modificatorio para extender el plazo de disposición de julio de 2025 a julio de 2026 y se incrementó la línea de US\$245.3 millones a US\$300.0 millones.

El 10 de diciembre de 2025 el Fideicomiso fortaleció su perfil de vencimientos mediante la firma de un segundo convenio modificatorio, extendiendo su vencimiento del 10 de julio de 2029 al 10 de enero de 2031 y reduciendo en 10 puntos base la sobretasa para ubicarse entre 170 y 190 puntos base sobre SOFR 1M dependiendo de la relación de Pasivos contra Activos. De conformidad con la IFRS 9, los efectos del refinanciamiento fueron reconocidos como una ganancia por modificación de deuda de \$19,027 en el estado de resultados consolidado y disminuyeron el préstamo bilateral Banorte 2024 por la misma cantidad.

- (6) Línea de crédito bilateral con Scotiabank 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.
- (7) Con la intención de reducir su costo de deuda y extender su perfil de vencimientos, el 17 de septiembre de 2024, Fibra MTY prepagó la totalidad del préstamo bilateral 2023 por un monto de US\$150 millones (\$2,938,305 a la fecha del pago). Lo anterior agregó 1.3 años al vencimiento de la deuda sustituida y un ahorro de entre 10 a 35 puntos base, dependiendo del nivel del pasivo total a activos. Los recursos para el prepago fueron tomados del préstamo bilateral BBVA 2024, mencionado en el punto (4) anterior.
- (8) Préstamo bancario sindicado 2023 hasta por un monto principal de US\$220 millones. El 29 de mayo de 2024, Fibra MTY dispuso de US\$90 millones adicionales (\$1,499,679 a la fecha de la disposición) para la adquisición del portafolio Aerotech, ver Nota 2h., lo cual, llevó el saldo dispuesto a US\$160 millones. Con la intención de reducir su costo de deuda, el 15 de julio de 2024, Fibra MTY prepagó este crédito de US\$160 millones (\$2,851,072 a la fecha del pago) con recursos provenientes del préstamo bilateral Banorte 2024, mencionado en el punto (5) anterior.

Créditos dispuestos y pagados durante el año:

- i) El 15 de agosto de 2024, el Fideicomiso dispuso un crédito revolving BBVA por US\$15 millones (\$285,580 a la fecha de la disposición) y lo utilizó para la recompra de CBFIs, posteriormente el 19 de diciembre de 2024, con recursos provenientes de la venta del inmueble Axtel (ver Nota 2l) pagó la totalidad de este crédito por un monto de \$303,544 a la fecha del pago.
- ii) 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 revolving 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 (ver Nota 2d).

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los intereses devengados pendientes de pago ascendían a \$65,714, \$56,600 y \$44,280, respectivamente y se presentan en el rubro de intereses por pagar del estado consolidado de posición financiera. Las tasas de interés promedio ponderadas para los 3 años fueron 4.8%, 4.9% y 4.7%, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la totalidad de la deuda dispuesta por Fibra MTY se encuentra libre de garantías, por lo que no se tiene una obligación de mantener un saldo de efectivo restringido.

Los costos de emisión de deuda netos de amortizaciones al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, se integran como sigue:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Largo Plazo			
Préstamo bursátil CEBUREs	\$ 12,550	\$ 18,395	\$ 23,969
Préstamo bancario bilateral BBVA 2024 ⁽¹⁾	17,226	21,305	-
Préstamo bancario bilateral BANORTE 2024 ⁽²⁾	22,019	20,327	-
Préstamo bancario Bilateral Scotiabank 2025 ⁽³⁾	8,020	-	-
Préstamo bancario sindicado 2023 ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	-	-	38,482
Préstamo bancario bilateral 2023 ⁽⁴⁾	-	-	14,305
Total	\$ 59,815	\$ 60,027	\$ 76,756

- ⁽¹⁾ Costos de la celebración de un contrato de crédito, efectuada el 5 de septiembre de 2024, hasta por un monto principal de US\$250 millones.
- ⁽²⁾ Costos de la celebración de un contrato de crédito, efectuada el 15 de julio de 2024, hasta por un monto principal de US\$245.3 millones, durante diciembre 2025 se generaron costos adicionales por \$5.8 millones, derivados de la modificación de dicho crédito.
- ⁽³⁾ Costos de la celebración de un contrato de crédito, efectuado el 27 de marzo de 2025, hasta por un monto principal de US\$63 millones.
- ⁽⁴⁾ Los costos de emisión de deuda pendientes de amortizar se reconocieron en el estado consolidado de utilidad integral en la fecha del pago anticipado de cada uno de los préstamos bancarios: Sindicado 2023 y Bilateral 2023. Ver Notas 2q y 2u.
- ⁽⁵⁾ Al 31 de diciembre de 2023, los costos de \$38,482 se generaron por la celebración de un contrato de crédito hasta por un monto principal de US\$300 millones, ver nota 2n ii.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los cambios en pasivos que derivan de actividades de financiamiento por préstamos bancarios y bursátiles de acuerdo con el flujo de efectivo se integran como sigue:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Saldo inicial	\$ 11,787,606	\$ 7,597,339	\$5,158,977
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	1,616,392	9,293,813	9,368,041
Pago de préstamos bancarios	(754,846)	(7,156,544)	(5,837,236)
Amortización de prima por Re-Apertura de CEBURE	(18,484)	(17,810)	(17,160)
Costos pagados para obtención/modificación de deuda ⁽¹⁾	(24,277)	(23,259)	(87,302)
Costos no pagados para obtención/modificación de deuda	(5,834)	(21,394)	(2,168)
Amortización de costos de deuda	30,324	61,383	73,715
Cambio en valuación de costo amortizado por refinanciamiento	(19,027)	-	-
(Pérdida) ganancia cambiaria, neta	(1,524,235)	2,054,078	(1,059,528)
Saldo final	\$ 11,087,619	\$ 11,787,606	\$7,597,339

- ⁽¹⁾ Los costos para obtención de deuda pagados (ver estados consolidados de flujos de efectivo) durante:
- a. El año 2025 ascendieron a \$45,671, compuestos por \$21,394 pendientes de pago en 2024, y \$24,277 incurridos en 2025.
- b. El año 2024 ascendieron a \$25,427, compuestos por \$2,168 pendientes de pago en 2023, y \$23,259 incurridos en 2024.
- c. El año 2023 ascendieron a \$87,501 compuestos por \$199 pendientes de pago en 2022 y \$87,302 incurridos en 2023.

El 14 de noviembre de 2025, el Fideicomiso firmó una carta compromiso ("Commitment Letter") y una carta de comisiones ("Fee Letter") con Banco Mercantil del Norte, S.A. ("Banorte"), mediante las cuales Banorte se compromete, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, a otorgarle un crédito a Fibra MTY inicialmente por hasta US\$215 millones a un plazo de 5 años. Al 31 de diciembre de 2025, el contrato de crédito no había sido firmado (ver nota 21). Se estima que los costos de deuda atribuibles a la estructuración del financiamiento ascenderán a \$41,472, los cuales serán reconocidos como un activo de largo plazo y presentados netos de la deuda dispuesta en la fecha en que se incurran. En caso de que la operación no sea formalizada, los costos incurridos serán asumidos por Fibra Mty y reconocidos en resultados.

13. Administración del capital y riesgos financieros

Administración del capital

El Fideicomiso administra su capital (fuentes de financiamiento) para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus fideicomitentes a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el capital del Fideicomiso consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes y la deuda bancaria y bursátil como se muestra en el estado consolidado de posición financiera, los cuales representan las principales fuentes de financiamiento para las inversiones de Fibra MTY.

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 26.4%, 25.9% y 26.6%, respectivamente.

Categorías de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, Fibra MTY mantiene los siguientes instrumentos financieros por categoría:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$3,377,070	\$5,335,177	\$ 1,038,859
<u>Medidos a costo amortizado:</u>			
Inversiones financieras	-	863,033	-
Cuentas por cobrar, neto	49,856	77,866	37,025
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	97,934	112,853	-
Cuenta por cobrar por venta de propiedades de inversión	22,240	-	-
Otros activos financieros	3,683	17,290	1,703
<u>Medidos a valor razonable a través de resultados:</u>			
Instrumentos financieros derivados	18,582	563,997	66,386
Pasivos financieros:			
<u>Medidos a costo amortizado:</u>			
Cuentas por pagar	111,185	117,324	76,276
Cuenta por pagar por adquisición de propiedades de inversión	-	72,494	68,448
Préstamos bancarios y bursátil	11,087,619	11,787,606	7,597,339
Intereses por pagar	65,714	56,600	44,280
Depósitos de los arrendatarios	326,248	337,234	233,133
Pasivos por arrendamiento	79,397	77,138	80,886
<u>Medidos a valor razonable a través de resultados:</u>			
Instrumentos financieros derivados	44,675	23,113	-

Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamo bursátil CEBURES ⁽¹⁾	\$3,895,577	\$3,778,817	\$4,463,924	\$4,223,871	\$3,704,122	\$3,414,097
Préstamo bancario Bilateral BBVA 2024 ⁽²⁾	3,141,740	3,140,106	3,589,303	3,583,317	-	-
Préstamo bancario Bilateral Banorte 2024 ⁽²⁾	2,853,421	2,870,481	3,281,648	3,276,301	-	-
Préstamo bancario bilateral Scotiabank 2025 ⁽²⁾	574,490	574,295	-	-	-	-
Préstamo bancario bilateral 2025 expansiones ⁽²⁾	538,584	538,685	-	-	-	-
Préstamo bancario bilateral 2024 expansiones ⁽²⁾	143,622	143,624	512,758	512,685	-	-
Préstamo bancario Bilateral 2023 ⁽²⁾	-	-	-	-	2,534,025	2,528,902
Préstamo bancario Sindicado 2023 ⁽²⁾	-	-	-	-	1,182,545	1,180,255
Préstamo bancario Bilateral 2023 expansiones ⁽²⁾	-	-	-	-	253,403	253,336
	\$11,147,434	\$11,046,008	\$11,847,633	\$11,596,174	\$7,674,095	\$7,376,590

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

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

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, 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 6, 7 y 8, además de los instrumentos financieros como se muestran en el estado consolidado de posición financiera.

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

Concentración del riesgo de crédito

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

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el porcentaje de concentración de riesgo crediticio en términos de ingresos que mantiene el Fideicomiso asciende a 34.9%, 31.8% y 31.6%, compuesto por 10 clientes principales en las diferentes propiedades, respectivamente.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra MTY se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. Ante ello, el Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, así como conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de Tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos. En función a lo anterior, al 31 de diciembre del 2025, Fibra MTY:

1. Mantuvo prácticamente en línea su nivel de endeudamiento con base en saldos insolutos, al pasar de 25.9% al 31 de diciembre de 2024 a 26.4% al 31 de diciembre de 2025, 23.6% 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 20.0% respecto del total de sus activos.
3. Tiene disponible un monto de hasta US\$334.0 millones (equivalentes a \$5,996,235 al 31 de diciembre 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.
4. Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos equivalentes a \$2,154,336 de las cuales el 100% se pueden disponer en dólares.
5. Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, y libre de garantía y mayormente a tasa fija. Asimismo, el plazo promedio de la deuda asciende a 3.2 años, con el primer vencimiento relevante hasta octubre del 2027.
6. Cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas para su deuda (covenants financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo. Fibra MTY mantiene un monitoreo constante, y de forma anticipada a su evolución, a fin de poder tomar acciones en avanzada que le permitan continuar en cumplimiento.

7. Tiene acuerdos vinculantes para la venta de ciertas propiedades del portafolio, ver nota 2e.
8. Tiene firmado compromisos de expansiones e inversiones de capital, ver Nota 11.

La siguiente tabla detalla los vencimientos contractuales de Fibra MTY, para sus pasivos financieros distintos a préstamos de corto y largo plazo de acuerdo con los períodos de pago al 31 de diciembre de 2025:

	Hasta un año	1-3 años	3-5 años	Más de 5 años
Cuentas por pagar	\$ 111,185	\$ -	\$ -	\$ -
Intereses por pagar	65,714	-	-	-
Depósitos de los arrendatarios	59,048	55,959	66,565	144,676
Pasivo por arrendamiento	3,776	10,908	29,007	35,706
	<u>\$ 239,723</u>	<u>\$ 66,867</u>	<u>\$ 95,572</u>	<u>\$ 180,382</u>

Durante los periodos terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, se realizaron estrategias de pago anticipado de ciertos préstamos bancarios (ver Nota 12); de esta forma, los vencimientos de los préstamos a corto y largo plazo, incluyendo intereses nominales, al 31 de diciembre de 2025 son como sigue:

Año	Principal	Intereses
2026	\$ 682,206	\$ 561,263
2027 ⁽¹⁾	3,859,852	524,699
2028	574,490	335,421
2029	3,141,740	278,280
2030	-	158,616
2031 ⁽²⁾	2,872,448	10,872
	<u>\$ 11,130,736</u>	<u>\$ 1,869,151</u>

⁽¹⁾ Excluye prima en colocación por diferencial de tasas entre la emisión original del CEBURE y la reapertura de US\$5.6 millones, la cual, neta de amortizaciones, al 31 de diciembre de 2025 asciende a \$35,725, ver nota 12.

⁽²⁾ Excluye \$19,027, correspondientes al cambio en valuación de costo amortizado por refinanciamiento del préstamo bancario bilateral BANORTE 2024, ver nota 12.

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

El Fideicomiso realiza transacciones en moneda extranjera, principalmente denominadas en dólares norteamericanos (US\$), por lo que está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del dólar norteamericano y el peso mexicano, el cual representa su moneda funcional.

A continuación, se presenta la posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2025:

	31 de diciembre de 2025	
Miles de dólares norteamericanos:		
Activos financieros	US\$	127,770
Pasivos financieros	US\$	647,248
Posición monetaria pasiva	US\$	519,478
Equivalente en miles de pesos mexicanos	\$	9,326,085

Por lo anterior, las fluctuaciones en el tipo de cambio a las que está expuesto el Fideicomiso son manejadas dentro de los parámetros de las políticas aprobadas por la administración y el Comité Técnico.

Con base en los movimientos recientes del mercado cambiario, la administración evalúa la sensibilidad de la posición monetaria que mantiene en moneda extranjera. Por lo tanto, si el tipo de cambio tuviera un cambio de \$1 peso mexicano por dólar norteamericano hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, Fibra MTY tendría un decremento/incremento en resultados y capital de aproximadamente \$519,478.

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 varían 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 dólares en la misma proporción de la variación del tipo de cambio.

Coberturas de tipo de cambio

Clasificadas y documentadas como coberturas contables:

2025

Durante el ejercicio 2025, el Fideicomiso registró el vencimiento y liquidación de diversos instrumentos financieros derivados de tipo forward previamente designados y documentados como coberturas de flujo de efectivo. Dichos instrumentos se presentan a continuación y tuvieron el objetivo de mantener el poder adquisitivo en dólares de los recursos obtenidos en pesos que fueron 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.

- El 14 de julio de 2025 venció un contrato forward por un notional de US\$72.5 millones contratado con BBVA, a un tipo de cambio de 17.9975 equivalente a \$1,304,819 provenientes de la colocación de CBFIs efectuada en marzo de 2024. La ganancia cambiaria realizada por la liquidación del instrumento financiero fue \$45,617.

- El 30 de julio de 2025 venció un instrumento por US\$17.5 millones contratado con Scotiabank, a un tipo de cambio de 19.3785 equivalente a \$340,000 generados por la venta en pesos del inmueble Fortaleza. La pérdida cambiaria realizada por la liquidación del instrumento financiero fue \$11,436.
- El 26 de noviembre de 2025 venció un contrato forward por US\$14.8 millones contratado con BBVA, a un tipo de cambio de 19.8280 equivalente a \$292,979 generados por la recuperación del IVA pagado en la adquisición del inmueble "Leon PILBA 01". La pérdida cambiaria realizada por la liquidación del instrumento financiero fue \$19,627.
- El 29 de diciembre de 2025 venció un contrato forward por US\$72.5 millones contratado con Scotiabank, a un tipo de cambio de 18.2245 equivalente a \$1,321,276 provenientes de la colocación de CBFIs efectuada en marzo de 2024. La pérdida cambiaria realizada por la liquidación del instrumento financiero fue \$21,728.

Los cambios en el valor razonable de la porción efectiva de dichas coberturas fueron reconocidos en otros componentes de la utilidad integral y reclasificados a resultados en el momento en que los flujos cubiertos se realizaron o afectaron el estado de resultados, según correspondiera.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso no cuenta con instrumentos financieros derivados de tipo forward.

2024

Con motivo de la colocación Internacional, el 15 de marzo de 2024, Fibra MTY llevó a cabo 4 transacciones cambiarias con instrumentos financieros derivados tipo forward por un monto total de US\$290 millones, las cuales se clasificaron y documentaron como coberturas de flujo de efectivo. Del monto total, US\$145 millones fueron pactados con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Scotiabank Inverlat ("Scotiabank") en dos operaciones por US\$72.5 millones cada una, US\$72.5 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ("BBVA") y US\$72.5 millones con Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero ("MONEX"). Las fechas de liquidación iniciales fueron programadas para el 20 de diciembre de 2024 por \$2,528,945, y el 20 de marzo 2025 por \$2,561,512, sin embargo, en línea con el uso de los recursos comunicado por Fibra MTY, estos instrumentos podrían realizarse en la medida en la que una transacción de adquisición de portafolio de propiedades de inversión se concrete.

Al 31 de diciembre de 2024, dos de las transacciones cambiarias celebradas el 15 de marzo de 2024, clasificadas como coberturas de flujo de efectivo, fueron liquidadas. Estas transacciones, correspondientes a un monto total de US\$145 millones: i) US\$72.5 millones se utilizaron para la adquisición del portafolio de Batach y se liquidó de manera anticipada el 6 de diciembre de 2024 por \$1,260,630, equivalente a un tipo de cambio promedio de \$17.3880. La ganancia cambiaria realizada por la liquidación del instrumento financiero fue \$209,888 y ii) US\$72.5 millones que se mantiene en el rubro de Efectivo y equivalentes de efectivo, se liquidó en su fecha original el 20 de diciembre de 2024 por \$1,265,161, equivalente a un tipo de cambio promedio de \$17.4505. La ganancia cambiaria realizada por la liquidación del instrumento financiero fue \$194,952 y será utilizada para adquirir un portafolio industrial en proceso de auditoría de compra. Dichas liquidaciones se llevaron a cabo en línea con los términos establecidos y reflejan el cumplimiento de los objetivos financieros previstos por la compañía en relación con estas coberturas, consistentes en mantener el poder adquisitivo en dólares de los recursos obtenidos en pesos por la colocación de CBFIs efectuada en marzo de 2024.

2023

Con motivo de la adquisición del portafolio industrial Zeus, ver nota 2m, Fibra MTY realizó las siguientes transacciones cambiarias con instrumentos financieros derivados tipo forward:

- El 28 de febrero de 2023, con la intención de garantizar el poder adquisitivo de los recursos obtenidos de la primera liquidación de la suscripción preferente de capital 2023, ver nota 2q, Fibra MTY llevó a cabo 3 transacciones cambiarias por un monto total de US\$180 millones, de los cuales US\$60 millones fueron pactados con BBVA, US\$60 millones con Scotiabank y US\$60 millones con Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero ("Monex").
- La fecha de liquidación original de los 6 instrumentos antes mencionados era el 4 de abril de 2023. Derivado de la fecha de adquisición del portafolio industrial Zeus, Fibra MTY realizó una liquidación anticipada de los forwards el 27 de marzo del 2023 por \$6,611,336, equivalente a un tipo de cambio promedio de \$19.2190. La pérdida cambiaria realizada por la liquidación de estos instrumentos financieros derivados fue \$250,708.
- El 31 de marzo de 2023, con la intención de realizar el prepago de las líneas revolventes dispuestas para la adquisición del portafolio industrial Zeus, con los recursos provenientes de la segunda liquidación de la suscripción preferente de capital, ver nota 2n i., Fibra MTY llevó a cabo 2 transacciones cambiarias por un monto total de US\$76 millones, pactadas con Scotiabank. Las fechas de liquidación de estos instrumentos fueron el 10 y 13 de abril de 2023 por \$1,374,024 equivalente a un tipo de cambio promedio de \$18.0793 pesos por dólar. La ganancia cambiaria realizada por la liquidación de estos instrumentos financieros derivados fue \$4,352.
- El 12 de abril de 2023 el Fideicomiso realizó una transacción por un monto de US\$48 millones pactados con Scotiabank con la intención de garantizar la segunda liquidación del portafolio industrial Zeus. Esta transacción fue realizada con los recursos remanentes de la segunda liquidación de la suscripción preferente de capital, ver nota 2n i. La fecha de liquidación de este instrumento fue el 30 de octubre de 2023 por \$905,784 equivalente a un tipo de cambio promedio de \$18.8705 pesos por dólar. La pérdida cambiaria realizada por la liquidación de este instrumento financiero derivado fue \$31,330.

Clasificadas y documentadas como de negociación para fines contables:

2025

No se realizaron transacciones que calificaran como de negociación.

2024

Con motivo de la adquisición del portafolio industrial Aerotech el 30 de mayo de 2024, Fibra MTY llevó a cabo una transacción cambiaria con un instrumento financiero derivado tipo forward por un monto total de \$156 millones con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Scotiabank Inverlat ("Scotiabank") correspondiente al IVA pronosticado de la transacción, la cual se clasificó y documentó como un forward de negociación. A pesar de no haber recibido aún la devolución del IVA por parte de la autoridad, la fecha de liquidación de este forward fue el 29 de noviembre de 2024, por US\$9 millones, equivalente a un tipo de cambio promedio de \$17.2078. La ganancia cambiaria realizada por la liquidación del instrumento financiero fue \$31,131. Esta decisión se fundamentó en la necesidad de mantener la certidumbre financiera y evitar costos adicionales asociados con la reprogramación o renegociación del instrumento.

2023

El 13 de abril de 2023 el Fideicomiso realizó una transacción por un monto de US\$80 millones pactados con BBVA con la intención de pagar la porción revolvente del crédito sindicado 2023 con los recursos que se obtuvieran de la devolución del IVA de la adquisición de Zeus. La fecha de liquidación original era el 15 de agosto, sin embargo, tras haber recibido los recursos de la devolución en aproximadamente 3 meses posteriores a la adquisición, Fibra MTY realizó una terminación anticipada del forward el 27 de junio de 2023 a un tipo de cambio de \$18.2782 pesos por dólar. La porción revolvente del crédito sindicado 2023 por US\$80 millones fue liquidada al día siguiente, 28 de junio de 2023, ver nota 2n ii. La pérdida cambiaria realizada por la liquidación de este instrumento financiero derivado fue \$87,892.

En función a lo descrito en los párrafos anteriores, al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, Fibra MTY generó una (pérdida) ganancia cambiaria realizada por instrumentos financieros derivados de (\$7,174), \$435,971 y (\$365,581) respectivamente, la cual se presenta neta en el rubro de ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta en el estado consolidado de utilidad integral.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, las condiciones de los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio vigentes y/o liquidados, 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 31 de diciembre de 2025
USD	\$ 72,500,000	BBVA ^{(1) (2)}	16.7100	17.9975	15-mar-24	15-jul-25	\$ 242,333	\$ 45,617	\$ (242,333)	\$ -	\$ -
USD	72,500,000	Scotiabank ^{(1) (3)}	16.7000	18.2245	15-mar-24	29-dic-25	244,548	(21,728)	(244,548)	-	-
USD	14,776,059	BBVA	19.3771	19.8280	14-may-25	26-nov-25	-	(19,627)	-	-	-
USD	17,545,218	Scotiabank	19.2370	19.3785	02-jun-25	30-jul-25	-	(11,436)	-	-	-
	<u>\$ 177,321,277</u>						<u>\$ 486,881</u>	<u>\$ (7,174)</u>	<u>\$ (486,881)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</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.

(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.

(3) Los recursos provenientes de la liquidación de este instrumento serán destinados para la inversión en inmuebles industriales.

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tipo de cambio Inicial	Tipo de cambio al Vencimiento	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2023	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Reconocido en Resultados	Valor razonable al 31 de diciembre de 2024
USD	\$ 72,500,000	Scotiabank	16.7000	17.6590	15-mar-24	20-mar-25	\$ -	\$ -	\$ 244,548	\$ -	\$ 244,548
USD	72,500,000	BBVA	16.7100	17.6722	15-mar-24	20-mar-25	-	-	242,333	-	242,333
USD	72,500,000	Monex	16.7175	17.4505	15-mar-24	20-dic-24	-	(194,952)	-	-	-
USD	72,500,000	Scotiabank	16.7000	17.3880	15-mar-24	06-dic-24	-	(209,888)	-	-	-
MXN	156,000,000	Scotiabank	16.7220	17.2078	28-may-24	29-nov-24	-	-	-	31,131	-
	<u>\$ 446,000,000</u>						<u>\$ -</u>	<u>\$ (404,840)</u>	<u>\$ 486,881</u>	<u>\$ 31,131</u>	<u>\$ 486,881</u>

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 2022	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Reconocido en Resultados	Valor razonable al 31 de diciembre de 2023
USD	\$ 55,000,000	BBVA	19.6100	20.0970*	09-nov-22	27-mar-23*	\$ (15,321)	\$ (88,374)	\$ 15,321	\$ -	\$ -
USD	55,000,000	Scotiabank	19.5800	20.0672*	09-nov-22	27-mar-23*	(13,746)	(86,735)	13,746	-	-
USD	54,000,000	Scotiabank	19.6100	20.0964*	09-nov-22	27-mar-23*	(15,016)	(86,735)	15,016	-	-
USD	60,000,000	BBVA	18.3330	18.4250*	28-feb-23	27-mar-23*	-	3,912	-	-	-
USD	60,000,000	Scotiabank	18.3370	18.4285*	28-feb-23	27-mar-23*	-	3,702	-	-	-
USD	60,000,000	Monex	18.3350	18.4315*	28-feb-23	27-mar-23*	-	3,522	-	-	-
USD	56,000,000	Scotiabank	18.0530	18.0765	31-mar-23	10-abr-23	-	2,352	-	-	-
USD	20,000,000	Scotiabank	18.0530	18.0870	31-mar-23	13-abr-23	-	2,000	-	-	-
USD	48,000,000	Scotiabank	18.1045	18.8705	12-abr-23	30-oct-23	-	(31,330)	-	-	-
USD	80,000,000	BBVA	18.0250	18.2782*	13-abr-23	27-jun-23*	-	-	-	(87,892)	-
	<u>\$ 548,000,000</u>						<u>\$ (44,083)</u>	<u>\$ (277,686)</u>	<u>\$ 44,083</u>	<u>\$ (87,892)</u>	<u>\$ -</u>

* Considera el precio efectivamente pagado en la fecha de terminación anticipada.

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 años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, no se reconocieron ineffectividades en resultados.

Riesgo de tasa de interés

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

Coberturas de tasa de interés

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

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el Fideicomiso contaba con créditos de corto plazo que se mantienen a tasa variable y con créditos de largo plazo (ver Nota 12), de los cuales, el que corresponde a un préstamo bursátil CEBURE se pactó a tasa de interés fija y para los créditos de largo plazo restantes se contrataron swaps de tasa interés.

Las condiciones de los instrumentos financieros derivados de tasa de interés y las consideraciones de su valuación como instrumento de cobertura se mencionan a continuación:

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tasa Fija	Tasa Total (incluye sobretasa al 31 de diciembre de 2025)	Instrumento cubierto	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2024	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Valor razonable al 31 de diciembre de 2025
USD	\$ 150,000,000	BBVA	3.175%	4.925%	CME SOFR a plazo 1M	18-abr-22	15-ago-29	\$ 42,078	\$ 35,705	\$ (25,433)	\$ 16,645
USD	70,000,000	Scotiabank	3.227%	5.027%	CME SOFR a plazo 1M	27-mar-23	15-mar-28	35,038	13,796	(33,156)	1,882
USD	90,000,000	BBVA	4.000%	5.800%	CME SOFR a plazo 1M	29-may-24	15-ene-30	(22,872)	(2,558)	(16,186)	(39,058)
USD	25,000,000	BBVA	3.348%	5.098%	CME SOFR a plazo 1M	16-dic-24	15-ago-29	(241)	-	296	55
USD	32,000,000	Scotiabank	3.633%	5.383%	CME SOFR a plazo 1M	16-jun-25	18-jun-29	-	1,723	(5,617)	(5,617)
	<u>\$ 367,000,000</u>							<u>\$ 54,003</u>	<u>\$ 48,666</u>	<u>\$ (80,096)</u>	<u>\$ (26,093)</u>

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tasa Fija	Tasa Total (incluye sobretasa al 31 de diciembre de 2024)	Instrumento cubierto	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2023	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Valor razonable al 31 de diciembre de 2024
USD	\$ 150,000,000	BBVA	3.035%	4.785%	CME SOFR a plazo 1M	18-abr-22	15-abr-26	\$ 51,214	\$ 62,694	\$ (9,136)	\$ 42,078
USD	70,000,000	Scotiabank	3.227%	5.027%	CME SOFR a plazo 1M	27-mar-23	15-mar-28	15,172	24,957	19,866	35,038
USD	90,000,000	BBVA	4.402%	6.202%	CME SOFR a plazo 1M	29-may-24	15-mar-28	-	2,799	(22,872)	(22,872)
USD	25,000,000	BBVA	4.115%	5.865%	CME SOFR a plazo 1M	16-dic-24	15-abr-26	-	(3)	(241)	(241)
	<u>\$ 335,000,000</u>							<u>\$ 66,386</u>	<u>\$ 90,447</u>	<u>\$ (12,383)</u>	<u>\$ 54,003</u>

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tasa Fija	Tasa Total (incluye sobretasa al 31 de diciembre de 2023)	Instrumento cubierto	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2022	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Valor razonable al 31 de diciembre de 2023
USD	\$ 150,000,000	BBVA	3.035%*	5.19%	CME SOFR a plazo 1M	18-abr-22	15-abr-26*	\$ 56,083	\$ 47,741	\$ (4,869)	\$ 51,214
USD	70,000,000	Scotiabank	3.23%	5.48%	CME SOFR a plazo 1M	27-mar-23	15-mar-28	-	18,504	15,172	15,172
	<u>\$ 220,000,000</u>							<u>\$ 56,083</u>	<u>\$ 66,245</u>	<u>\$ 10,303</u>	<u>\$ 66,386</u>

* Fibra MTY paga tasa fija en dólares de 2.005% hasta el 17 de abril del 2023 sobre un nocional de US\$50 Millones y de 3.035% a partir de la misma fecha y hasta el 15 de abril de 2026 por un nocional de US\$150 Millones y recibe SOFR.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, 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 años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, no se reconoció ineffectividad en resultados.

14. Operaciones y saldos con partes relacionadas

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

	2025	2024	2023
Ingresos por arrendamiento y mantenimiento:			
Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁾	\$ 1,855	\$ 1,775	\$ 1,794
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V. ⁽¹⁾⁽⁷⁾	1,195	4,882	4,680
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽²⁾	-	20,227	19,184
Ventanas Cuprum, S.A. de C.V./Cuprum, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽²⁾	-	18,579	17,575
Penta Motriz, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽²⁾	-	10,044	9,677
Bambú Motriz, S.A. de C.V./Acción Motriz, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽²⁾	-	2,667	2,519
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽²⁾	-	-	1,852
Otras partes relacionadas ⁽¹⁾	65	-	-
	<u>\$ 3,115</u>	<u>\$ 58,174</u>	<u>\$ 57,281</u>
Ingresos financieros:			
Otras partes relacionadas ⁽³⁾	\$ 5	\$ 174	\$ 143
Servicios mantenimiento y administración de inmuebles y gastos generales:			
Servicios de Operadora de Centros Comerciales, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾	\$ 8,182	\$ 48,564	\$ 53,364
Servicios Maple, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	537	-	-
Arvo Capital, S. de R.L. de C.V. ⁽¹⁾	150	300	345
Promotora Ambiental Servicios, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽⁷⁾	-	-	5,328
Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁾	-	-	390
Pro Superación Familiar Neolonesa, A.C. ⁽¹⁾	-	-	633
Otras partes relacionadas ⁽¹⁾	39	-	-
	<u>\$ 8,908</u>	<u>\$ 48,864</u>	<u>\$ 60,060</u>

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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Cuentas por cobrar:			
Bambú Motriz, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽²⁾	\$ -	\$ 258	\$ -
Otras partes relacionadas ⁽³⁾	1,100	395	132
	<u>\$ 1,100</u>	<u>\$ 653</u>	<u>\$ 132</u>

Cuentas por pagar ⁽¹⁾:

Promotora Ambiental, S. A. B. de C. V. ⁽⁶⁾⁽⁷⁾	\$ 245	\$ 279	\$ 230
Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁶⁾	132	132	806
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V. ⁽²⁾⁽⁶⁾	-	1,357	1,357
Ventanas Cuprum, S.A. de C.V./Cuprum, S.A. de C.V. ⁽²⁾⁽⁶⁾	-	1,426	1,174
Penta Motriz, S.A. de C.V. ⁽²⁾⁽⁶⁾	-	561	561
Bambú Motriz, S.A. de C.V. ⁽²⁾⁽⁶⁾	-	207	207
	<u>\$ 377</u>	<u>\$ 3,962</u>	<u>\$ 4,335</u>

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

Inversiones de capital con partes relacionadas

Durante los años 2025, 2024 y 2023, Fibra MTY realizó transacciones por \$2,306, \$8,029 y \$2,254 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 inicial de las construcciones en los inmuebles Danfoss, Garibaldi y Santiago.

Compensación del personal clave de la administración

Los beneficios a empleados otorgados a los consejeros y funcionarios ejecutivos clave del Fideicomiso fueron como sigue:

	2025	2024	2023
Beneficios directos a corto plazo	\$ 40,419	\$ 36,560	\$ 35,107
Plan ejecutivo basado en CBFIs	107,716	34,889	29,783
	<u>\$ 148,135</u>	<u>\$ 71,449</u>	<u>\$ 64,890</u>

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, no se realizaron pagos por beneficios al retiro ni beneficios por terminación al personal clave de Fibra MTY.

15. Patrimonio de los fideicomitentes

i. Aportaciones y contribuciones

2025

- 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. Al 31 de diciembre de 2025, la reserva del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 10,681,032 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de \$10.67 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$113,966. En adición se reconocieron (\$7,226) en resultados por cancelación del exceso en provisión de ejercicio 2024, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado de utilidad integral de \$106,740.
- 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.
- El 29 de abril de 2025, 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 exceder al monto máximo de CBFIs que se permite operar bajo el fondo de recompra de conformidad con la regulación aplicable. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, Fibra MTY recompró 12,534,772 CBFIs equivalentes a (\$136,428) y recolocó 21,701,209 CBFIs equivalentes a \$286,330.
- Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los CBFIs en circulación fueron 2,438,674,664, 2,421,068,027 y 1,811,425,646, y los CBFIs en tesorería fueron 401,381,583, 418,988,220 y 213,630,601, respectivamente.

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. Debido al cumplimiento de las metas de corto y largo plazo, descritas en la sección iii de esta nota, al 31 de diciembre de 2024, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue por el 100% del plan, 12,984,923 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de \$12.32 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$159,974. En adición, se reconocieron (\$547) en resultados por cancelación del exceso en provisión del ejercicio 2023, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado de utilidad integral de \$159,427.
- 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 de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes, en el rubro de patrimonio contribuido, neto de costos de emisión (ver Nota 2i). 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 exceder al monto máximo de CBFIs que se permite operar bajo el fondo de recompra de conformidad con la regulación aplicable. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, Fibra MTY recompró 37,849,893 CBFIs equivalentes a \$392,147 y no realizó recolocaciones de CBFIs.

2023

- i. El 21 de febrero de 2023, el Comité de Prácticas del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2023; el número máximo de CBFIs que se asigna a dicho plan para ser distribuido entre sus participantes asciende a la cantidad total de 9,509,646. Al 31 de diciembre de 2023, la reserva del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 4,469,534 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de \$12.42 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$55,512. En adición se reconocieron \$48 en resultados por insuficiencia en provisión de ejercicio anterior, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado de utilidad integral de \$55,560.
- j. El 27 de febrero de 2023, el Fideicomiso concluyó la primera parte de la Suscripción Preferente efectuada para la adquisición del portafolio industrial Zeus, de los 690,000,000 de CBFIs emitidos se asignaron 296,383,561 CBFIs a un precio de \$12.20 por CBFI equivalentes a \$3,615,879, los recursos se recibieron el 1 de marzo de 2023, fecha a partir de la cual se liberaron y pusieron en circulación los CBFIs asignados.

El 31 de marzo de 2023, el Fideicomiso concluyó la segunda y última parte de la Suscripción Preferente, se asignaron 263,032,433 CBFIs a un precio de \$12.20 por CBFI equivalentes a \$3,208,996, los recursos se recibieron el 5 de abril de 2023, fecha a partir de la cual se liberaron y pusieron en circulación los CBFIs asignados.

En virtud de lo anterior, se suscribieron un total de 559,415,994 CBFIs a un precio de \$12.20 por CBFI equivalentes a \$6,824,875, los cuales se presentan netos de costos de emisión de \$114,194 en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes, en el rubro de patrimonio contribuido, neto de costos de emisión por un valor de \$6,710,681, ver nota 2n i. Los CBFIs emitidos no suscritos se encuentran en tesorería y equivalen a 130,584,006 CBFIs

- k. El 15 de marzo de 2023, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 2,248,105 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 2022. Con este incremento, al 15 de marzo de 2023, los CBFIs en circulación fueron 1,553,679,660.
- l. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, Fibra MTY recompró 5,758,584 CBFIs equivalentes a \$64,833 y recolocó 472,137 CBFIs equivalentes a \$5,697.

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 operación del Fideicomiso, terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, 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
sep-25	\$205,037	2,438,674.664	\$0.084	14-oct-25	26-dic-25
ago-25	\$205,037	2,437,674.664	\$0.084	14-oct-25	28-nov-25
jul-25	\$205,037	2,437,674.664	\$0.084	14-oct-25	31-oct-25
jun-25	\$209,912	2,437,674.664	\$0.086	15-jul-25	26-sep-25
may-25	\$209,911	2,432,245.350	\$0.086	15-jul-25	29-ago-25
abr-25	\$209,911	2,432,245.350	\$0.086	15-jul-25	31-jul-25
mar-25	\$215,864	2,432,245.350	\$0.089	11-abr-25	04-jul-25
feb-25	\$215,863	2,423,312.094	\$0.089	11-abr-25	30-may-25
ene-25	\$215,863	2,420,712.094	\$0.089	11-abr-25	30-abr-25
dic-24	\$207,374	2,419,218.167	\$0.086	11-feb-25	12-mar-25
nov-24	\$207,373	2,419,218.167	\$0.086	11-feb-25	28-feb-25
oct-24	\$207,373	2,417,686.574	\$0.086	14-ene-25	31-ene-25
Distribuciones decretadas y pagadas en 2025	\$2,514,555		\$1.035		
sep-24	\$200,852	2,421,068.027	\$0.083	15-oct-2024	27-dic-2024
ago-24	\$200,852	2,429,324.821	\$0.083	15-oct-2024	29-nov-2024
jul-24	\$200,852	2,436,770.315	\$0.082	15-oct-2024	31-oct-2024
jun-24	\$195,215	2,437,681.329	\$0.080	16-jul-2024	30-sep-2024
may-24	\$195,215	2,439,436.133	\$0.080	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	\$2,056,305		\$0.939		
sep-23	\$142,262	1,811,425.646	\$0.079	20-oct-23	29-dic-23
ago-23	\$142,262	1,811,425.646	\$0.079	20-oct-23	30-nov-23
jul-23	\$142,262	1,812,867.953	\$0.079	20-oct-23	31-oct-23
jun-23	\$135,025	1,813,077.953	\$0.074	18-jul-2023	29-sep-2023
may-23	\$135,026	1,813,968.953	\$0.074	18-jul-2023	31-ago-2023
abr-23	\$135,026	1,814,498.018	\$0.074	18-jul-2023	31-jul-2023
mar-23	\$132,063	1,553,679.660	\$0.085	21-feb-2023	31-mar-2023
feb-23	\$107,000	1,255,047.994	\$0.085	17-ene-2023	24-feb-2023
ene-23	\$107,000	1,255,047.994	\$0.085	17-ene-2023	24-feb-2023
dic-22	\$106,999	1,255,047.994	\$0.085	17-ene-2023	24-feb-2023
nov-22	\$107,000	1,255,047.994	\$0.085	17-ene-2023	24-feb-2023
oct-22	\$107,000	1,255,047.994	\$0.085	17-ene-2023	31-ene-2023
Distribuciones decretadas y pagadas en 2023	\$1,498,925		\$0.969		

iii. Plan ejecutivo basado en CBFIs

Como se menciona en la Nota 4h, el Fideicomiso otorga un plan de compensación basado en CBFIs dirigido a los ejecutivos clave y empleados de la Administradora, así como al Presidente del Comité Técnico del Fideicomiso. De conformidad con los lineamientos establecidos por el Comité de Prácticas, al 31 de diciembre de 2025, 2024, y 2023, el plan ejecutivo basado en CBFIs tuvo un valor máximo del valor de capitalización del Fideicomiso al inicio de cada ejercicio sujeto a compensación de 0.65% para 2025 y 2024, y de 0.75% para 2023.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el valor razonable de dicho plan reconocido en el estado consolidado de utilidad integral fue de \$113,966, \$159,974 y \$55,512, respectivamente, los cuales fueron determinados con referencia al precio de mercado del CBFI a la fecha de la concesión, 11 de febrero de 2025, 13 de febrero de 2024 y 21 de febrero de 2023, respectivamente.

	2025 ⁽¹⁾	2024 ⁽²⁾	2023 ⁽³⁾
Número de CBFIs otorgados	10,681,032	12,984,923	4,469,534
Precio de mercado a la fecha de la concesión	10.67	12.32	12.42
Plan ejecutivo basado en CBFIs	\$113,966	\$159,974	\$ 55,512
(Exceso) insuficiencia por valor razonable en liquidación de CBFIs	(7,226)	(547)	48
Gastos por plan ejecutivo basado en CBFIs	\$106,740	\$159,427	\$ 55,560
Retención de ISR	39,888	55,991	19,429
Plan ejecutivo basado en CBFIs, neto	\$74,078	\$103,983	\$ 36,083

(1) Sólo la condición de corto plazo equivalente a 47% fue alcanzada al 100% para el año 2025. Adicionalmente, se otorgó una compensación única para el año 2025 equivalente al 75% de la ponderación aplicable al nuevo indicador de desempeño que compara el valor en libros por CBFI con el precio de mercado (ver Nota 4h).

(2) Las condiciones de rendimiento de corto y largo plazo, equivalentes a 47% y 53%, fueron alcanzadas al 100%.

(3) Sólo la condición de rendimiento de corto plazo fue alcanzada, equivalente al 47% para el año 2023.

16. 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.

	2025	2024	2023
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$190,303	\$7,346,975	\$(912,465)
CBFIs expresados en miles:			
Número de certificados promedio ponderados en circulación	2,428,114.482	2,315,823.805	1,699,223.586
Efecto de dilución asociado con planes de compensación basado en CBFIs no asignados*	6,942.671	8,440.200	2,905.197
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	2,435,057.153	2,324,264.005	1,702,128.783
Utilidad (pérdida) neta básica consolidada por CBFI	\$0.08	\$3.17	\$(0.54)
Utilidad (pérdida) neta diluida consolidada por CBFI	\$0.08	\$3.16	\$(0.54)

17. Cobros mínimos de arrendamientos operativos

El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2025, con plazos remanentes que fluctúan entre 1 y 15 años, es como sigue:

Año	Total
2026	\$ 2,840,322
2027	2,345,097
2028	1,980,524
2029	1,723,906
2030	1,537,500
2031 y años posteriores	3,876,636
	<u>\$ 14,303,985</u>

Los cobros mínimos de arrendamiento mencionados en la tabla se consideran nominales y no incluyen ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales el Fideicomiso tiene derecho contractualmente y que principalmente corresponden al efecto de la inflación en Estados Unidos y México. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mínimas.

18. Impuestos a la utilidad

Fibra MTY califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad con la Ley del Impuesto sobre la Renta, por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de los CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a impuesto sobre la renta en México.

Con la finalidad de cubrir los requisitos del régimen fiscal de FIBRA, en términos de lo previsto en los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR, Fibra MTY debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs de su patrimonio. Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el Fideicomiso pagó distribuciones por \$2,514,555, \$2,056,305 y \$1,498,925, respectivamente, las cuales representan una combinación de 100% de resultado fiscal y reembolsos de capital.

La Administradora y la Fideicomitente, como subsidiarias del Fideicomiso están sujetas al ISR. La tasa de ISR fue del 30% para 2025, 2024 y 2023 y continuará al 30% para los años posteriores.

Los impuestos a la utilidad diferidos se calculan sobre la base del impuesto sobre la renta a la tasa aplicable al periodo en el que se espera la reversión de la diferencia temporal correspondiente.

La integración de los impuestos a la utilidad por los años 2025, 2024 y 2023, que se reconocen en el estado consolidado de utilidad integral es la siguiente:

	2025	2024	2023
Impuesto a la utilidad causado	\$ 17,927	\$ 7,847	\$ 6,294
Impuesto a la utilidad diferido	(4,528)	2,143	815
	<u>\$ 13,399</u>	<u>\$ 9,990</u>	<u>\$ 7,109</u>

19. 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, 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 en el año. Las bases contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables del Fideicomiso descritas en la Nota 4. La utilidad por segmento representa la utilidad obtenida después de restar al total de ingresos los gastos de mantenimiento y operación de inmuebles, los honorarios de administración de inmuebles, predial y seguros.

La siguiente información es revisada por los tomadores de decisiones de Fibra MTY y a su vez se informa al Comité Técnico que toma las decisiones operativas para propósitos de distribución de los recursos y evaluación del rendimiento del segmento. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, y por los periodos de operación del Fideicomiso, terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la información por segmentos de posición financiera y resultados es como sigue:

Al 31 de diciembre de 2025	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Propiedades de inversión	\$ 31,643,167	\$ 5,174,922	\$ 19,728	\$ -	\$ 36,837,817
Total de activos	-	-	-	42,595,091	42,595,091
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	682,206	682,206
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	10,405,413	10,405,413

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

Al 31 de diciembre de 2023	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Propiedades de inversión	\$19,837,485	\$ 7,072,256	\$ 355,478	\$ -	\$27,265,219
Total de activos	-	-	-	28,991,675	28,991,675
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	253,403	253,403
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	7,343,936	7,343,936

2025	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Ingresos por arrendamiento de propiedades	\$ 2,496,520	\$ 662,175	\$ 37,668	\$ -	\$ 3,196,363
Ingresos por cuotas de mantenimiento	41,760	94,488	644	-	136,892
Ingresos por arrendamiento de estacionamientos	15,334	11,495	-	-	26,829
Total ingresos	2,553,614	768,158	38,312	\$ -	3,360,084
Gastos de operaciones	118,874	151,645	4,453	-	274,972
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	259,735	259,735
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	106,740	106,740
Pérdida por valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	(3,702,854)	(3,702,854)
Utilidad por disposición de activos de larga duración	-	-	-	5,107	5,107
Resultado financiero	-	-	-	1,182,812	1,182,812
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	-	-	-	-	203,702
Ingreso operativo neto ⁽¹⁾	\$ 2,434,740	\$ 616,513	\$ 33,859	\$ -	\$ 3,085,112
Adquisiciones y expansiones ⁽²⁾	\$ 3,664,889	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3,664,889

2024	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Ingresos por arrendamiento de propiedades	\$ 1,897,122	\$ 646,115	\$ 36,118	\$ -	\$ 2,579,355
Ingresos por cuotas de mantenimiento	31,864	98,218	654	-	130,736
Ingresos por arrendamiento de estacionamientos	11,406	11,744	-	-	23,150
Total ingresos	1,940,392	756,077	36,772	\$ -	2,733,241
Gastos de operaciones	97,113	155,512	4,126	-	256,751
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	209,335	209,335
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	159,427	159,427
Utilidad por valor razonable de propiedades de inversión	5,884,202	531,936	17,249	-	6,433,387
Utilidad por disposición de activos de larga duración	-	-	-	2,491	2,491
Resultado financiero	-	-	-	(1,186,641)	(1,186,641)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	-	-	-	-	7,356,965
Ingreso operativo neto ⁽¹⁾	\$ 1,843,279	\$ 600,565	\$ 32,646	\$ -	\$ 2,476,490
Adquisiciones y expansiones ⁽²⁾	\$ 3,884,985	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3,884,985

2023	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Ingresos por arrendamiento de propiedades	\$ 1,378,428	\$612,336	\$ 34,671	\$ -	\$ 2,025,435
Ingresos por cuotas de mantenimiento	18,102	93,182	723	-	112,007
Ingresos por arrendamiento de estacionamientos	1,659	13,129	-	-	14,788
Total ingresos	\$ 1,398,189	\$718,647	\$ 35,394	\$ -	\$ 2,152,230
Gastos de operaciones	54,169	146,332	4,277	-	204,778
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	177,139	177,139
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	55,560	55,560
(Pérdida) utilidad por valor razonable de propiedades de inversión	(2,023,500)	(993,803)	18,755	-	(2,998,548)
Utilidad por disposición de activos de larga duración	-	-	-	24	24
Resultado financiero	-	-	-	378,415	378,415
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	-	(905,356)
Ingreso operativo neto ⁽¹⁾	\$ 1,344,020	\$572,315	\$ 31,117	\$ -	\$ 1,947,452
Adquisiciones y expansiones ⁽²⁾	\$ 12,160,538	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 12,160,538

(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.

20. Nuevos pronunciamientos contables

El Fideicomiso ha revisado las siguientes nuevas IFRS y mejoras emitidas por el IASB no vigentes en el periodo de reporte, las cuales no han sido adoptadas anticipadamente:

- 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 ha evaluado preliminarmente estas modificaciones y no anticipa cambios en la clasificación y medición actual de los instrumentos financieros del Fideicomiso. Sin embargo, se espera un aumento en requerimientos de revelación de los activos y pasivos financieros.

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

La IFRS 18 sustituye a IAS 1 *Presentación de estados financieros* e 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 establece un nuevo marco para la presentación del estado de utilidad integral, introduciendo categorías obligatorias (operación, inversión, financiamiento, impuestos a la utilidad y operaciones discontinuas) así como subtotales mandatorios tales como: utilidad de operación, utilidad antes de financiamientos e impuestos, entre otros. La norma también requiere revelar y conciliar las medidas de desempeño definidas por la administración que sean comunicadas externamente, siempre y cuando estén totalmente relacionadas a partidas de resultados, y modifica la presentación del estado de flujos de efectivo para que ahora inicie a partir de la utilidad de operación. Además incluye requisitos adicionales de revelación sobre la naturaleza de la actividad de negocio, políticas contables clave, juicios significativos realizados por la administración y fuentes de incertidumbre en las estimaciones.

La nueva norma se aplica retrospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027.

La Administración de Fibra MTY ha iniciado la evaluación del impacto de la IFRS 18 sobre la información financiera del Fideicomiso. Con base en el análisis preliminar, se esperan cambios relevantes en la estructura del estado consolidado de utilidad integral, el cual presentará los ingresos y gastos del Fideicomiso distribuidos en categorías de operación, inversión, financiamiento e impuestos a la utilidad; Fibra MTY no tiene operaciones discontinuas, por lo que esta categoría, por el momento, no se visualiza aplicable.

Por otra parte, Fibra MTY presentará una nota a los estados financieros consolidados en la que se revelarán las medidas que utiliza la administración para evaluar el desempeño del Fideicomiso, tales como: el Ingreso Operativo Neto (ION), la Utilidad antes de Financieros, Impuestos, Depreciaciones y Amortizaciones Ajustada (UAFIDA ajustada) y los Flujos generados por la Operación (FFO). Adicionalmente, Fibra MTY continuará aplicando el método indirecto para la presentación del estado consolidado de flujos de efectivo, aunque cambiará su punto de partida, ya que se preparará a partir del nuevo subtotal de utilidad de operación que se origina en la nueva estructura del estado consolidado de utilidad integral.

Finalmente, la Administración continuará evaluando los efectos específicos sobre sus procesos, sistemas y presentación de la información y adoptará la norma dentro del plazo obligatorio.

- 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 intercompañías y las transacciones que pueden influir en la situación financiera de la entidad.

La nueva norma se aplica 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 retrospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, con aplicación anticipada permitida.

La Administración de Fibra MTY 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. A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se ha decidido aplicar la adopción anticipada.

21. Hechos posteriores

En la preparación de los estados financieros consolidados, Fibra MTY ha evaluado los eventos y las transacciones para su reconocimiento o revelación subsecuente al 31 de diciembre de 2025 y hasta el 16 de febrero de 2026 (fecha de emisión y autorización de los estados financieros consolidados), y excepto por lo mencionado a continuación, no ha identificado eventos posteriores significativos:

- i. El 14 de enero de 2026, el Comité Técnico aprobó realizar una distribución de efectivo por \$199,069 equivalente a \$0.082 por CBFIs, correspondiente al resultado del mes de octubre 2025, la cual fue liquidada el 30 de enero de 2026.
- ii. El 29 de enero de 2026, se celebró la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs de Fibra MTY en la cual se aprobó que, a través de su Fiduciario, se solicite ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (en adelante CNBV) la actualización de los términos y condiciones originales del Programa Multivalor, autorizado el 22 de abril de 2021, así como de la inscripción preventiva de los CBFIs y CEBURES emitidos al amparo de este. Dicha actualización tiene como finalidad:
 - a. Incrementar el monto total autorizado con carácter revolvente del Programa, originalmente autorizado hasta por \$20,000,000, a un nuevo monto de hasta \$70,000,000 en forma combinada o su equivalente en dólares o unidades de inversión para el caso de los CEBURES.
 - b. Incrementar el número máximo de CBFIs que podrán ser colocados al amparo del Programa, originalmente autorizado por hasta 1,753,027,624 CBFIs, a un nuevo número máximo de hasta 6,135,596,684 CBFIs.

Fibra Mty podrá realizar una o varias emisiones subsecuentes de CBFIs o CEBURES al amparo de este, conforme a las características que determine en su momento el Comité Técnico del Fideicomiso, de conformidad con los términos y condiciones previamente aprobados por la Asamblea.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la actualización referida se encuentra en proceso de autorización ante la CNBV y el Fideicomiso se encuentra gestionando las aprobaciones correspondientes para una potencial emisión de capital al amparo del Programa actualizado. A la fecha, dicha emisión se encuentra sujeta a la obtención de las autorizaciones regulatorias y a las condiciones de mercado prevalecientes.

- iii. El 5 de febrero de 2026, el Fideicomiso celebró un contrato de crédito con un sindicato de cuatro bancos, liderado por Banorte, por un monto principal de hasta US\$215 millones, el cual registró una demanda equivalente a 1.15 veces el monto total del crédito. El crédito incluye una opción para incrementar el monto en US\$50 millones, pudiendo llegar hasta US\$265 millones en total.

El financiamiento es sin garantía, con un pago único de capital al vencimiento y un plazo de cinco años contados a partir de la firma del contrato, con la opción de extender dicho plazo hasta en dos ocasiones por periodos de un año adicional cada uno, para llegar a un plazo total de siete años, sujeto a la aprobación de los bancos. El crédito devenga intereses a una tasa SOFR 1 mes más una sobretasa variable de entre 1.55% y 1.65%, en función del nivel de Pasivos vs Activos de Fibra Mty.



Esta línea de crédito permite contar de forma anticipada con los recursos necesarios para extender el perfil de vencimientos de la deuda del Fideicomiso. A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se ha realizado ninguna disposición de dicha línea de crédito.

- iv. El 10 de febrero de 2026, el Comité Técnico aprobó realizar cuatro distribuciones mensuales de efectivo: dos por un monto de \$199,069 cada una, correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de 2025, y dos por un monto de \$197,470 cada una, correspondientes a los meses de enero y febrero de 2026. Con base en los CBFIs en circulación a la fecha de emisión de los estados financieros consolidados auditados, las dos distribuciones mensuales correspondientes a noviembre y diciembre de 2025 equivalen a \$0.082 por CBFI y las dos distribuciones mensuales correspondientes a enero y febrero de 2026 equivalen a \$0.081 por CBFI. Las cuatro distribuciones serán liquidadas en o a partir del 25 de febrero de 2026.