

FIBRAMTY

Redefine la **rentabilidad inmobiliaria** en México

2T 2025

REPORTE

DE RESULTADOS

CÉSAR RUBALCAVA, CFA, CAIA
RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

crubalcava@fibramty.com



Modelo de Inversión de
FIBRAMTY





FIBRA MTY ANUNCIA RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2025

Monterrey, Nuevo León, México – 23 Julio de 2025 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/2157, (BMV: FMTY14), (“Fibra Mty” o “la Compañía”), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente, anunció hoy sus resultados del segundo trimestre de 2025 (“2T25”). 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 avanza en la depuración de su portafolio de propiedades y anuncia estar encaminada para cumplir guía de resultados 2025.....	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
Reserva territorial.....	12
Desempeño Operativo	13
Ingresos totales	13
Desempeño mismos inmuebles	14
ION contable mismos inmuebles	14
Ocupación mismos inmuebles	15
Transacciones comerciales del 2T25.....	15
Expansiones	16
Adquisiciones.....	17
MeLi León	17
Batach	18
Desinversiones.....	18
Fortaleza	18



Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales	19
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio Industrial (como % del ingreso)	19
Renta mensual / m ² del sector industrial	21
Reserva Territorial del sector Industrial	22
Indicadores del portafolio de propiedades de Oficinas y Comercial	23
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio Oficinas y Comercial (como % del ingreso)	23
Renta mensual / m ² sector Oficinas y Comercial	25
Depuración del portafolio de propiedades	26
CAPEX	26
Desempeño Financiero	27
Métricas financieras del 2T25	27
Conciliación de variaciones contables a variaciones de flujo.	28
Variaciones con afectación en flujo de efectivo	29
Flujo mismos inmuebles	29
Gastos de administración corporativos	29
Resultado Financiero	29
Adquisiciones, netas	29
Reembolsos de la subsidiaria	30
Reserva de CAPEX	30
Comisiones por arrendamiento	30
Distribución por CBFIs	30
Recompra y recolocación de CBFIs	30
Posición Financiera	32
Deuda y Efectivo	33
Principales variaciones en la Deuda durante el 2T25	33
Principales Indicadores de la Deuda	33
Nivel de Endeudamiento e Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	36
Cumplimiento de obligaciones financieras del CEBURE	37
Efectivo	37
Tasa de Capitalización Implícita	38
Conferencia Telefónica	39
Acerca de Fibra Mty	40
Advertencia Legal	40
Anexos	41
Información soporte del desempeño financiero	41
Estado de utilidad integral condensado	41



Conciliación del ION y UAFIDA Ajustada con utilidad integral consolidada	41
Conciliación del FFO y AFFO con utilidad integral consolidada	42
Variaciones sin afectación en flujo de efectivo	43
Plan ejecutivo basado en CBFIs	43
Valor razonable de propiedades de inversión	43
(Pérdida) utilidad neta consolidada	44
Instrumentos financieros derivados	45
Información soporte de la Deuda	46
Deuda Bursátil ("FMTY20D")	46
Crédito Quirografario Bilateral Banorte 2024	46
Crédito Quirografario BBVA 2024.....	46
Bilateral Scotiabank 2024 Corto Plazo	46
Bilateral Scotiabank 2025 Largo Plazo	47
Crédito Revolvente BBVA.....	47
Líneas de Crédito disponibles no dispuestas.....	47
Estados Financieros	48
Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados	48
Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados	49
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes no auditados	50
Estados consolidados de flujos de efectivo no auditados	51



Fibra Mty avanza en la depuración de su portafolio de propiedades y anuncia estar encaminada para cumplir guía de resultados 2025.

Comentarios Destacados del periodo

- El 9 de abril Fibra Mty concretó y liquidó la adquisición de una propiedad industrial con un área bruta rentable ("ABR") de 82,251 metros cuadrados 100% ocupada por Mercado Libre en León, Guanajuato por US\$ 106 millones. Con esta transacción Mercado Libre se posiciona como el inquilino más relevante del portafolio industrial.
- Al 30 de junio, Fibra Mty cuenta con activos totales de Ps. 43,814.6 millones. Los cuales se conforman principalmente por Ps. 4,136.0 millones en efectivo y equivalentes de efectivo y Ps. 37,963.7 millones en propiedades de inversión.
- Al cierre del 2T25, el nivel de endeudamiento se ubicó en 26.0%, prácticamente en línea con el 25.9% registrado al cierre de 2024.
- Considerando el efectivo disponible y la capacidad de endeudamiento al cierre del 2T25, Fibra Mty tiene la posibilidad de invertir una cantidad de alrededor de US\$ 500 millones en el sector industrial sin sobrepasar su nivel de endeudamiento objetivo del 35%.
- Fibra Mty cerró el 2T25 con 118 propiedades en su portafolio, incluyendo 94 para uso industrial, 18 para uso de oficinas, y 6 para uso comercial. El ABR ascendió a 1,990,266 m² con una tasa de ocupación de 95.4%, 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\$20.0 en oficinas corporativas, US\$16.4 en oficinas operativas y US\$8.6 en inmuebles comerciales.
- Los ingresos totales alcanzaron Ps. 845.2 millones, 34.9% por encima del 2T24.
- El Ingreso Operativo Neto ("ION") del total del portafolio fue de Ps. 767.0 millones, 36.6% mayor al 2T24. Por otro lado, el ION mismas propiedades ascendió a Ps. 644.1 millones, 17.1% superior al mismo trimestre del año anterior.
- La utilidad antes de financieros, impuestos, depreciaciones y amortizaciones ("UAFIDA") del 2T25 alcanzó Ps. 702.7 millones, 36.8% por encima del 2T24.
- Los márgenes ION y UAFIDA del 2T25 fueron de 90.7% y 83.1%, respectivamente, 70 y 10 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. 653.4 millones y Ps. 629.7 millones, respectivamente, 8.4% y 7.5% por encima del 2T24.
- La distribución correspondiente al resultado de la operación de Fibra Mty del 2T25, ascenderá a Ps. 629.7 millones, equivalentes a Ps. 0.259 por CBFi, considerando el número de CBFIs en circulación al 30 de junio de 2025. La distribución del 2T25 representa un rendimiento anualizado del 8.8% respecto al precio de Ps. 11.77 por CBFi al inicio del 2T25.



Comentarios del Director General

"Es mucho mejor comprar una empresa extraordinaria a un precio razonable que una empresa razonable a un precio extraordinario."
– Warren Buffett

Estimados inversionistas,

Me da gusto dirigirme nuevamente a ustedes para compartir las principales actualizaciones correspondientes al segundo trimestre del año. A seis meses de iniciado el 2025, me enorgullece confirmar que, con base en nuestras estimaciones, estamos bien encaminados para cumplir, una vez más, con nuestra guía de resultados anual.

En cuanto al desempeño operativo, durante el segundo trimestre se entregaron aproximadamente 18,200 m² de Área Bruta Rentable (ABR) ya estabilizados, correspondientes a una expansión industrial en Saltillo. Adicionalmente, avanzamos en negociaciones para desarrollar 43,400 m² adicionales en Monterrey y Saltillo, con inicios programados para la segunda mitad del año. De este total, aproximadamente 36,000 m² ya contarían con contratos de arrendamiento firmados.

En el segmento de oficinas, la ocupación aumentó 390 puntos base respecto al trimestre anterior, alcanzando 76.9% al 30 de junio de 2025. Este incremento se debe, en gran medida, a un nuevo contrato de arrendamiento por cerca de 7,000 m² en un inmueble ubicado en Monterrey. Esta transacción no sólo superó el volumen de arrendamientos registrados durante el primer trimestre en dicho mercado, sino que representa la operación individual más relevante desde el inicio de la pandemia. Es importante destacar que el contrato fue celebrado con un inquilino ya presente en nuestro portafolio industrial, lo que refleja la solidez de nuestras relaciones comerciales y la calidad del servicio que ofrecemos. La creciente demanda por nuestros espacios en este segmento nos permite anticipar una ocupación superior al 80% en el corto plazo.

En materia de adquisiciones, el 9 de abril concretamos la compra de una propiedad industrial de 82,251 m² en León, Guanajuato, completamente arrendada a Mercado Libre (ahora nuestro inquilino más relevante en el portafolio industrial). Esta operación fortalece nuestra relación con uno de los principales actores del comercio electrónico en América Latina y refuerza nuestra presencia en el Bajío con un activo logístico de alta calidad, arrendado en dólares y con estabilidad contractual de largo plazo.

Adicionalmente, el pasado 15 de julio de 2025, concluimos la adquisición de las dos últimas naves del portafolio "Batach" por US\$73.4 millones. Ambas naves fueron recientemente terminadas y ya se encuentran 100% ocupadas y generando ingresos, lo cual mejora el perfil de edad promedio del portafolio sin comprometer la visibilidad de los flujos de efectivo ni asumir riesgos adicionales de comercialización.

Actualmente, y una vez consideradas las transacciones mencionadas anteriormente, nuestro pipeline de adquisiciones supera los US\$850 millones, abarcando 90 propiedades industriales que suman cerca de 1 millón de m² de ABR. Estas oportunidades se encuentran en distintas etapas de análisis y negociación en mercados clave como Monterrey, Ciudad Juárez, Chihuahua y el Bajío. La amplitud de este portafolio potencial, junto con nuestra sólida posición financiera, nos permite actuar con agilidad y enfoque estratégico para seguir generando valor para nuestros inversionistas.

Con el objetivo de mantener una adecuada flexibilidad financiera, añadimos aproximadamente US\$110 millones en líneas de crédito disponibles, además del efectivo en caja y los recursos potenciales provenientes de desinversiones de activos no estratégicos.

En este sentido, y en línea con nuestra estrategia de depuración del portafolio, al 30 de junio de 2025 presentamos dos propiedades de oficinas clasificadas como disponibles para la venta por más de Ps. 740 millones, incluyendo el inmueble Fortaleza cuya venta fue concluida el pasado 16 de julio de 2025. Adicionalmente, contamos con ofertas por más de Ps. 1,400 millones, principalmente relacionadas con propiedades del sector oficinas. De materializarse la totalidad de estas operaciones, tendríamos cerca de Ps. 2,140 millones adicionales para utilizar en nuevas inversiones.

Por último, me complace compartir que el Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas (IMEF) y Mujeres en Finanzas (MEF) otorgaron a Fibra Mty el Premio Equidad de Género, reconociendo nuestro compromiso con la promoción de la equidad mediante políticas que favorecen el desarrollo profesional de las mujeres en un entorno incluyente.

Agradezco sinceramente la confianza continua de nuestros inversionistas.

Jorge Avalos Carpinteyro

Director General

Resumen de principales indicadores del Fideicomiso

Indicadores Financieros en miles de pesos

	2T25	2T24	Var. (1)	1T25	Var. (2)
Ingresos totales	845,236	626,443	34.9%	844,078	0.1%
ION	767,012	561,630	36.6%	779,319	(1.6%)
UAFIDA	702,689	513,596	36.8%	711,489	(1.2%)
FFO	653,366	602,645	8.4%	670,567	(2.6%)
AFFO	629,734	585,645	7.5%	647,590	(2.8%)

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

(2) El ION disminuyó 1.6%, principalmente por el efecto combinado de: i) la pérdida cambiaria en el portafolio mismos inmuebles de Ps. (25,945) por menor tipo de cambio de facturación promedio en 2T25 de Ps. 19.7700 comparado con el del 1T25 de Ps. 20.5567, ii) el ingreso no recurrente de Ps. (22,694) generado en 1T25 por la terminación anticipada de cierto contrato de arrendamiento, iii) el ION adicional de Ps. 33,775 por la adquisición del inmueble MeLi León (también referido como "León Pilba 01") el 9 de abril de 2025, y iv) otros impactos menores de Ps. 2,557. La disminución en el ION se compensó parcialmente por un menor gasto corporativo debido principalmente al impuesto sobre nómina generado en 1T25 por pago del plan de incentivos basado en CBFIs y bono monetario, lo cual, llevó a la UAFIDA a una disminución de 1.2%. Las disminuciones de 2.6% y 2.8% en el FFO y AFFO se generaron principalmente por un menor producto financiero atribuible en mayor medida a la aplicación de los recursos provenientes de la colocación de capital para la adquisición del Portafolio MeLi León, efectuada en abril de 2025, así como una menor tasa de interés en las inversiones de efectivo. La disminución en producto financiero fue compensada parcialmente por la distribución lineal del ingreso por terminación anticipada explicado en líneas anteriores.

Indicadores Financieros por CBFi

	2T25	2T24	Var. (1)	1T25	Var. (2)
ION	0.315	0.229	37.6%	0.322	(2.2%)
UAFIDA	0.289	0.209	38.3%	0.294	(1.7%)
FFO	0.269	0.245	9.8%	0.277	(2.9%)
AFFO	0.259	0.238	8.8%	0.268	(3.4%)
Distribución de efectivo	0.259	0.238	8.8%	0.268	(3.4%)
CBFIs en circulación (en miles) (3)	2,432,245.350	2,457,374.369	(1.0%)	2,420,694.057	0.5%

(1) Las explicaciones de las variaciones se encuentran detalladas en la sección de Desempeño Financiero. La disminución en la cantidad de CBFIs en circulación obedece al plan de recompra de CBFIs por (33,569,219), neto del incremento por pago del plan ejecutivo basado en CBFIs correspondiente al ejercicio 2024 por 8,440,200.

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

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

Márgenes de Indicadores Financieros

	2T25	2T24	Var./p.p. ⁽¹⁾	1T25	Var./p.p. ⁽²⁾
Ingresos totales	845,236	626,443	34.9%	844,078	0.1%
ION	90.7%	89.7%	1.0 p.p.	92.3%	(1.6 p.p.)
UAFIDA	83.1%	82.0%	1.1 p.p.	84.3%	(1.2 p.p.)
FFO	77.3%	96.2%	(18.9 p.p.)	79.4%	(2.1 p.p.)
AFFO	74.5%	93.5%	(19.0 p.p.)	76.7%	(2.2 p.p.)

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

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

Indicadores Financieros en miles de dólares*

	2T25	2T24	Var.%	1T25	Var.%
Ingresos totales	43,247	36,408	18.8%	41,331	4.6%
ION	39,244	32,641	20.2%	38,160	2.8%
UAFIDA	35,953	29,850	20.4%	34,839	3.2%
FFO	33,430	35,025	(4.6%)	32,835	1.8%
AFFO	32,221	34,037	(5.3%)	31,710	1.6%

Indicadores Financieros por CBFi en dólares*

	2T25	2T24	Var.%	1T25	Var.%
ION	0.0161	0.0133	21.1%	0.0158	1.9%
UAFIDA	0.0148	0.0121	22.3%	0.0144	2.8%
FFO	0.0138	0.0142	(2.8%)	0.0136	1.5%
AFFO	0.0133	0.0138	(3.6%)	0.0131	1.5%
Distribución	0.0133	0.0138	(3.6%)	0.0131	1.5%
CBFi en circulación (en miles) ⁽¹⁾	2,432,245.350	2,457,374.369	(1.0%)	2,420,694.057	0.5%

*Se utilizó el tipo de cambio promedio de Ps. 19.5445, Ps. 17.2061 y de Ps. 20.4223 por dólar durante el 2T25, 2T24 y 1T25, respectivamente.

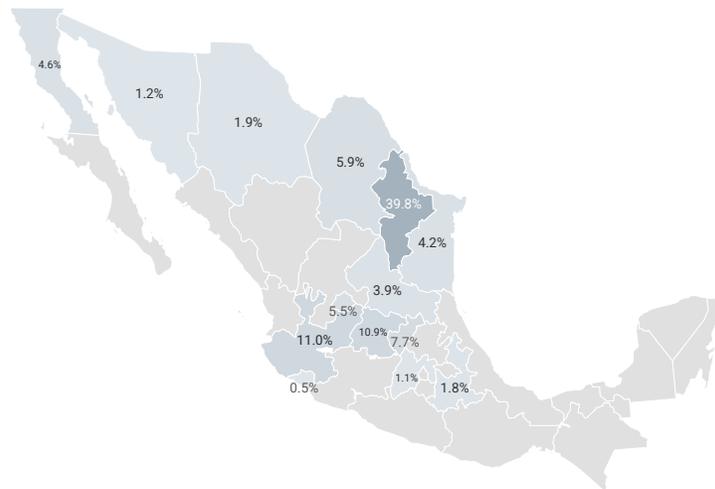
(1) CBFi en circulación a la fecha del reporte.

Indicadores Operativos

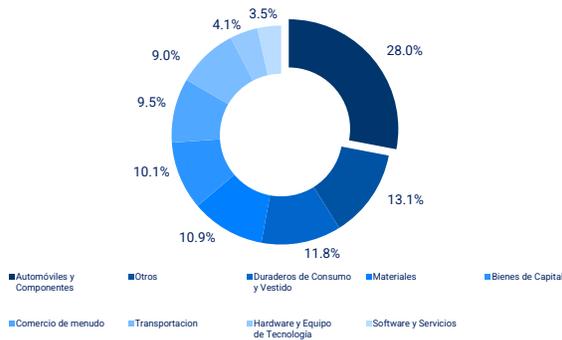
	2T25	2T24	Var. %/p.p.	1T25	Var. %/p.p.
Número de Propiedades	118	112	5.4%(1,2,5)	117	0.9%(5)
Industrial	94	87	8.0%(2,5)	93	1.1%(5)
Oficinas	18	19	(5.3%)(1)	18	-
Comercial	6	6	-	6	-
ABR en m ²	1,990,266	1,744,448	14.1%(1,2,3,5)	1,889,801	5.3%(3,5)
Tasa de Ocupación (ABR)	95.4%	96.1%	(0.7 p.p.)(4)	95.3%	0.1 p.p.(4)

- (1) Desinversión del inmueble Axtel (12,937 m² de ABR) en diciembre 2024.
- (2) Incorporación de 6 inmuebles del portafolio Batach en el 4T24 con un ABR de 111,144 m².
- (3) Expansiones por 65,360 m² (Durante 3T24: Inmueble Santiago por 10,712 m² y 11,258 m² en Aguascalientes-Finsa 03, durante 4T24: Aguascalientes-Finsa 01 por 6,444 m² y Aguascalientes-Finsa 03 por 461 m² adicionales a los del 3T24, durante el 1T25: Danfoss por 18,271 m², por último, durante el 2T25: Providencia 5 por 18,214 m²).
- (4) Las explicaciones de las variaciones se encuentran en la sección "Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio Industrial" e "Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio de Oficinas y Comercial"
- (5) Incorporación del inmueble MeLi León durante el 2T25 con un ABR de 82,251

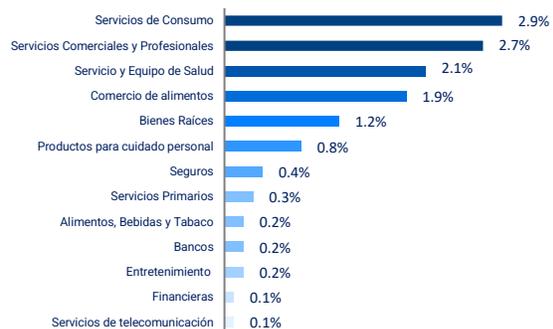
Ingresos por ubicación



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



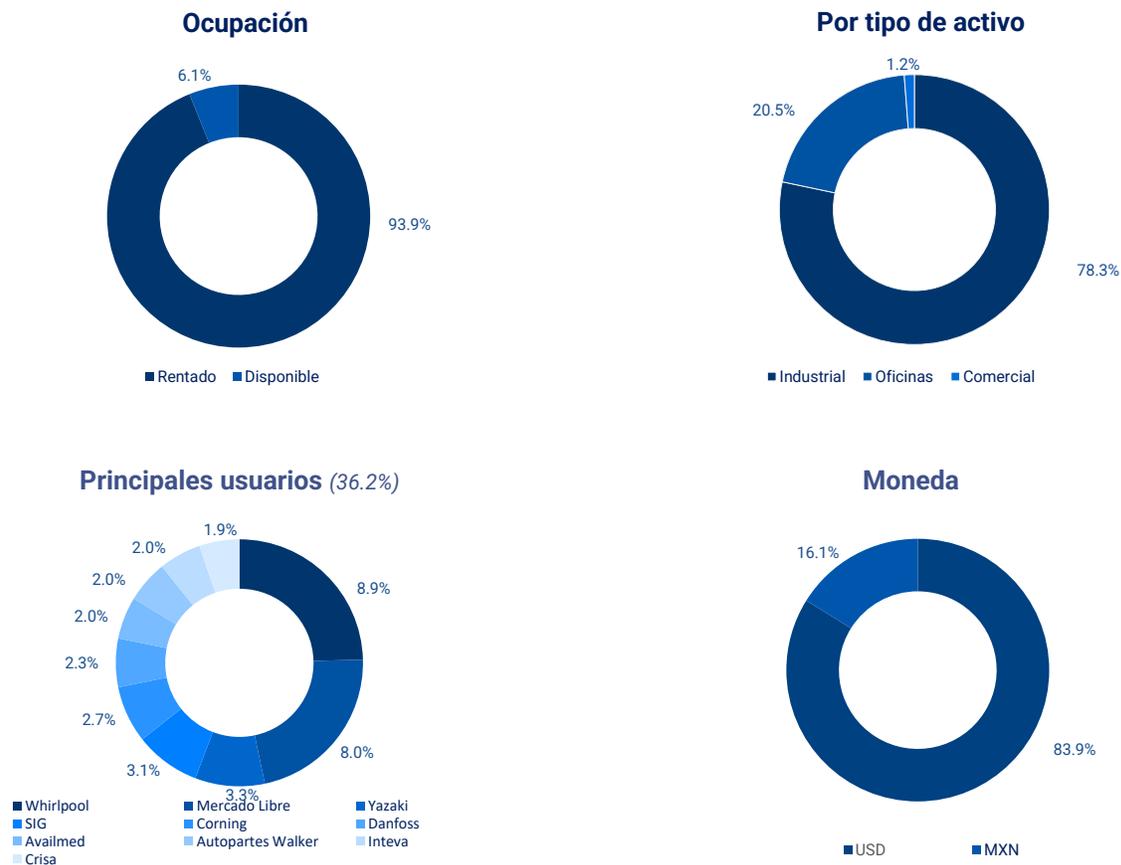
Apertura de otros sectores (13.1%)



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

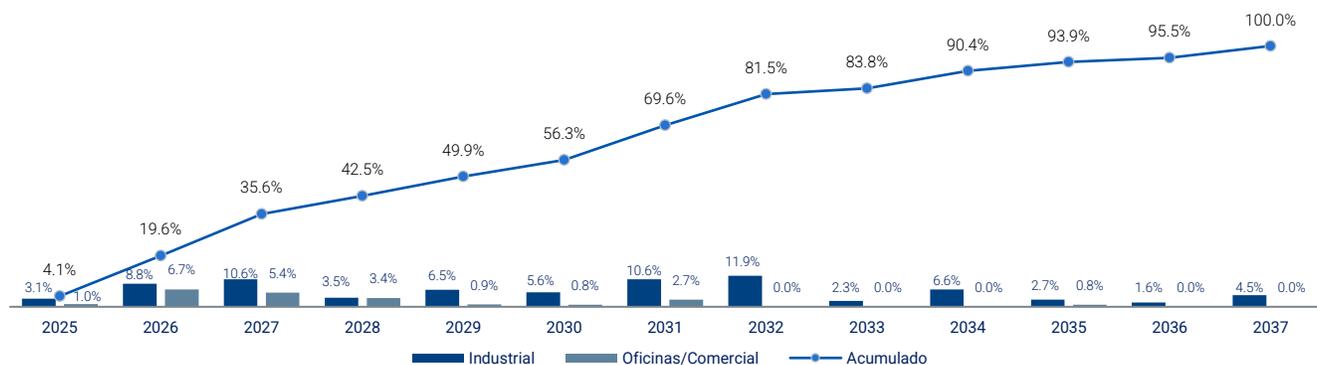


Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio (como % del ingreso)



Al 30 de junio de 2025, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos del portafolio completo se mantuvo prácticamente en línea con el 1T25 al posicionarse en 4.9 años. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contrataran nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 50.1% del flujo de rentas hasta principios del 2030.

Vencimiento de contratos de arrendamientos



Ajuste de Rentas al 30 de junio de 2025

	1T	2T	3T	4T	Total
CPI	25.0%	10.9%	11.2%	13.1%	60.2%
INPC	4.0%	3.1%	5.1%	3.8%	16.0%
Inflación con techo	1.3%	2.0%	1.2%	5.4%	9.9%
Fijo	8.4%	1.7%	-	3.6%	13.7%
Sin Ajuste	-	-	-	-	0.2%
Total	38.7%	17.7%	17.5%	25.9%	100.0%

Resumen de Adquisiciones

Miles de pesos	2T25 ⁽¹⁾	2T24	Var.%/p.p.	1T25	Var.%/p.p.
Número de propiedades nuevas	1	6 ⁽²⁾	(83.3%)	-	100.0%
Precio de Adquisición	2,193,638	1,413,933 ⁽³⁾	55.1%	-	100.0%
ION Anualizado	157,462	118,345 ⁽⁴⁾	33.1%	-	100.0%
Área bruta rentable en m ²	82,251	111,739	(26.4%)	-	100.0%
Tasa de Capitalización ⁽⁵⁾	7.2%	8.4% ⁽⁶⁾	(1.2 p.p.)	-	100.0%
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) a la fecha de la adquisición	7.0	8.4	(16.7%)	-	100.0%

(1) Incluye la adquisición de una nave en León Guanajuato por 82,251 m², ocupada por el inquilino Mercado Libre. La adquisición fue por US\$ 106.0 millones con un ION estimado de US\$ 7.6 millones. Las cifras presentadas consideran el tipo de cambio al cierre de la transacción de Ps. 20.6947 por dólar.

(2) Incluye: i) La adquisición de 6 naves industriales del portafolio Aerotech y ii) la adquisición de terreno y construcción de la expansión de una nave industrial ubicado en el portafolio Providencia. La expansión no será considerada como una propiedad adicional al ser área bruta rentable que se añadirá a la propiedad actual.

(3) Considera i) el pago de 6 propiedades del portafolio Aerotech excluyendo las mejoras a las propiedades y ii) el total de la inversión proyectada para la expansión del portafolio Providencia tipo de cambio del día de la adquisición.

(4) Incluye i) las 6 propiedades del portafolio Aerotech excluyendo las amortizaciones y pago de intereses de las mejoras de las propiedades y ii) los primeros 12 meses a partir de que se comience a cobrar la renta de la expansión de la nave industrial ubicada en el portafolio Providencia.

(5) 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.

(6) La tasa de capitalización de 8.4% se compone por la ponderación de los 6 inmuebles mencionados de Aerotech con 8.2%, y la expansión del portafolio Providencia con 9.1%

Reserva territorial

Miles de pesos	2T25	2T24 ⁽¹⁾	Var.%/p.p.	1T25	Var.%/p.p.
Superficie Reserva Territorial en m ²	-	20,600	(100%)	-	-
Precio de Adquisición Reserva Territorial	.	31,196	(100%)	.	-

(1) La superficie y el precio consideran dos reservas territoriales adyacentes a dos de las seis naves industriales del portafolio de Aerotech.

Desempeño Operativo

El portafolio de propiedades de Fibra MTY está compuesto por 118 inmuebles, localizados en 14 estados de México, con una edad promedio de 13.4 años y ocupación de 95.4% en términos de ABR.

Ingresos totales

Expresados en miles de Ps.

Giro	Ubicación	ABR (m2)	2T25 Ingresos Totales	2T24 Ingresos totales	Var. % 2T25 vs 2T24	1T25 Ingresos Totales	Var. % 2T25 vs 1T25
Industrial		1,778,075	638,817	434,970	46.9%	623,960	2.4%
	Noreste ⁽¹⁾	875,459	312,395	220,599	41.6% <i>(6,9,10,12,13)</i>	320,588	(2.6%) <i>(11,12,14)</i>
	Bajío ⁽²⁾	575,511	223,040	123,928	80.0% <i>(5,7,8,10)</i>	196,308	13.6% ^(8,11)
	Otros Mercados ⁽³⁾	160,923	45,435	40,980	10.9% <i>(10,13,19)</i>	46,885	(3.1%) ⁽¹¹⁾
	Noroeste ⁽⁴⁾	106,781	37,746	32,482	16.2% <i>(10,13,20)</i>	39,166	(3.6%) ⁽¹¹⁾
	Guadalajara	59,401	20,201	16,981	19.0% ^(10,13)	21,013	(3.9%) ⁽¹¹⁾
Oficinas Corporativas		130,476	148,609	138,135	7.6%	145,793	1.9%
	Guadalajara	61,449	80,025	75,060	6.6% <i>(10,15,21,22)</i>	81,498	(1.8%) <i>(11,13,22)</i>
	Monterrey	53,768	52,668	52,211	0.9% <i>(10,13,16,18)</i>	52,875	(0.4%) <i>(11,13)</i>
	ZMCDMX	15,259	15,916	10,864	46.5% ^(13,23)	11,420	39.4% ⁽²³⁾
Oficinas Operativas	Múltiple	62,365	48,331	44,195	9.4% ⁽¹⁰⁾	64,695	(25.3%) ⁽¹⁷⁾
Comercial	Múltiple	19,350	9,479	9,143	3.7%	9,630	(1.6%)
Total		1,990,266	845,236	626,443	34.9%	844,078	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 los mercados de Chihuahua, Colima, Puebla, Nogales y Matamoros.

(4) Incluye el mercado de Tijuana.

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

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

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

(8) Incorporación del Inmueble MeLi León con 82,251 m² de ABR en el 2T25, con una ocupación del 100% y un precio de renta de US\$7.7 por metro cuadrado.

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

(10) Incremento por variación cambiaria.

(11) Disminución por variación cambiaria.

(12) Incremento derivado al ajuste en el precio del arrendamiento financiero.

(13) Incremento por ajuste inflacionario

(14) Desocupación de 13,420 m² en industrial de NL

(15) Desocupación de 6,582 m² en Redwood

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

(17) Ingreso no recurrente por la terminación anticipada de cierto contrato de arrendamiento en 1T25

(18) Incremento por renta adicional en inmueble Prometeo.

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

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

(21) Ocupación de 3,164 m² en Redwood

(22) Ocupación de 1,241 m² en Patria

(23) Incremento por cobro retroactivo de contrato en Fortaleza

Desempeño mismos inmuebles

La comparativa mismos inmuebles excluye:

- i) las propiedades del portafolio “Aerotech”, de las cuales 5 fueron adquiridas el 30 de mayo 2024 y 1 propiedad el 13 de junio 2024
- ii) las propiedades del portafolio “Batach” adquiridas el 10 de diciembre del 2024,
- iii) la propiedad previamente ocupada por Axtel la cual se desinvirtió el 17 de diciembre del 2024, y
- iv) la propiedad de MeLi León la cual se adquirió el 9 de abril 2025.

ION contable mismos inmuebles

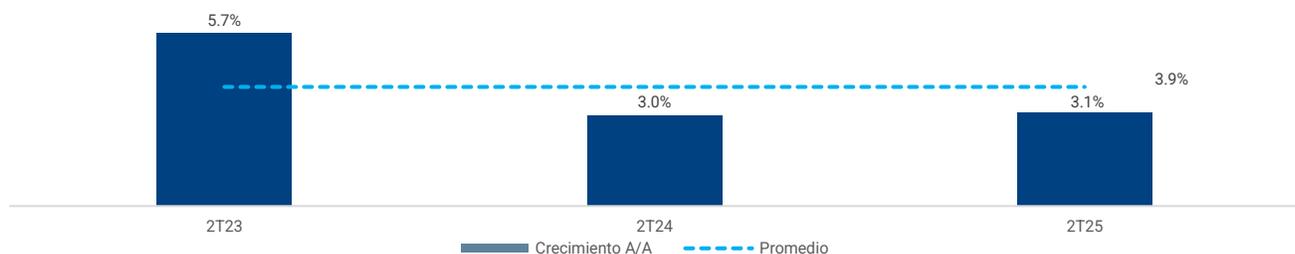
El ION mismos inmuebles aumentó Ps. 94,262 miles con respecto al monto reportado en el 2T24, lo anterior se debe principalmente al efecto cambiario de facturación favorable el cual ascendió a Ps. 77,094 miles al pasar de Ps. 17.0737 en el 2T24 a Ps. 19.7695 en el 2T25.

Sin considerar el tipo de cambio, el principal incremento se debe a la entrega de expansiones, las cuales tuvieron un efecto favorable de Ps. 22,415 miles. Por otra parte, el efecto de los ingresos no recurrentes, e incrementos de renta tanto por ajuste inflacionario como por actividad comercial en las renovaciones y nuevos contratos de arrendamiento, netos de las desocupaciones y gastos fue de (Ps. 5,247 miles).

	Miles de pesos			Miles de dólares*		
	2T25	2T24	Var.%/p.p.	2T25	2T24	Var.%/p.p.
Sector industrial	510,443	422,477	20.8%	26,117	24,554	6.4%
Sector oficinas/comercial	206,420	191,474	7.8%	10,562	11,128	(5.1%)
Ingresos totales	716,863	613,951	16.8%	36,679	35,682	2.8%
Sector industrial	(32,234)	(25,380)	27.0%	(1,649)	(1,475)	11.8%
Sector oficinas/comercial	(40,569)	(38,773)	4.6%	(2,076)	(2,253)	(7.9%)
Gastos de operación	(72,803)	(64,153)	13.5%	(3,725)	(3,728)	(0.1%)
Sector industrial	478,209	397,097	20.4%	24,468	23,079	6.0%
Sector oficinas/comercial	165,851	152,701	8.6%	8,486	8,875	(4.4%)
ION mismos inmuebles	644,060	549,798	17.1%	32,954	31,954	3.1%
Sector industrial	93.7%	94.0%	(0.3 p.p)	93.7%	94.0%	(0.3 p.p)
Sector oficinas/comercial	80.3%	79.8%	0.5 p.p	80.3%	79.8%	0.5 p.p
Margen ION mismos inmuebles	89.8%	89.6%	0.2 p.p.	89.8%	89.6%	0.2 p.p.

* Se utilizó el tipo de cambio promedio de Ps. 19.5445, y de Ps. 17.2061 por dólar durante el 2T25 y 2T24, respectivamente.

Crecimiento porcentual del ION en dólares mismos inmuebles



Ocupación mismos inmuebles

Ocupación por ABR	2T25	2T24	Var.p.p.	1T25	Var.p.p.
Industrial	98.0%	99.2%	(1.2 p.p) ^(1,2,4)	98.3%	(0.3 p.p) ^(2,4)
Oficinas	76.9%	80.3%	(3.4 p.p) ⁽³⁾	73.0%	3.9 p.p ⁽⁵⁾
Comercial	99.2%	99.4%	(0.2 p.p)	99.4%	(0.2 p.p)

- (1) Desocupación programada de 5,574 m² en Santa Catarina- Finsa 06 y desocupación anticipada de 12,657 m² en Puebla-Finsa II 03.
 (2) Desocupación programada de 7,664 m² en Nuevo León,
 (3) Desocupación de 2,963 m² en oficinas corporativas Monterrey y 2,452 m² en Guadalajara.
 (4) Incorporación por 65,360 m² por expansiones (Durante 3T24: Inmueble Santiago por 10,712 m² y 11,258 m² en Aguascalientes-Finsa 03, durante 4T24: Aguascalientes-Finsa 01 por 6,444 m² y Aguascalientes-Finsa 03 por 461 m² adicionales a los del 3T24, 1T25: Danfoss por 18,271 m² y en 2T15: 18,214 m² por expansión en Coahuila, en el portafolio Providencia).
 (5) Ocupación de 6,767 m² en oficinas operativas en Monterrey.

Los ingresos que vencieron durante los últimos 12 meses representaban 12.4% de los ingresos calculados al cierre del 2T del año anterior. A través de la renovación de contratos de arrendamiento y la comercialización de espacio vacante, Fibra Mty logró mantener el 10.3% de dichos ingresos, equivalente al 83% de los ingresos que vencían. Es importante resaltar que, en el sector industrial, la retención se mantuvo por encima del 80%.

	% de ingresos
Ingresos que vencían en los U12M	12.4%
Ingresos no renovados	3.9%
Ingresos Renovados	8.5%
Nuevos Contratos	1.8%
Comercialización Total	10.3%

Transacciones comerciales del 2T25

Durante el 2T25 se concretó la Ocupación de 6,767 m² de ABR de Oficinas en Nuevo León con un contrato de arrendamiento denominado en dólares con un plazo forzoso para ambas partes de más de 10 años. Esta transacción no sólo superó el volumen de arrendamientos registrados durante el primer trimestre en dicho mercado, sino que representa la operación individual más relevante desde el inicio de la pandemia.

Es importante destacar que el contrato fue celebrado con un inquilino ya presente en nuestro portafolio industrial, lo que refleja la solidez de nuestras relaciones comerciales y la calidad del servicio que ofrecemos. La creciente demanda por nuestros espacios en este segmento nos permite anticipar una ocupación superior al 80% en el corto plazo.



Tipo de Transacción	Sector	Ubicación	ABR	Moneda	Plazo (meses)
Renovación	Industrial	Coahuila	18,147	USD	52
Renovación	Industrial	Nuevo León	18,561	USD	24
Ocupación	Oficinas	Nuevo León	6,767	USD	126
Renovación	Industrial	Querétaro	3,762	USD	60
Ocupación	Industrial	Coahuila	2,572	USD	12
Renovación	Oficinas	Jalisco	933	USD	24
Total			50,742		

Actividad de contratos de Arrendamiento durante el 2T25 (m² de ABR)



Durante el 2T25, la actividad comercial relacionada a las renovaciones del sector industrial no obtuvo *lease spreads* por encima de inflación debido a que los contratos de arrendamiento renovados tenían cláusulas de renovación automática a la misma renta posterior al ajuste aplicable.

Expansiones

Al cierre del 2T25, las expansiones suman un total estimado cercano a US\$ 108.5 millones con tasas de capitalización superiores al 9.5%, (US\$ 68.0⁽¹⁾ en proceso de construcción o entregados, y alrededor de US\$ 40.5 millones en fase de negociación).

Durante el 2T25, se realizó la entrega de la expansión Providencia 5, ubicado en Coahuila, sumando 18,214 m² al ABR total del portafolio. El ION estimado para los primeros 12 meses es de US\$ 1.1 millones.

El área bruta rentable de las expansiones ya entregadas asciende a 72,092 m² y ya están incluidos dentro del ABR del portafolio. Al considerar la expansión en proceso de construcción y aquellas en negociación, el portafolio pudiera incrementar aproximadamente 50,000 m² adicionales.

A continuación, se presenta el avance en los distintos proyectos de expansión al cierre del 2T25:

(cifras en millones de dólares)

Inmueble	Ubicación	Firma	ABR m ²	Inversión Estimada	Inversión al 2T25	Inversión Final*	ION Anual Estimado	Rentabilidad sobre costo*	Fecha entrega	Fecha inicio de renta
En Construcción			~6,000	3.7	2.8		0.4	9.9%		
Ags Finsa 02	Ags.	Ago-24	~6,000	3.7	2.8		0.4	9.9%	3T25	3T25
Entregada			72,092	64.2	58.2	38.3	6.1	10.0%		
Fagor	SLP	Feb-23	6,732	3.3	3.3	3.3	0.3	9.7%	2T24	2T23 ⁽⁴⁾
Santiago	Qro.	May-23	10,712	10.8 ⁽¹⁾	9.8	- ⁽⁵⁾	1.0	9.8%	3T24	3T24 ⁽⁵⁾
Ags FINSA 03	Ags.	Jul-23	11,719	10.1	8.9	8.9	1.1	11.8%	2T24	3T24
Ags FINSA 01	Ags.	Abr-24	6,444	6.6	5.7	5.7	0.7	11.6%	4T24 ⁽³⁾	1T25 ⁽³⁾
Danfoss	NL	Abr-23	18,271	21.5	20.4	20.4	1.9	9.3%	1T25 ⁽²⁾	1T25
Providencia 5	Coa.	May-24	18,214	12.0	10.1	-	1.1	9.1%	2T25 ⁽⁶⁾	2T25
Total			~78,092	68.0⁽¹⁾	61.0	38.3	6.5	9.9%		

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

- (1) Incluye inversiones adicionales por US\$ 0.4 millones.
- (2) Al cierre del 2T24, se concluyó una sección de la expansión por un monto equivalente a US\$0.9 millones. Al cierre del 1T25, se entregó la parte restante de la expansión.
- (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 renta se reflejará en el siguiente trimestre.

Adquisiciones

MeLi León

El 9 de abril de 2025, el Fideicomiso celebró exitosamente la operación de compraventa de una propiedad industrial en León, Guanajuato con ABR total de 82,251 metros cuadrados, construida sobre un terreno con una superficie de alrededor de 183,940 metros cuadrados, por US\$ 106.0 millones, más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición. La transacción fue liquidada utilizando recursos provenientes del levantamiento de capital realizado a inicios del 2024.

La propiedad está completamente ocupada por Mercado Libre, una de las principales empresas de e-commerce en Latinoamérica, misma que se posiciona como uno de los inquilinos más relevantes en el portafolio. Asimismo, cuenta con un contrato de arrendamiento con una vigencia de aproximadamente 7 años a partir de la fecha de adquisición, lo que refuerza la estabilidad de los ingresos a largo plazo. La adquisición, fortalece la participación de naves con uso logístico y mejora la capacidad del portafolio para desempeñarse en distintos ciclos económicos.

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

Batach

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

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

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

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

Desinversiones

Durante el periodo del 2T25 Fibra Mty no realizó desinversiones, sin embargo, en línea con las operaciones de depuración del portafolio de Fibra MTY, y de conformidad con los lineamientos internos del Fideicomiso, en junio 2025, Fibra MTY aprobó iniciar los esfuerzos de desinversión del inmueble Prometeo con valor de Ps. 398 millones a la fecha de su traspaso del rubro de propiedades de inversión al de activos disponibles para la venta. 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.

Fortaleza

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

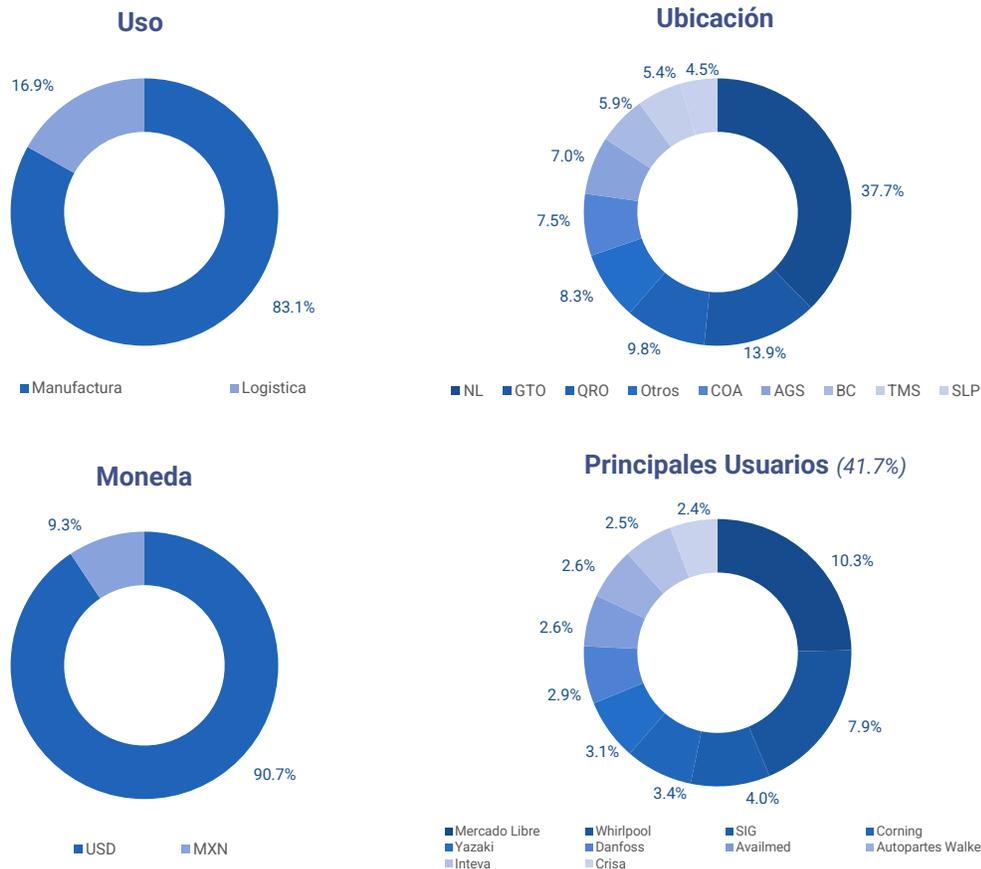
En este sentido, los recursos provenientes serán utilizados para la liquidación del Crédito Revolvente BBVA, el cual fue destinado para la recompra de CBFIs propios.

Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales

Industriales	2T25	2T24	Var.%/p.p.	1T25	Var.%/p.p.
Número de propiedades	94	87	8.0% ^(1,2)	93	1.1% ⁽²⁾
ABR en m ²	1,778,075	1,519,320	17.0% ^(1,2,3,4)	1,677,610	6.0% ^(2,4)
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.4	5.6	(3.6%)	5.5	(1.8%)
Ocupación	97.4%	98.9%	(1.5 p.p.) ^(5,6)	97.8%	(0.4 p.p.) ⁽⁶⁾
Edad Promedio (en años)	12.7	13.5	(5.9%)	13.1	(3.1%)

- (1) Incorporación del portafolio Batach con 111,144 m² de ABR durante el 4T24 con una ocupación al 2T25 de 94.8%.
- (2) Incorporación del Inmueble MeLi León con 82,251 m² de ABR en el 2T25, con una ocupación del 100%.
- (3) Incorporación por 47,146 m² por expansiones (Durante 3T24: Inmueble Santiago por 10,712 m² y 11,258 m² en Aguascalientes-Finsa 03, durante 4T24: Aguascalientes-Finsa 01 por 6,444 m² y Aguascalientes-Finsa 03 por 461 m² adicionales a los del 3T24, por último, 1T25: Danfoss por 18,271 m²).
- (4) Incorporación de 18,214 m² por expansión en el portafolio Providencia.
- (5) Desocupación de 5,574 m² en Santa Catarina-Finsa 06, 12,657 m² en Puebla-Finsa II 03 y 11,391 m² en el portafolio Aerotech.
- (6) Desocupación programada de 7,664 m² en Nuevo León.

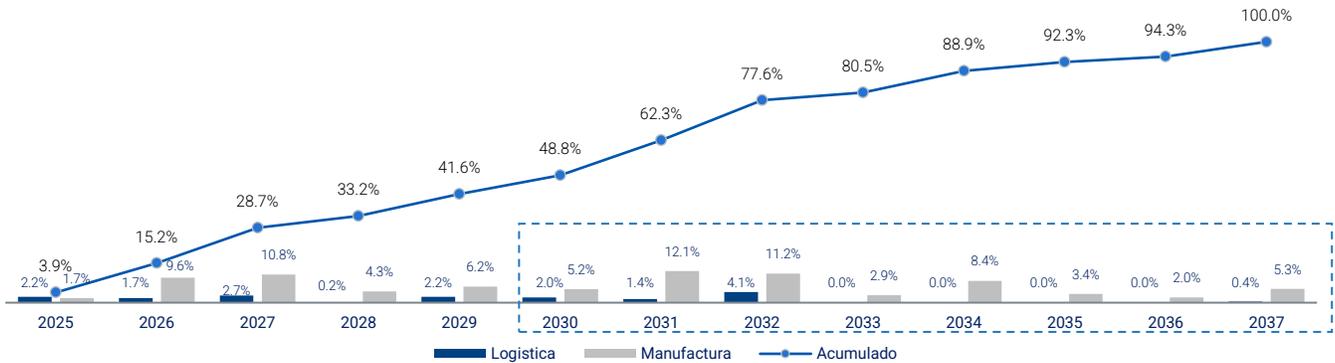
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio Industrial (como % del ingreso)



Al 30 de junio de 2025, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos se mantuvo ligeramente en línea en comparación con el 1T25 al posicionarse en 5.4 años de plazo promedio. Al cierre del 2T25 se cuenta con 84* arrendatarios. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 58.4% del flujo de rentas hasta principios del 2030.

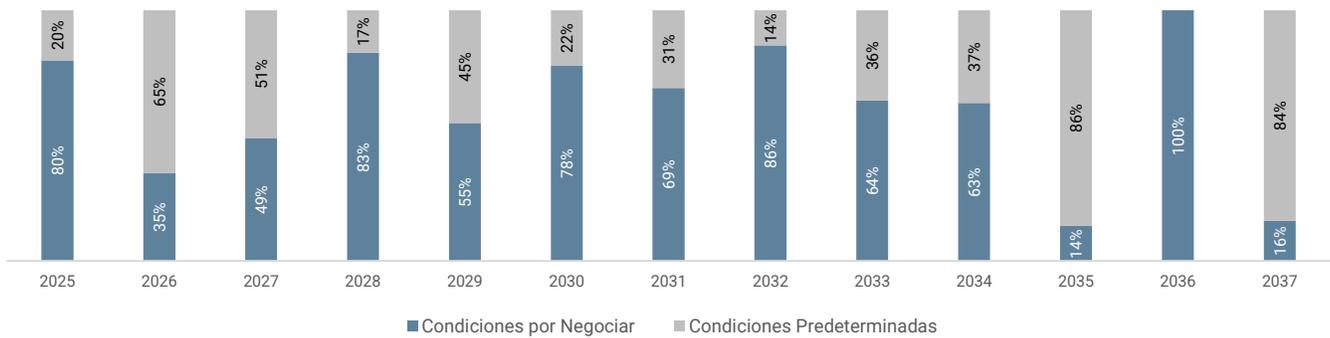
*Los arrendatarios que ocupan varios espacios en una o más propiedades se cuentan una sola vez.

Vencimiento de contratos de arrendamientos industriales



Al cierre del 2T25, 60.8% de los ingresos de renta provenientes del sector industrial pudieran negociarse a renta de mercado, mientras que el 39.2% remanente, el inquilino tiene la opción de renovar con condiciones predeterminadas.

Condiciones de la renta al renovar



Renta mensual / m² del sector industrial

	2T25		2T24		Var. %		1T25		Var. %	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Noreste ⁽¹⁾	\$6.1	\$116.0	\$5.8	\$93.0	5.2% ^(5,7)	24.7% ⁽⁵⁾	\$6.0	\$116.0	1.7%	-
Bajío ⁽²⁾	\$6.9	\$94.0	\$6.5	\$90.4	6.2% ^(6,8)	4.0%	\$6.7	\$93.5	3.0% ⁽⁶⁾	0.5%
Noroeste ⁽³⁾	\$5.7	\$168.9	\$5.5	\$162.7	3.6%	3.8%	\$5.7	\$162.7	-	3.8%
Jalisco	\$5.7		\$5.6		1.8%	-	\$5.7		-	
Otros mercados ⁽⁴⁾	\$5.2	\$77.2	\$5.0	\$74.3	4.0% ⁽⁹⁾	3.9%	\$5.2	\$74.3	-	3.9%
Total	\$6.2	\$108.5	\$5.9	\$93.3	5.1%	16.3%	\$6.1	\$108.0	1.6%	0.5%

Como % de Ingreso	2T25		2T24		Var. p.p.		1T25		Var. p.p.	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Noreste ⁽¹⁾	43.3%	6.0%	45.1%	2.2%	(1.8) ^(5,7)	3.8 ⁽⁵⁾	45.6%	5.9%	(2.3)	0.1
Bajío ⁽²⁾	32.7%	2.6%	29.9%	3.1%	2.8 ^(6,8)	(0.5)	28.8%	2.6%	3.9 ⁽⁶⁾	-
Noroeste ⁽³⁾	5.5%	0.4%	6.5%	0.5%	(1.0)	(0.1)	5.9%	0.4%	(0.4)	-
Jalisco	3.2%		3.8%		(0.6)	-	3.4%		(0.2)	-
Otros mercados ⁽⁴⁾	6.0%	0.3%	8.5%	0.4%	(2.5) ⁽⁹⁾	(0.1)	7.1%	0.3%	(1.1)	-
Total	90.7%	9.3%	93.8%	6.2%	(3.1)	3.1	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) Incorporación del portafolio Batach en el 4T24 con 6 inmuebles con 111,144 m² de ABR, con ocupación de 100.0% y un precio de US\$7.6 por m² y Ps. 126.9 por m².

(6) Incorporación de la propiedad MeLi León en el 2T2025 con 82,251 m² de ABR, con una ocupación del 100% y un precio de US\$7.7 por m²

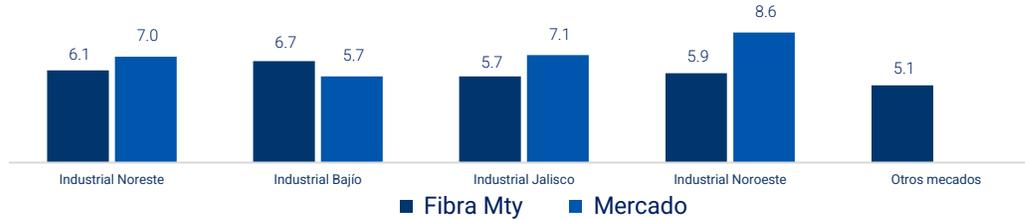
(7) Expansión de 36,485 m² en las propiedades de Danfoss y Providencia 5

(8) Expansión de 28,875 m² en las propiedades de Aguascalientes-FINSA 01, Aguascalientes-FINSA 03 y Santiago.

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

Los inmuebles industriales de Fibra Mty han tenido una apreciación en la renta en el último año debido a los índices inflacionarios de ambas monedas y las adquisiciones y expansiones realizadas a una mayor renta por metro cuadrado. En cuanto a ingresos anualizados del portafolio industrial, al 30 de junio de 2025, el 62.2% incrementa su renta con el índice de CPI, seguido por el 16.2% que incrementa a tasa fija, el 12.0% el incremento de sus rentas está limitado a cierto porcentaje, 9.3% incrementa con el índice de INPC y solamente el 0.3% no cuenta con incrementos.

Rentas del sector industrial en Dólares al mes



Industrial Noreste = fuente: CBRE Market View, Industrial, 2T25 (incluye Nuevo León, Saltillo y Reynosa)

Industrial Bajío = fuente: CBRE Market View, Industrial, 2T25 (incluye Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro y SLP)

Industrial Guadalajara = fuente: CBRE Market View, Industrial, 2T25

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

Otros Mercados corresponde a 5.5% del flujo anualizado al 2T25 e incluye los mercados de Chihuahua, Colima, Matamoros, Sonora y Puebla.

Reserva Territorial del sector Industrial

Dentro de las adquisiciones del portafolio Zeus y Aerotech, se adquirieron reservas territoriales con la intención de poder realizar expansiones y/o inmuebles hechos a la medida (Built-to-suit o BTS). Al 30 de junio, 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

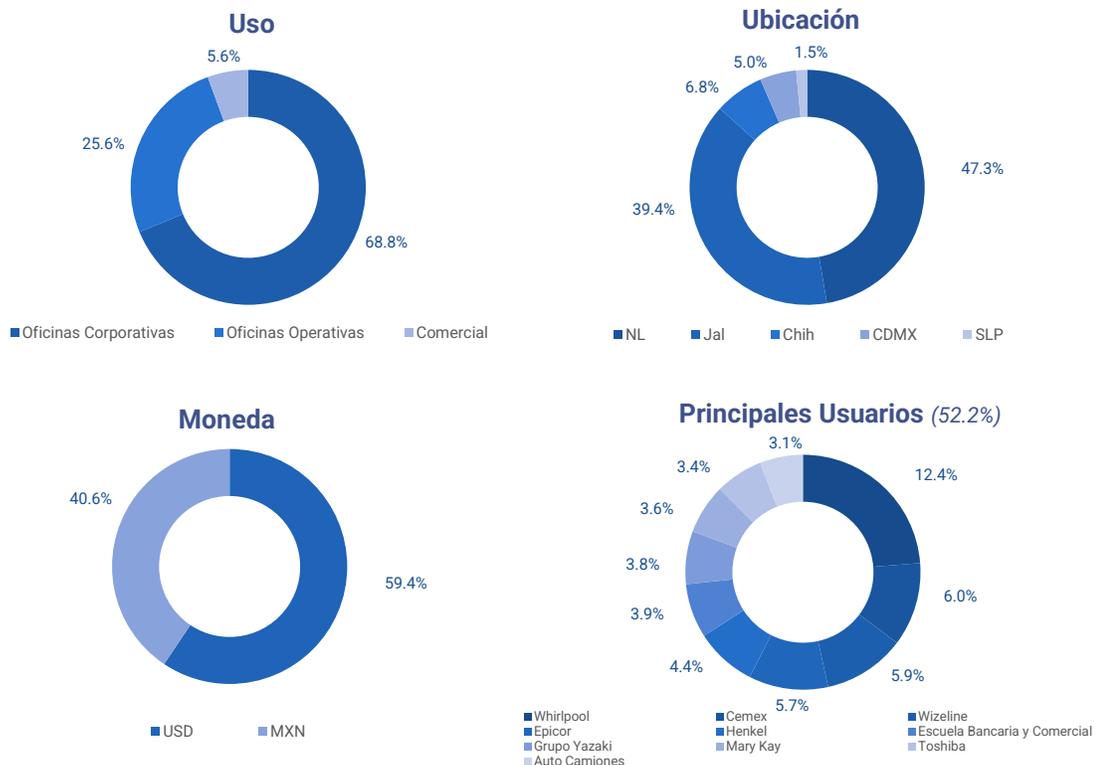
Oficinas	2T25	2T24	Var.%/p.p.	1T25	Var.%/p.p.
Número de propiedades	18	19	(5.3%)(1)	18	-
ABR en m ²	192,841	205,778	(6.3%)(1)	192,841	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	2.9	3.0	(3.3%)	2.9	-
Ocupación	76.9%	75.3%	1.6 p.p.(1,2)	73.0%	3.9p.p (2)
Edad Promedio (en años)	19.8	19.1	3.7% (1)	19.5	1.5%

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

(2) Ocupación de 6,767 m² en Oficinas ubicadas en Monterrey.

Comercial	2T25	2T24	Var.%/p.p.	1T25	Var.%/p.p.
Número de propiedades	6	6	-	6	-
ABR en m ²	19,350	19,350	-	19,350	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	4.0	4.9	(18.4%)	4.2	(4.8 %)
Ocupación	99.2%	99.4%	(0.2 p.p.)	99.4%	(0.2 p.p.)
Edad Promedio (en años)	17.6	16.6	6.0%	17.3	1.7%

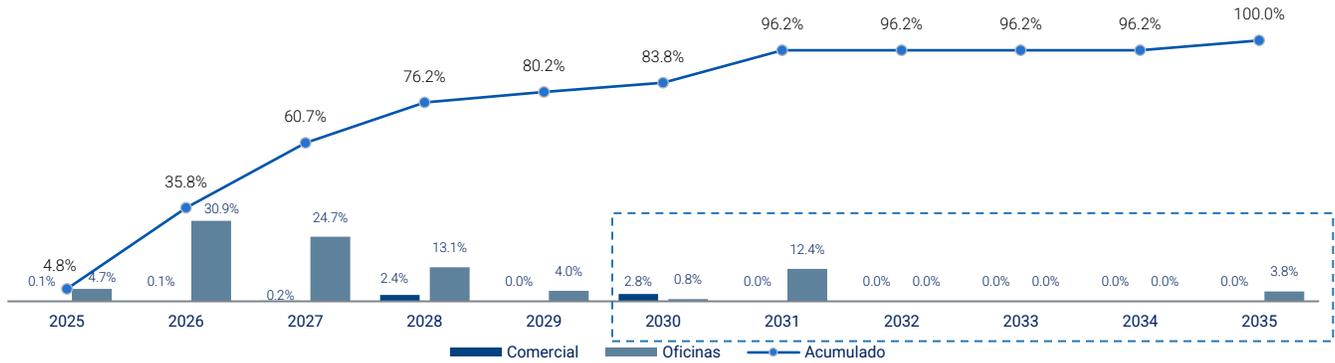
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio Oficinas y Comercial (como % del ingreso)





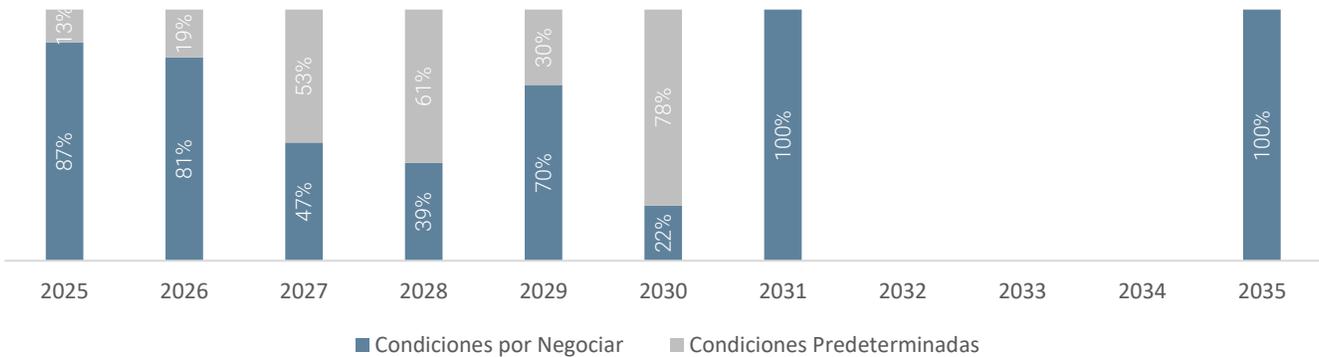
Al 30 de junio de 2025, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos se mantuvo prácticamente en línea con el 1T25 al posicionarse en el sector de oficinas en 2.9 años y en el sector comercial en 4.0 años, contando con 92 arrendatarios.

Vencimiento de contratos de arrendamiento



Al cierre del 2T25, 67.0% de los ingresos de renta provenientes de los sectores de oficinas y comercial pudieran negociarse a renta de mercado, mientras que el 33.0% remanente, el inquilino tiene la opción de renovar a condiciones predeterminadas por contrato.

Condiciones de la renta al renovar



Renta mensual / m2 sector Oficinas y Comercial

	2T25		2T24		Var. %		1T25		Var. %	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Oficinas Corporativas	\$20.9	\$359.1	\$21.0	\$349.6	(0.5%)(1)	2.7%(2)	\$20.8	\$358.1	0.5%	0.3%
Oficinas Operativas	\$16.4	\$287.7	\$16.4	\$281.7	-	2.1%(3)	\$16.6	\$284.6	(1.2%)	1.1%
Comercial	-	\$162.7	-	\$155.9	-	4.4%	-	\$163.0	-	(0.2)%
Total	\$18.8	\$306.3	\$19.0	\$296.0	(1.1%)	3.5%	\$19.0	\$305.4	(1.1%)	0.3%

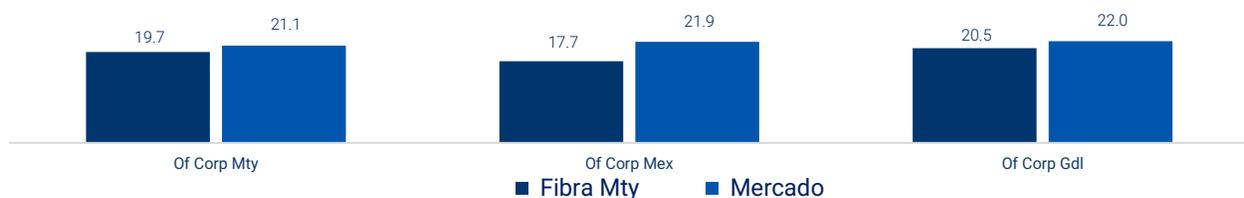
% de ingresos	2T25		2T24		Var. p.p.		1T25		Var. p.p.	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Oficinas Corporativas	34.7%	34.1%	37.2%	31.7%	(2.5) (1)	2.4 (2)	37.1%	34.0%	(2.4)	0.1
Oficinas Operativas	24.7%	0.9%	23.8%	2.0%	0.9 (4)	(1.1)	22.3%	1.0%	2.4	(0.1)
Comercial	-	5.6%	-	5.3%	-	0.3	-	5.6%	-	-
Total	59.4%	40.6%	61.0%	39.0%	(1.6)	1.6	59.4%	40.6%	-	-

- (1) Desocupación de 5,582 m².
- (2) Ocupación neta de 1,372 m².
- (3) Incremento por ajuste inflacionario.
- (4) Ocupación de 7,573 m²

Los inmuebles de oficinas y comerciales de Fibra Mty en pesos han tenido un incremento en la renta en el último año debido al ajuste por inflación mientras que la renta 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 2T25, el 52.9% incrementa su renta con el índice de CPI, seguido por el 40.5% que incrementa con el índice de INPC, 2.0% 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 2T25
 Oficinas Corporativas México = fuente: CBRE MarketView México, Submercado Interlomas 2T25
 Oficinas Corporativas Guadalajara = fuente: CBRE MarketView México 2T25

Depuración del portafolio de propiedades

Al 30 de junio de 2025 presentamos dos propiedades de oficinas clasificadas como disponibles para la venta por más de Ps. 740 millones, incluyendo el inmueble Fortaleza cuya venta fue concluida el pasado 16 de julio de 2025.

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

Adicional a los inmuebles clasificados para la venta, el Fideicomiso ha recibido ofertas por arriba de Ps. 1,400 millones, principalmente por inmuebles de oficinas. Dichas ofertas se encuentran en evaluación de los términos y condiciones y serán anunciadas en caso de que las negociaciones maduren.

CAPEX

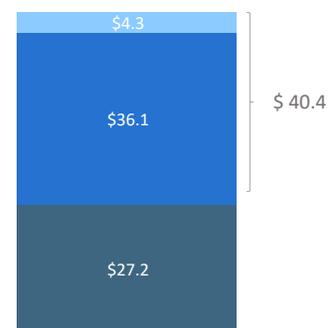
Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 el CAPEX en propiedades de inversión fue de Ps. 40.4 millones.

Del monto total invertido en CAPEX para propiedades de inversión, Ps. 36.1 millones fueron pagados con recursos provenientes del arrendamiento y Ps. 4.3 millones fueron liquidados utilizando recursos provenientes de las fuentes de financiamiento.

Por otro lado, al cierre del trimestre, la reserva para CAPEX disponible proveniente de los ingresos del arrendamiento es de Ps. 27.2 millones.

CAPEX en propiedades de inversión

Durante los seis meses al 30 de junio de 2025
(Millones de pesos)



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

Desempeño Financiero

Métricas financieras del 2T25

El AFFO del 2T25 se situó en Ps. 629.7 millones, un incremento de 7.5% (equivalente a Ps. 44.1 millones) en comparación con el mismo periodo del año anterior. Este crecimiento fue impulsado en gran medida por la adquisición de los portafolios Aerotech, Batach y MeLi León, el inicio de operación de ciertas expansiones y el efecto cambiario favorable por mayor tipo de cambio de facturación promedio en 2T25 de Ps.19.7695 en comparación a Ps. 17.0737 en 2T24. Este efecto se compensó parcialmente por: i) la disminución del producto financiero por el uso de recursos para las adquisiciones de Batach y MeLi, así como por la disminución de la tasa de interés de referencia de 11.04% a 8.72%, y ii) el incremento en gasto financiero por un mayor saldo promedio de deuda para financiar la compra del inmueble Aerotech realizada durante el 2T24, los proyectos de expansiones en el portafolio mismos inmuebles y la recompra de CBFIs. La explicación de cada concepto esta explicada a lo largo de la presente sección.

Cifras en miles de pesos	2T25	2T24	Var Ps.	Var. %
Ingresos mismos inmuebles	716,863	613,951	102,912	16.8%
Ingresos de adquisiciones	128,373	12,492	115,881	927.6%
Ingresos Fibra Mty	845,236	626,443	218,793	34.9%
Gastos de operación de mismos inmuebles	(72,803)	(64,153)	(8,650)	13.5%
Gastos de operación de adquisiciones	(5,421)	(67)	(5,354)	7,991.0%
Gastos de operación de desinversiones	-	(593)	593	(100.0%)
Gastos de operación Fibra Mty	(78,224)	(64,813)	(13,411)	20.7%
ION mismos inmuebles	644,060	549,798	94,262	17.1%
ION de adquisiciones	122,952	12,425	110,527	889.6%
ION de desinversiones	-	(593)	593	(100.0%)
ION Fibra Mty	767,012	561,630	205,382	36.6%
Gastos de Administración	(65,306)	(52,450)	(12,856)	24.5%
Excluye depreciaciones, amortizaciones y devengo de comisiones ⁽¹⁾	983	4,416	(3,433)	(77.7%)
UAFIDA	702,689	513,596	189,093	36.8%
Ingreso lineal no monetario	(3,634)	(791)	(2,843)	359.4%
Restitución de reserva para CAPEX	(895)	(378)	(517)	136.8%
Ingreso financiero	92,159	221,678	(129,519)	(58.4%)
Gasto financiero, neto de amortizaciones y valuaciones	(155,009)	(122,466)	(32,543)	26.6%
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta	1,624	7,148	(5,524)	(77.3%)
Utilidad de subsidiaria antes de FC no realizada	(5,336)	(10,108)	4,772	(47.2%)
Impuestos a la utilidad	(2,390)	(1,651)	(739)	44.8%
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	-	1,359	(1,359)	(100.0%)
Devengo comisiones de arrendamiento ⁽¹⁾	-	(2,648)	2,648	(100.0%)
Desembolsos por derechos de uso ⁽²⁾	(1,681)	(3,094)	1,413	(45.7%)
Cobros por arrendamiento financiero ⁽²⁾	850	-	850	-

Remediación de CxC y CxP por arrendamiento financiero ⁽³⁾	4,576	-	4,576	-
Reembolsos de la subsidiaria ⁽⁴⁾	14,740	-	14,740	-
Efecto por distribución lineal de ingresos por terminación de contrato ⁽⁵⁾	5,673	-	5,673	-
FFO	653,366	602,645	50,721	8.4%
Reserva para CAPEX ⁽⁶⁾	(20,000)	(17,000)	(3,000)	17.6%
Comisiones por arrendamiento ⁽¹⁾	(3,632)	-	(3,632)	-

AFFO	629,734	585,645	44,089	7.5%
-------------	----------------	----------------	---------------	-------------

- (1) A partir del 1 de enero de 2025, las comisiones por arrendamiento disminuyen directamente el AFFO en lugar de hacerlo a través del ION. Lo anterior, debido a homologación de nuestros indicadores de negocio a las prácticas del mercado.
- (2) Arrendamiento financiero de estacionamientos en inmuebles Danfoss y Prometeo, en Danfoss pagamos arrendamiento financiero de un terreno a un tercero y a partir del 3T24 cobramos subarrendamiento financiero al inquilino por lo que a partir de dicho trimestre el rendimiento del proyecto impacta al AFFO a través del ION y la recuperación de la inversión se concilia al FFO. En Prometeo pagamos arrendamiento financiero de un estacionamiento a un tercero.
- (3) En relación con el arrendamiento financiero explicado en el punto 2 anterior, se realizó una remediación de la cuenta por cobrar (CxC) y cuenta por pagar (CxP) derivada del aumento anual por inflación que afectó los pagos y cobros futuros del arrendamiento financiero en el inmueble Danfoss.
- (4) 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.
- (5) Las penalizaciones cobradas por terminación anticipada de contrato se distribuyen de manera lineal en los 12 meses del año en que ocurrieron.
- (6) Reserva creada para cubrir los compromisos de CAPEX de reposición y/o cualquier adición o mantenimiento mayor capitalizable del portafolio de Fibra MTY.

Conciliación de variaciones contables a variaciones de flujo.

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

Cifras en miles de pesos

ION mismos inmuebles contable	94,262	Gasto corporativo contable	(12,856)
Ingreso lineal no monetario	(2,843)	Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	(1,359)
Restitución de reserva para gastos de capital	(517)	Utilidad de subsidiaria	4,033
Depreciación por derechos de uso, neta	7,711	Depreciaciones y amortizaciones	(2)
Cobros por arrendamiento	(1,655)		
Terminación anticipada contrato Atento	5,673	Gasto corporativo flujo	(10,184)
ION mismos inmuebles flujo	102,631		
Resultado financiero contable	1,447,577	Adquisiciones ION contable, netas	110,527
Costos de deuda	5,195	Desinversiones	593
Gasto Financiero de pasivo por arrendamiento	2,246		-
Costo financiero préstamos inmuebles expansión	61		-
Fluctuación cambiaria sin impacto en distribuciones	(1,622,665)		-
Resultado financiero flujo	(167,586)	Adquisiciones ION flujo, netas	111,120

Variaciones con afectación en flujo de efectivo

Partiendo del AFFO generado durante el 2T24 y utilizando las variaciones de flujo conciliadas en la sección anterior del presente reporte, la variación en el flujo del Fideicomiso y sus principales factores se explican de la siguiente manera:



Flujo mismos inmuebles

El incremento de Ps. 102,631 se debe al efecto combinado de: i) Ps. 77,094 de ganancia cambiaria por mayor TC de facturación promedio en 2T25 de Ps. 19.7695 en comparación a Ps. 17.0737 en 2T24, ii) incrementos de renta, ocupación y expansiones, neto de desocupaciones por Ps. 16,708, iii) otros movimientos menores que en el acumulado ascienden a Ps. 8,829.

Gastos de administración corporativos

El incremento de Ps. (10,184) se debe principalmente a: i) incorporación de personal durante 2024 debido a la colocación de CBFIs con componente internacional, inflación en sueldos, e implementación del plan de pensiones considerando la indemnización legal por un monto agregado de Ps. (8,033); ii) incremento de Ps. (1,460) en gastos por evaluación de proyectos de inmuebles no adquiridos; iii) gastos de tecnología: licencias y servicios por Ps. (1,241); iv) disminución en gastos de viaje Ps. 723; y v) otros impactos menores de Ps. (173).

Resultado Financiero

El 2T25 presenta un efecto negativo de Ps. (167,586), generado por la combinación de i) disminución del producto financiero por Ps. (129,519) principalmente por reducción del saldo promedio invertido debido a las compras del portafolio "Batach", en diciembre de 2024, y del inmueble "MeLi León", en abril de 2025, con recursos de la colocación de CBFIs efectuada en marzo de 2024, así como por la disminución en la tasa de interés de referencia de 11.04% a 8.72%; ii) mayor pago de intereses financieros por Ps. (32,543) explicados principalmente por un mayor saldo promedio de deuda, debido a la contratación de créditos bancarios para financiar la compra del inmueble "Aerotech" durante el 2T24, los proyectos de expansiones en el portafolio de mismos inmuebles, y la recompra de CBFIs y iii) una pérdida por fluctuación cambiaria de Ps. (5,524).

Adquisiciones, netas

Los portafolios de "Aerotech", "Batach" y el inmueble "MeLi León" adquiridos en el 2T24, 4T24 y 2T25, respectivamente, incrementaron el ION del 2T25 en Ps. 32,995, Ps. 43,757 y Ps. 33,775. La venta de Axtel el 17 de diciembre de 2024 eliminó gastos fijos de Ps. 593 por concepto de seguridad y vigilancia, predial, seguros y honorarios por administración de inmuebles.

Reembolsos de la subsidiaria

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

Reserva de CAPEX

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

En el 2025, el presupuesto anual para CAPEX es de Ps. 80 millones, por lo que la reducción al AFFO por trimestre será de Ps. 20 millones, un incremento de 17.6% respecto al 2T24. El presupuesto no utilizado incrementará la reserva de CAPEX proveniente del arrendamiento. Esta reserva podrá ser utilizada para liquidar el CAPEX de reposición y/o cualquier adición o mantenimiento mayor capitalizable.

Comisiones por arrendamiento

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

Distribución por CBFI

La distribución del 2T25 será equivalente al 100% del AFFO el cual se situó en Ps. 629.7 millones, equivalentes a Ps. 0.259 por CBFI, 7.5% por encima de la de 2T24.

	2T25	1T25	4T24	3T24	2T24
CBFIs en circulación (en miles)	2,432,245.350	2,420,694.057	2,421,068.027	2,437,681.329	2,457,374.369
Precio del CBFI (inicio del año)	10.80	10.80	12.27	12.27	12.27
Precio del CBFI (inicio del Trimestre)	11.77	10.80	10.50	9.77	11.41
Monto de la distribución (Ps. miles)	Ps. 629,734	Ps. 647,590	Ps. 622,120 ⁽¹⁾	Ps. 602,556 ⁽²⁾	Ps. 585,645
Distribución por CBFI trimestral	Ps. 0.2589 ⁽³⁾	Ps.0.2675 ⁽³⁾	Ps.0.2570 ⁽³⁾	Ps.0.2472 ⁽³⁾	Ps.0.2383 ⁽³⁾
Distribución por CBFI mensual	Ps. 0.0863 ⁽³⁾	Ps.0.0892 ⁽³⁾	Ps. 0.0857 ⁽³⁾	Ps. 0.0824 ⁽³⁾	Ps. 0.0794 ⁽³⁾
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del año)	9.6%	9.9%	8.4%	8.1%	7.8%
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del Trimestre)	8.8%	9.9%	9.8%	10.1%	8.3%

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

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

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

Recompra y recolocación de CBFIs

La recompra y recolocación de CBFIs le permite al Fideicomiso:

- 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 2T25, Fibra Mty recolocó un monto neto de 11.6 millones de CBFIs (12.1 millones de certificados recolocados, netos de 0.6 millones de certificados recomprados). Los CBFIs recolocados durante el periodo tuvieron una utilidad aproximada de Ps. 37.4 millones y obedecieron a una alta demanda del certificado a finales del mes de junio, la cual pudo haber sido provocada por el rebalanceo de índices FTSE. Con el enfoque de continuar operaciones que generen valor a los inversionistas de manera permanente, la utilidad obtenida de los CBFIs recolocados pudiera ser utilizada para recomprar CBFIs y/o invertir en propiedades industriales, dependiendo de las condiciones de mercado.

Al 30 de junio de 2025, el monto neto acumulado que el Fideicomiso ha recomprado asciende a 35.1 millones de CBFIs, equivalente a aproximadamente 1.4% de los CBFIs en circulación posterior a la oferta subsecuente de capital realizada a inicios del 2024.

Al precio de cierre del 2T25 de nuestro certificado de Ps. 13.11, se encuentra cercano al valor en libros al 30 de junio de 2025 y ofrece un rendimiento al AFFO mayor al 8.0% con base a la parte alta de nuestra guía de resultados para el 2025 al tipo de cambio promedio de facturación del trimestre de Ps. 19.7695 pesos por dólar. Considerando lo anterior, la Administración está convencida de que utilizar el programa de recompra de una manera ordenada ofrece rentabilidad adicional permanente para los inversionistas.

Posición Financiera

	Cifras en miles de pesos			Cifras en miles de dólares*		
	2T25	4T24	Var.%/p.p.	2T25	4T24	Var.%/p.p.
Efectivo y equivalentes de efectivo e Inversiones financieras	4,136,032	6,198,210	(33.3)%	219,438	302,200	(27.4)%
Propiedades de Inversión	37,963,669	38,115,359	(0.4)%	2,014,169	1,858,352	8.4%
Otros activos	1,714,928	1,699,765	0.9%	90,986	82,874	9.8%
Total del Activo	43,814,629	46,013,334	(4.8)%	2,324,593	2,243,426	3.6%
Deuda	11,291,592	11,787,606	(4.2)%	599,077	574,716	4.2%
Otros pasivos	967,409	847,011	14.2%	51,327	41,297	24.3%
Total del Pasivo	12,259,001	12,634,617	(3.0)%	650,404	616,013	5.6%
Total del Patrimonio	31,555,628	33,378,717	(5.5)%	1,674,189	1,627,413	2.9%

*Se utilizó el tipo de cambio de Ps. 18.8483 y Ps. 20.5103 por dólar al cierre del 2T25 y 4T24, respectivamente.

Efectivo y equivalentes de efectivo e Inversiones financieras

La integración detallada de los movimientos en el efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras está disponible en el Estado de Flujos de Efectivo del periodo terminado el 30 de junio de 2025, anexo a este reporte.

Propiedades de Inversión

La disminución de Ps. (152) millones se origina por i. apreciación del peso frente al dólar con impacto en el valor razonable de las propiedades, el cual disminuyó en Ps. (2,377), ii. Traspaso a disponibles para la venta de Inmueble Prometeo Ps. (398) iii. Adquisición de inmueble industrial MeLi León y ciertas expansiones e inversiones en CAPEX de reposición por Ps. 2,569 y iv. Otros impactos menores de Ps. 54.

Deuda

La disminución de Ps. (496) millones se integra principalmente por: i) ganancia cambiaria no realizada de Ps. (959) millones por la apreciación del peso frente al dólar equivalente a Ps. 1.6620 al pasar de Ps. 20.5103 en diciembre de 2024 a Ps. 18.8483 en junio de 2025, aplicada sobre un saldo insoluto al 1 de enero de 2025 de US\$575 millones; ii) disposiciones de deuda de US\$15 millones para expansiones y US\$10 millones para recompra de CBFIs, equivalentes a Ps. 271 millones y Ps. 203 millones; y iii) Otros impactos menores de Ps. (11) millones.

Otros pasivos

El incremento de Ps. 120 millones se origina por i) distribución de efectivo decretada durante el 2T25 y pagada el 4 de julio por Ps. 216 millones, compensada con la disminución en ii) cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión de Ps. (73) millones por pago de costos de cierre e impuestos generados en la adquisición del portafolio Batach, y iii) otros impactos netos de Ps. (23) millones.

Patrimonio

La disminución de Ps. 1,823 millones se debe al efecto combinado de i) la pérdida neta consolidada de Ps. (173) millones, ii) el efecto de valuación de instrumentos financieros derivados de Ps. (464) millones, iii) las distribuciones a tenedores de CBFIs por Ps. (1,270) millones correspondientes a los periodos del 4T24 y 1T25, iv) el incremento en el plan ejecutivo basado en CBFIs por Ps. 24 millones, y v) las recolocaciones de CBFIs, netas, por Ps. 60 millones.

Al 30 de junio de 2025, el valor en libros por CBFi que resulta de dividir el Patrimonio entre los CBFIs en circulación al cierre del trimestre asciende a Ps. 13.0 (equivalente a US\$ 0.6881 utilizando el tipo de cambio de cierre de Ps. 18.8483 por dólar).

Deuda y Efectivo

Principales variaciones en la Deuda durante el 2T25

Al 30 de junio de 2025, el saldo se incrementó en US\$ 10.0 millones (equivalentes a Ps. 188.5 millones) con respecto al cierre de marzo de 2025, alcanzando un total de US\$ 600.0 millones (equivalentes a Ps. 11,309.0 millones). Este incremento se explica por las siguientes disposiciones:

1. US\$ 8.0 millones de la línea bilateral corto plazo con Scotiabank, utilizados para el financiamiento de expansiones industriales en proceso de construcción.
2. US\$ 32.0 millones provenientes de la línea bilateral largo plazo con Scotiabank, destinados principalmente a sustituir los US\$ 30.0 millones del crédito bilateral de corto plazo con la misma institución utilizado durante la etapa de desarrollo de las expansiones industriales.

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

Adicionalmente, con la intención de mantener flexibilidad financiera y suficientes recursos para aprovechar las oportunidades de inversión en el sector industrial:

1. Fibra Mty celebró una línea de crédito bilateral con Santander por hasta US\$ 55.0 millones (equivalentes a Ps. 1,036.7 millones al 30 de junio 2025) para continuar financiando el programa de expansiones, particularmente aquellas en proceso de negociación. El contrato tiene una vigencia de 18 meses a partir de la primera disposición, y devenga intereses a tasa variable SOFR de un mes más una sobre tasa de 1.44%. Las disposiciones tendrán pagos de interés cada seis meses y cada disposición tiene una vigencia de hasta doce meses, mismas que podrán ser sustituidas con recursos de líneas a plazo no dispuestas una vez que se concluya la fase de desarrollo.
2. La Administración celebró un convenio modificatorio para incrementar la línea bilateral de largo plazo con Banorte por hasta US\$ 55.0 millones para alcanzar un monto total de hasta US\$ 300.0 millones. A la fecha del presente reporte la línea tiene un saldo dispuesto por US\$ 160.0 millones, teniendo un saldo disponible por hasta US\$140.0 millones. En el mismo convenio se extendió el periodo de disponibilidad de los recursos por 12 meses adicionales.

Principales Indicadores de la Deuda

Al 30 de junio de 2025, Fibra Mty:

1. Mantuvo prácticamente en línea el nivel de endeudamiento con base en saldos insolutos, al pasar de 25.9% al 31 de diciembre de 2024 a 26.0% al 30 de junio de 2025, 24.0 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 9.4% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 18.3% respecto del total de sus activos.
3. Tiene disponible un monto de hasta US\$ 301.0 millones (equivalentes a Ps. 5,673.3 millones al 30 de junio 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\$ 55.0 millones del crédito bilateral Santander
 - iv. US\$ 31.0 millones del crédito bilateral Scotiabank



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

4. Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestas que ascienden a US\$ 125.0 millones (equivalentes a Ps. 2,356.0 millones al 30 de junio de 2025).
5. Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, y libre de garantía y mayormente a tasa fija. El plazo promedio de la deuda asciende a 3.4 años, con el primer vencimiento relevante hasta octubre del 2027.
6. Cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas para su deuda (covenants financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo. Fibra Mty mantiene un monitoreo constante, y de forma anticipada a su evolución, a fin de poder tomar acciones en avanzada que le permitan continuar en cumplimiento.
7. Tiene compromisos de adquisición y de desarrollo por un monto de Ps. 1,787.1 millones (Incluyendo IVA) para los próximos 12 meses, de los cuales, Ps. 215.3 millones corresponden a inversiones estimadas en expansiones de propiedades de inversión y Ps. 1,571.8 millones para la compra de las dos propiedades remanentes del portafolio "Batatch", mismas que fueron adquiridas el 15 de julio de 2025.

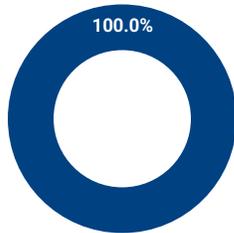
Al 30 de junio de 2025, el Fideicomiso cuenta con una tasa promedio ponderada de 4.9%. El Crédito Bilateral Banorte ("2024") y el Bilateral BBVA ("2024") actualmente dispuestos por Fibra Mty tienen una sobretasa variable la cual se incrementa cuando se alcanza un nivel de Pasivos vs Activos por encima del 40%, equivalente a un nivel de endeudamiento por encima del objetivo interno de Fibra Mty, misma razón por la cual estimamos que la sobretasa se mantenga en el rango inferior.

Millones de Dólares	2T25	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable 30Jun25	Tasa Fija Cobertura	Vencimiento	1T25	Var. % 2T25 vs 1T25
Simples								
CEBURE FMTY20D ¹	215.0	US\$	4.13%	-	-	oct-27	215.0	-
Bilateral Scotiabank LP	32.0	US\$	SOFR 1M+ 1.75%	6.07%	5.38%	Jun-28	-	100.0%
Bilateral Scotiabank CP	8.0	US\$	SOFR 3M+ 1.44%	5.73%	-	Múltiple ⁴	30.0	(73.3%)
Bilateral BBVA ("2024")	175.0	US\$	SOFR 1M+ 1.75% ²	6.07%	4.94% ⁵	sep-29	175.0	-
Bilateral Banorte ("2024")	160.0	US\$	SOFR 1M+ 1.80% ³	6.12%	5.69% ⁶	jul-29	160.0	-
Revolventes								
BBVA Revolvente	10.0	US\$	SOFR 1M+ 1.33%	5.65%	-	ago-25	10.0	-
TOTAL	600.0⁷						590.0⁸	1.7%

- (1) Incluye la reapertura del CEBURE FMTY20D (sin considerar el premio) llevado a cabo el 13 de Julio del 2021 a una tasa de 3.73%.
- (2) La sobretasa es variable entre 1.75% y 1.95% según el nivel de pasivos contra activos.
- (3) La sobretasa es variable entre 1.80% y 2.00% según el nivel de pasivos contra activos.
- (4) Cada disposición realizada bajo el crédito bilateral Scotiabank tiene un vencimiento de hasta 11 meses a partir de la fecha de disposición o al 15 de febrero de 2026, lo que suceda primero.
- (5) Considera una tasa fija de 4.79% para un nacional de US\$ 150 millones y una tasa fija de 5.87% para un nacional de US\$ 25 millones.
- (6) Considera una tasa fija de 5.03% para un nacional de US\$ 70 millones y una tasa fija de 6.20% para un nacional de US\$ 90 millones.
- (7) Equivalentes a Ps 11,308,980.0 miles a un TC de Ps. 18.8483 correspondiente al 30 de junio de 2025.
- (8) Equivalentes a Ps 12,036,177.0 miles a un TC de Ps.20.4003 correspondiente al 31 de marzo de 2025.

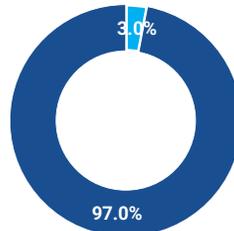


Tipo de deuda



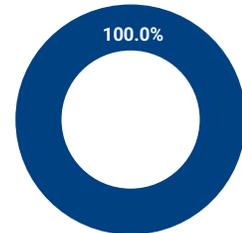
■ No garantizada ■ Garantizada

Tipo de tasa



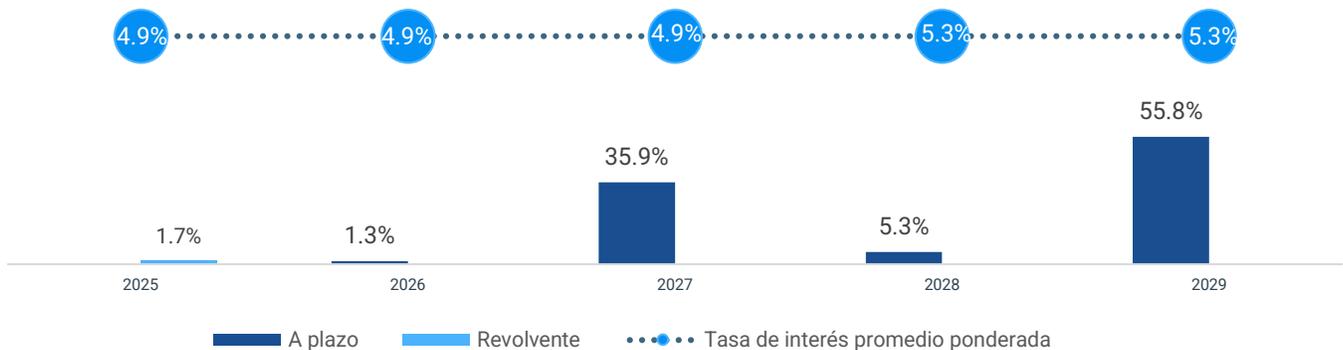
■ Tasa Variable ■ Tasa Fija

Tipo de moneda



■ USD ■ MXN

Perfil de vencimientos de deuda (1)



(1) Considera una tasa fija del Bilateral BBVA de 4.94%, una tasa fija del bilateral Banorte a plazo de 5.69%, y una tasa fija del bilateral Scotiabank LP 5.38%; mientras que para el Bilateral Scotiabank CP una tasa variable, en el que cada disposición realizada tiene un vencimiento de hasta 11 meses a partir de la fecha de disposición o al 15 de febrero de 2026, lo que suceda primero.

Indicadores clave de la Deuda Al 30 de junio de 2025

26.0%

Nivel de Endeudamiento

2.5 x

Deuda neta a UAFIDA (1)

4.9 %

Tasa de interés promedio ponderada

3.4 años

Plazo promedio de la deuda

FitchRatings

AA+ (MEX)

Calificación crediticia

HR Credit Rating Agency

AAA (MEX)

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

Nivel de Endeudamiento e Índice de Cobertura de Servicio de Deuda

Las siguientes tablas muestran el nivel de endeudamiento e índice de cobertura con base en los resultados al 30 de junio de 2025 y las expectativas proyectadas por Fibra Mty para los próximos cuatro trimestres de acuerdo con la metodología establecida en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras:

Nivel de endeudamiento (miles de pesos)	30 de junio de 2025
Deuda total e intereses por pagar ⁽¹⁾	11,402,899
Activos totales	43,814,629
Nivel de endeudamiento*	26.0%

(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 revolving con BBVA, más intereses pendientes de pago.

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

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda Recursos:	Período	Miles de pesos
Activos líquidos*	30/06/2025	4,225,463
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	Siguientes 4 Trimestres	693,493
Utilidad operativa estimada después de distribuciones**	Siguientes 4 Trimestres	652,419
Líneas de crédito disponibles	30/06/2025	8,029,376
Compromisos:		
Pago de intereses	Siguientes 4 Trimestres	572,419
Pago de principal	Siguientes 4 Trimestres	339,269
Gastos de capital recurrentes	Siguientes 4 Trimestres	307,457
Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional***	Siguientes 4 Trimestres	1,787,073
Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda****		4.52

* Efectivo y equivalentes de efectivo + cuentas por cobrar.

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

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

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

- Considerando la disposición total del crédito bilateral BBVA, el crédito bilateral Banorte para adquisiciones, el crédito Bilateral con Scotiabank y el crédito Bilateral Santander para expansiones, la razón se ubica en 1.96x.

Cumplimiento de obligaciones financieras del CEBURE

Al 30 de junio de 2025, Fibra Mty cumple satisfactoriamente con las razones financieras (covenants financieros) impuestas en la emisión del CEBURE, existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo:

Obligaciones	FMTY	Obligaciones de cumplimiento
Límite de Apalancamiento ⁽¹⁾	28.0%	≤ 50.0%
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales ⁽²⁾	0.00%	≤ 40.0%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda ⁽³⁾	5.0	≥ 1.5x
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada ⁽⁴⁾	387.4%	≥ 150.0%

(1) Pasivo Total / Activos Totales

(2) Deuda Garantizada / Activos Totales

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

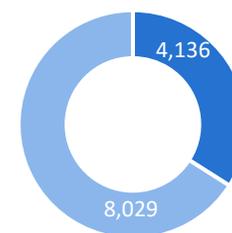
(4) Activos Totales No Gravados / Deuda No Garantizada

Efectivo

Fibra Mty cuenta con Ps. 4,136.0 millones en efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del 2T25, una disminución de 33.3%, equivalente a Ps. 2,062.2 millones respecto al del cierre del 4T24. La disminución se explica ampliamente en el Estado de Flujos de Efectivo anexo a este reporte.

Por otra parte, el nivel de endeudamiento se mantuvo prácticamente en línea, al posicionarse en 26.0% y 25.9% al cierre del 2T25 y 4T24 respectivamente. Así mismo, descontando el efectivo en caja financieras, el apalancamiento neto se ubicó en 18.3% y 14.3% al cierre del 2T25 y 4T24, respectivamente.

Liquidez
(En Millones de pesos)



■ Efectivo ■ Disponibilidad en líneas de crédito

Tasa de Capitalización Implícita

Durante el 2T25, la cotización promedio del CBFi de Ps. 12.75 tuvo un descuento de aproximadamente 5.3% en pesos en comparación con el valor en libros promedio del 1T25 y 2T24 y de 2.0% en comparación con el valor en libros al 30 de junio de 2025 (Ps. 13.0 por CBFi).

Adicionalmente, la tasa de capitalización implícita utilizando los promedios del valor de propiedades de inversión y el Valor Empresa se posicionó en 8.0% y 8.4%, 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	38,376
(+) Reserva Territorial	571
(+) Otros Activos	6,247
(=) Activos	45,194
(-) Pasivos	12,540
(=) Valor en Libros	32,654
(/) CBFIs (millones de certificados)	2,426
(=) Valor en Libros Promedio por CBFi	13.46

Cálculo Premio o Descuento	
Precio Promedio 2T25	12.75
Precio Valor en Libros Promedio	13.46
Premio (Descuento)	(5.3%)

Cálculo Premio o Descuento en USD	
Precio Promedio 2T25 USD ⁽¹⁾	0.6524
Precio Valor en Libros Promedio USD ⁽²⁾	0.6859
Premio (Descuento)	(4.9%)

Cálculo Valor Empresa Promedio	
Precio Promedio 2T25	12.75
(x) CBFIs (millones de certificados)	2,426
(=) Valor de Capitalización	30,932
(+) Pasivos	12,540
(-) Efectivo e inversiones financieras	5,214
(=) Valor Empresa Promedio	38,258

Tasa de Capitalización Implícita a Valor en Libros	
Ingreso Operativo Neto (ION) (2T25x4)	3,068
(+) Propiedades de Inversión, inc. Propiedades disponibles para la venta	38,376
(-) Propiedades de Inversión por pagar	36
(=) Propiedades de Inversión, neto	38,340
Tasa Cap Rate Implícita	8.0%

Tasa de Capitalización Implícita a Valor Empresa	
Ingreso Operativo Neto (ION) (2T25x4)	3,068
(=) Valor Empresa	38,258
(-) Reserva Territorial	571
(-) Otros Activos exc efectivo e inversiones financieras	1,033
(-) Propiedades de Inversión por pagar	36
(=) Propiedades de Inversión, neto	36,618
Tasa Cap Rate Implícita a Mercado	8.4%

(1) Se utilizó el tipo de cambio promedio de Ps. 19.5445 por dólar durante el 2T25.

(2) Se utilizó el promedio de los tipos de cambio de cierre del 1T25 y 2T25, siendo de Ps. 19.6243 por dólar.

Conferencia Telefónica

CONFERENCIA TELEFÓNICA 2T25 FIBRAMTY

Fecha: Jueves 24 de julio de 2025

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

Números de marcación:
EE. UU.
Tel: 1-877-407-9716
Internacional (México)
Tel: 001-201-493-6779

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

Publicación de resultados 2T25:
Miércoles 23 de julio de 2025
(al cierre de mercado)

Dirigida por:

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

Código de acceso:
Fibra Monterrey

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

Para mayor información:
www.fibramty.com
crubalcava@fibramty.com
Tel. +52 (81) 4160-1412

Cobertura de Analistas

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

Acerca de Fibra Mty

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

Advertencia Legal

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

Anexos

Información soporte del desempeño financiero

Estado de utilidad integral condensado

Cifras en miles de pesos	2T25	2T24	Var. %	1T25	Var. %
Ingresos totales	845,236	626,443	34.9%	844,078	0.1%
Gastos de operación	78,224	64,813	20.7%	64,759	20.8%
Gastos de administración	65,306	52,450	24.5%	68,813	(5.1%)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	20,023	79,988	(75.0%)	(3,222)	(721.4%)
(Gasto) ingreso por valor razonable de inmuebles	(2,913,899)	2,295,687	(226.9%)	520,021	(660.3%)
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	685	85	705.9%	-	-
Ingresos financieros	92,159	221,678	(58.4%)	122,365	(24.7%)
Gastos financieros	171,972	131,927	30.4%	169,042	1.7%
Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta	914,292	(702,849)	(230.1%)	46,442	1,868.7%
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(1,397,052)	2,111,866	(166.2%)	1,233,514	(213.3%)
Impuestos a la utilidad	2,390	1,651	44.8%	7,160	(66.6%)
(Pérdida) utilidad neta consolidada	(1,399,442)	2,110,215	(166.3%)	1,226,354	(214.1%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	(320,335)	421,669	(176.0%)	(143,949)	122.5%
(Pérdida) utilidad integral consolidada	(1,719,777)	2,531,884	(167.9%)	1,082,405	(258.9%)

Conciliación del ION y UAFIDA Ajustada con utilidad integral consolidada.

Cifras en miles de pesos	2T25	2T24	Var. %	1T25	Var. %
(Pérdida) utilidad integral consolidada	(1,719,777)	2,531,884	(167.9%)	1,082,405	(258.9%)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	320,335	(421,669)	(176.0%)	143,949	122.5%
(Pérdida) utilidad neta consolidada	(1,399,442)	2,110,215	(166.3%)	1,226,354	(214.1%)
Impuestos a la utilidad	2,390	1,651	44.8%	7,160	(66.6%)
Ingreso financiero	(92,159)	(221,678)	(58.4%)	(122,365)	(24.7%)
Gasto financiero	171,972	131,927	30.4%	169,042	1.7%
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta	(914,292)	702,849	(230.1%)	(46,442)	1,868.7%
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	(685)	(85)	705.9%	-	-
Pérdida (utilidad) por valor razonable de propiedades de inversión	2,913,899	(2,295,687)	(226.9%)	(520,021)	(660.3%)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	20,023	79,988	(75.0%)	(3,222)	(721.4%)
Depreciaciones y amortizaciones	983	1,768	(44.4%)	983	0.0%
Devengo comisiones por arrendamiento ⁽¹⁾	-	2,648	(100.0%)	-	-
UAFIDA	702,689	513,596	36.8%	711,489	(1.2%)

Servicios administrativos	40,387	32,298	25.0%	44,304	(8.8%)
Servicios fiduciarios y gastos generales	24,919	20,152	23.7%	24,509	1.7%
Depreciaciones y amortizaciones	(983)	(1,768)	(44.4%)	(983)	0.0%
Comisiones por arrendamiento	-	(2,648)	(100.0%)	-	-
ION	767,012	561,630	36.6%	779,319	(1.6%)

(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	2T25	2T24	Var. %	1T25	Var. %
(Pérdida) utilidad Integral Consolidada	(1,719,777)	2,531,884	(167.9%)	1,082,405	(258.9%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	320,335	(421,669)	(176.0%)	143,949	122.5%
Pérdida (utilidad) por valor razonable de propiedades de inversión	2,913,899	(2,295,687)	(226.9%)	(520,021)	(660.3%)
(Ganancia) pérdida cambiaria neta, no realizada	(893,211)	707,901	(226.2%)	(43,623)	1,947.6%
Amortizaciones	967	1,750	(44.7%)	967	0.0%
Devengo de Comisiones por Arrendamiento ⁽¹⁾	-	2,648	(100.0%)	-	-
Gasto financiero de pasivo por arrendamiento	28	(2,195)	(101.3%)	62	(54.8%)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	20,023	79,988	(75.0%)	(3,222)	(721.4%)
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	(685)	(85)	705.9%	-	-
Utilidad de Subsidiaria	(5,336)	(10,108)	(47.2%)	(634)	741.6%
Desembolso por derechos de uso ⁽²⁾	(1,681)	(3,094)	(45.7%)	(1,039)	61.8%
Cobros por arrendamiento financiero ⁽²⁾	850	-	-	1,671	(49.1%)
Remediación de CxC y CxP por arrendamiento financiero ⁽³⁾	4,576	-	-	-	-
AMEFIBRA FFO	639,988	591,333	8.2%	660,515	(3.1%)
Ingreso lineal no monetario	(3,634)	(791)	359.4%	1,971	(284.4%)
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	-	1,359	(100.0%)	197	(100.0%)
Depreciación de mobiliario y equipo de oficina	16	18	(11.1%)	16	0.0%
Amortización costo de deuda	9,321	4,126	125.9%	6,888	35.3%
Ganancia cambiaria neta, realizada en la operación	(483)	(99)	387.9%	(84)	475.0%
(Ganancia) pérdida cambiaria neta, por transacciones de financiamiento e inversión	(18,974)	2,173	(973.2%)	(3,021)	528.1%
Restitución de reserva para gastos de capital	(895)	(378)	136.8%	(1,455)	(38.5%)
Devengo de Comisiones de Arrendamiento ⁽¹⁾	-	(2,648)	(100.0%)	-	-
Costo financiero de préstamos para inmuebles en expansión	7,614	7,552	0.8%	7,820	(2.6%)
Efecto por distribución lineal de ingresos por terminación de contrato ⁽⁴⁾	5,673	-	-	(17,020)	(133.3%)



Reembolsos de la subsidiaria ⁽⁵⁾	14,740	-	-	14,740	0.0%
AMEFIBRA FFO ajustada por FMTY	653,366	602,645	8.4%	670,567	(2.6%)
CAPEX ⁽⁶⁾	(20,000)	(17,000)	17.6%	(20,000)	0.0%
Comisiones por arrendamiento ⁽¹⁾	(3,632)	-	-	(2,977)	22.0%
AFFO	629,734	585,645	7.5%	647,590	(2.8%)

- (1) A partir del 1 de enero de 2025, las comisiones por arrendamiento disminuyen directamente el AFFO en lugar de hacerlo a través del ION. Lo anterior, debido a homologación de nuestros indicadores de negocio a las prácticas del mercado.
- (2) Arrendamiento financiero de estacionamientos en inmuebles Danfoss y Prometeo, en Danfoss pagamos arrendamiento financiero de un terreno a un tercero y a partir del 3T24 cobramos subarrendamiento financiero al inquilino por lo que a partir de dicho trimestre el rendimiento del proyecto impacta al AFFO a través del ION y la recuperación de la inversión se concilia al FFO. En Prometeo pagamos arrendamiento financiero de un estacionamiento a un tercero.
- (3) En relación con el arrendamiento financiero explicado en el punto 2 anterior, se realizó una remediación de la cuenta por cobrar (CxP) y cuenta por pagar (CxP) derivada del aumento anual por inflación que afectó los pagos y cobros futuros del arrendamiento financiero en el inmueble Danfoss.
- (4) Las penalizaciones cobradas por terminación anticipada de contrato se distribuyen de manera lineal en los 12 meses del año en que ocurrieron.
- (5) Por cumplimiento fiscal, Administrador Fibra MTY, S.C. cobra a Fibra MTY F/2157 un margen de utilidad del 10% sobre sus gastos de operación, el cual, una vez que paga el ISR correspondiente, se reembolsa a Fibra MTY para pagarse al inversionista a través de las distribuciones de efectivo mensuales.
- (6) Reserva creada para cubrir los compromisos de CAPEX de reposición y/o cualquier adición o mantenimiento mayor capitalizable del portafolio de Fibra MTY.

Variaciones sin afectación en flujo de efectivo

Plan ejecutivo basado en CBFIs

Considerando los resultados acumulados al 2T25 y el avance de las transacciones a realizar durante la segunda mitad del año, el Fideicomiso registró Ps. 16.8 millones como provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs, una disminución de Ps. (62.6) millones en comparación con la provisión registrada en el 2T24 la cual ascendió a Ps. 79.4 millones. Dicha disminución se genera principalmente por: i) expectativa de cumplimiento al 60% de la meta de corto plazo del 47% del plan de incentivos al 2T25, en comparación a expectativa de cumplimiento de metas de corto y largo plazo, equivalentes al 100% del plan de incentivos al 2T24.

Por los seis meses terminados al cierre del 2T25, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 2,252,000 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de Ps. 10.67, a la fecha de la concesión, equivale a Ps.24.0 millones. En adición se reconoció una disminución de (Ps. 7.2) millones en resultados por cancelación de exceso en provisión de ejercicio anterior, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado condensado intermedio de utilidad integral no auditado de Ps. 16.8 millones.

Por los seis meses terminados al cierre del 2T24, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 6,492,474 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de Ps. 12.32 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a Ps. 80.0 millones. En adición, se reconocieron (Ps. 0.6) millones en resultados por cancelación del exceso en provisión del ejercicio 2023, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado condensado intermedio de utilidad integral no auditado de Ps. 79.4 millones.

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

Valor razonable de propiedades de inversión

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

Dicho lo anterior, la pérdida en valor razonable del 2T25, en comparación con el saldo al cierre del 1T25, fue por (Ps. 2,913.9) millones, los cuales se explican por:

- a) Una variación de (Ps. 2,889.5) en el rubro de propiedades de inversión, millones integrada por la combinación de:
 1. Una disminución de (Ps. 2,757.9) millones por la apreciación del peso frente al dólar al pasar de Ps. 20.4003 por dólar al 31 de marzo de 2024 a Ps. 18.8483 por dólar al 30 de junio de 2025.
 2. Un incremento de Ps. 143.9 millones, por la operación estándar de propiedades debido a: i) Ps. 67.3 millones debido principalmente a incrementos en plazos de arrendamiento y ocupación de espacios vacantes para naves industriales y ii) Ps. 76.6 millones principalmente por entradas de inquilinos de oficinas, de los cuales resalta la ocupación del inmueble de oficinas en Monterrey explicado en la sección de Desempeño Financiero.
 3. Condiciones de mercado por (Ps. 97.1) millones debido principalmente a cambios en niveles de vacancia y tasas con el fin de representar las condiciones actuales del mercado de oficinas.
 4. ISAI y costos de cierre por (Ps. 137.9) millones, principalmente por la adquisición de MeLi León y otros impactos menores por (Ps. 40.5) millones.
- b) Y una variación de (Ps. 24.4) millones correspondientes al inmueble Fortaleza, el cual, de acuerdo con IFRS 5, se clasifica y presenta como activo disponible para la venta en los estados consolidados de posición financiera. El inmueble "Prometeo" fue clasificado como disponible para la venta una vez aplicado el efecto de valor razonable al 30 de junio de 2025.

Respecto al año anterior, la ganancia en valor razonable del 2T24 fue Ps. 2,295.7 millones, generada por el efecto combinado de:

1. Un aumento de Ps. 2,357.0 millones por la depreciación del peso frente al dólar al pasar de Ps. 16.6780 al 1T24 a Ps. 18.3773 el 2T24,
2. Un incremento de Ps. 40.0 millones, por la operación estándar de propiedades debido a incrementos en plazos de arrendamiento y ocupación de espacios vacantes principalmente para naves industriales.
3. Un incremento de Ps. 11.0 millones en la valuación por condiciones de mercado, debido primordialmente a mayores rentas de mercado en naves industriales.
4. Costos relacionados con la adquisición del portafolio Aerotech por Ps. (112.3) millones, los cuales incluyen impuesto sobre la adquisición de inmuebles de Ps. (93) millones.

(Pérdida) utilidad neta consolidada

La pérdida neta consolidada del 2T25 se situó en Ps. (1,399.4) millones, una disminución de Ps. 3,509.7 millones en comparación al 2T24.

Si aislamos las variaciones del efecto por valor razonable de inmuebles, el resultado cambiario y el plan ejecutivo basado en CBFIs, la utilidad neta consolidada de Fibra Mty incrementó Ps. 22.8 millones, para situarse en Ps. 620.2 millones al cierre del 2T25. El incremento se generó principalmente por el efecto combinado de:

- i) Incremento en ION de Ps. 205.4 millones generado principalmente por la adquisición de los portafolios Aerotech en 2T24 y Batach en 4T24 e inmueble MeLi León en 2T25 y los efectos cambiarios favorables por mayor tipo de cambio de facturación promedio en 2T25,
- ii) Incremento del gasto corporativo de Ps. (12.9) millones por: i) la incorporación de personal durante 2024 debido a la colocación de CBFIs con componente internacional, inflación en sueldos e implementación del plan de pensiones considerando la indemnización legal; ii) incremento de gastos

- por evaluación de proyectos de inmuebles no adquiridos; iii) gastos de tecnología: licencias y servicios;
- iv) disminución en gastos de viaje; y v) otros impactos menores.
- iii) Menor ingreso financiero de Ps. (129.5) millones por disminución del monto promedio invertido, en su mayoría explicado por las adquisiciones de Batach y MeLi León pagadas con recursos de la colocación de CBFIs efectuada en marzo de 2024 y baja en las tasas de interés de referencia de 11.04% a 8.72%.
- iv) Incremento en gasto financiero de Ps. (40.0) millones por mayor saldo promedio de deuda contratada para adquirir Aerotech en mayo 2024, financiar proyectos de expansión en el portafolio mismos inmuebles, y la recompra de CBFIs, y
- v) Otros movimientos de Ps. (0.2) millones.

Instrumentos financieros derivados

Con la intención de conservar el poder adquisitivo de los recursos provenientes de la emisión de capital del 2024, durante el 2T25, Fibra Mty extendió el vencimiento de las dos coberturas de tipo forward que vencían el 30 de junio 2025, para tener un nuevo vencimiento programado el 15 de julio y el 29 de diciembre de 2025 respectivamente.

Adicional a estas operaciones, durante el 2T25:

- i) El 14 de mayo de 2025 se contrató la cobertura de tipo forward por un monto equivalente a US\$ 14.7 millones con motivo del IVA pagado por la adquisición de la propiedad MeLi León.
- ii) El 2 de junio de 2025, se realizó una cobertura de tipo forward, por un monto equivalente a US\$ 17.5 millones, derivado de la venta del inmueble Fortaleza pactada en pesos. Es importante mencionar que, parte de estos recursos se aplicarán al pago de la línea revolviente con BBVA por US\$ 10.0 Millones, originalmente utilizada para recomprar CBFIs propios.

Al 30 de junio de 2025, el Fideicomiso cuenta con los siguientes forwards de tipo de cambio:

- i) US\$72.5 millones de Scotiabank a un tipo de cambio de \$18.2245
- ii) US\$72.5 millones de BBVA a un tipo de cambio de \$17.9985
- iii) US\$14.7 millones de BBVA a un tipo de cambio de \$19.8280
- iv) US\$17.5 millones de Scotiabank a un tipo de cambio de \$19.3275

Por otra parte, durante el segundo trimestre, Fibra Mty contrató una cobertura de tasa de interés tipo swap por US\$ 32.0 Millones para cubrir la disposición del crédito bilateral Scotiabank por el mismo monto. Como resultado de esta operación, la tasa variable se fijó en 3.6325% con vencimiento el 18 de junio del 2029.

La valuación neta total de los instrumentos financieros vigentes presentada en el estado de posición financiera al cierre del 2T25 se situó en Ps. 76.6 millones, Ps. 464.3 millones menor a la valuación registrada en el 4T24. Esta variación se integra por una caída de Ps. 414.9 millones en el Activo, impulsado en mayor medida por un incremento de Ps. 49.4 en el pasivo.

De la variación total, i) (Ps. 385.9 millones) se deben principalmente a la depreciación del dólar contra el peso en las coberturas de tipo forward aún vigentes, y ii) el efecto neto del valor razonable de las coberturas tipo swap principalmente debido a la baja en la curva de tasas de interés el cual ascendió a (Ps. 78.4 millones).

La variación del 2T25 en comparación con el 2T24 en el estado de utilidad integral por (Ps. 742.0 millones) es explicado principalmente por la variación en la valuación de instrumentos financieros tipo forward, la cual se debe en su inmensa mayoría por la disminución de más de US\$ 100 millones en el nocional cubierto, impulsado en mayor medida por el efecto negativo del tipo de cambio. Al cierre del 2T24 se tenían más de US\$ 290 millones cubiertos, mismos que se fueron reduciendo conforme se ejercía la cobertura para la aplicación de los recursos en adquisiciones.

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 2T25, la calificación asignada por parte de Fitch Ratings fue de AA+ en escala global y BBB- en escala global con perspectiva estable, mientras que HR Ratings fue de AAA en escala local y BBB+ en escala global, avalando a Fibra Mty como una emisora con grado de inversión.

Crédito Quirografario Bilateral Banorte 2024

El monto del crédito original era por un monto de hasta US\$ 245.3 millones. Durante el 2T25, se firmó un convenio modificatorio donde se incrementó el monto por hasta US\$ 300 millones y se amplió el plazo de disposición por doce meses adicionales. El crédito es sin garantía, con una sobretasa variable entre 1.80% y 2.00% según el nivel de pasivos contra activos, con pagos mensuales de intereses, un solo pago de principal al vencimiento y con una vigencia de 5 años a partir de la firma del contrato.

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

Fibra Mty tiene contratado dos swaps de tasa de interés por la totalidad del saldo dispuesto de US\$ 160 millones (equivalentes a Ps. 3,015.7 millones) mediante los cuales fijó la tasa variable en 3.9%.

Crédito Quirografario BBVA 2024

El monto del crédito es por hasta US\$ 250.0 millones, más una opcionalidad para incrementar el monto por US\$30.0 millones, pudiendo llegar hasta US\$ 280.0 millones, cuenta con una sobretasa variable entre 1.75% y 1.95% según el nivel de pasivos contra activos. Adicionalmente, el crédito es sin garantía, con pagos mensuales de intereses, un solo pago de principal al vencimiento y con una vigencia de 5 años a partir de la firma del contrato.

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

Fibra Mty tiene contratado dos swaps de tasa de interés por la totalidad del saldo dispuesto de US\$ 175 millones (equivalentes a Ps. 3,298.5 millones) mediante los cuales fijó la tasa variable en 3.2%.

Bilateral Scotiabank 2024 Corto Plazo

El 6 de agosto de 2024 Fibra Mty celebró un crédito bilateral con Scotiabank por un monto principal de US\$ 63.0 millones (equivalentes a Ps. 1,187.4 millones al 30 de junio 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 segregarse los intereses destinados a dichas expansiones y por ende evitar el uso de flujo de la operación de arrendamiento para el pago del servicio de la deuda.

Durante el 2T25, el fideicomiso dispuso de US\$ 8.0 millones y realizó el prepago de US\$ 30.0 millones con la finalidad de llevar a largo plazo el financiamiento de las expansiones concluidas que ya generan ingresos. Al cierre del 2T25, el monto total dispuesto asciende a US\$ 8.0 millones (equivalentes a Ps. 150.8 millones al 30 de junio 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. 1,187.4 millones al 30 de junio 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.

Durante el 2T25, el fideicomiso dispuso de US\$ 32.0 millones (equivalentes a Ps. 603.1 millones al 30 de junio de 2025), los cuales se utilizaron para ejecutar el prepago de US\$ 30.0 millones del crédito Bilateral Scotiabank de corto plazo. Fibra Mty tiene contratado un swap de cobertura de tasa de interés por la totalidad del nocional mediante el cual fijo la tasa variable en 3.6%.

Crédito Revolvente BBVA

El monto del crédito es por hasta US\$ 50.0 millones, la sobretasa por encima de SOFR 1 Mes es determinada al momento de cada disposición. Adicionalmente, el crédito es sin garantía, con pagos mensuales de intereses, un solo pago de principal al vencimiento y con un vencimiento en junio de 2028. El crédito fue firmado con el objetivo de realizar inversiones adicionales y/o usos corporativos en general.

El 19 de mayo de 2025, Fibra Mty realizó la recalendarización el vencimiento del saldo insoluto de US\$ 10.0 millones (equivalentes a Ps. 188.5 millones al 30 de junio de 2025) al 18 de agosto 2025 y bajó la sobretasa de 1.35% a 1.33%. La aplicación original de la disposición fue para la recompra de CBFIs, la cual se estima liquidar con los recursos provenientes de la venta del inmueble "Fortaleza". Debido a que la disposición cuenta con un vencimiento menor a 1 año partir de la fecha de disposición, la Compañía optó por mantener esta disposición a tasa variable.

Líneas de Crédito disponibles no dispuestas

Millones de Dólares	Saldo disponible	Moneda contratación	Tasa	Vencimiento
Simples a plazo	301.0			
Bilateral Banorte ("2024")	140.0	US\$	SOFR 1M + (1.80% - 2.00%)	jul-29
Bilateral BBVA ("2024")	75.0 ¹	US\$	SOFR 1M + (1.75% - 1.95%)	sep-29
Bilateral Scotiabank Largo Plazo	31.0	US\$	SOFR 1M +1.75%	jun-28 ²
Bilateral Santander Corto Plazo	55.0	US\$	SOFR 1M +1.44%	dic-26
Revolventes	125.0			
BBVA	50.0	US\$	SOFR 1M + sobretasa variable	jun-28
Scotiabank	30.0	US\$	SOFR 1M + sobretasa variable	jun-26
Banorte	25.0	US\$	SOFR 1M + sobretasa variable	jul-27
Actinver	20.0	US\$	SOFR 1M + 3.00%	jun-27
TOTAL	426.0			

(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.

Estados Financieros

Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$4,136,032	\$5,335,177
Inversiones financieras	-	863,033
Cuentas por cobrar, neto	85,416	77,866
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	4,015	3,579
Impuestos por recuperar	433,013	371,531
Instrumentos financieros derivados	143,078	486,881
Activos disponibles para la venta	743,938	360,683
Otros activos circulantes	69,225	56,390
Total del activo circulante	5,614,717	7,555,140
Propiedades de inversión	37,963,669	38,115,359
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	730	741
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero no circulantes	101,097	109,274
Activo por derecho de uso, neto	1,501	2,251
Instrumentos financieros derivados	6,042	77,116
Otros activos no circulantes	126,873	153,453
Total del activo no circulante	38,199,912	38,458,194
Total del activo	\$43,814,629	\$46,013,334
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		
Pasivo circulante:		
Préstamos bancarios corto plazo	\$339,269	\$512,758
Intereses por pagar	48,866	56,600
Cuentas por pagar	340,252	117,324
Beneficios a los empleados	18,141	27,010
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	-	72,494
Impuestos por pagar	12,538	91,163
Instrumentos financieros derivados	21,174	-
Pasivo por arrendamiento	4,762	4,071
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	48,022	33,074
Depósitos de los arrendatarios	68,433	33,713
Total del pasivo circulante	901,457	948,207
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	10,952,323	11,274,848
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	76,826	73,067
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	-	6,613
Instrumentos financieros derivados	51,346	23,113
Depósitos de los arrendatarios	273,780	303,521
Impuestos a la utilidad diferidos	1,590	3,795
Beneficios a los empleados al retiro	1,679	1,453
Total del pasivo no circulante	11,357,544	11,686,410
Total del pasivo	12,259,001	12,634,617
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	28,555,687	28,471,694
Resultados acumulados	2,923,341	4,366,139
Otros componentes de la utilidad integral	76,600	540,884
Total del patrimonio de los fideicomitentes	31,555,628	33,378,717
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	\$43,814,629	\$46,013,334



Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados

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

	Junio 2025	Junio 2024
Ingresos totales	\$1,689,314	\$1,231,450
Mantenimiento y operación de inmuebles	99,727	81,217
Honorarios de administración de inmuebles	16,722	15,675
Predial	19,596	17,025
Seguros	6,938	4,475
Servicios administrativos	84,691	64,804
Servicios fiduciarios y gastos generales	49,428	35,632
Plan ejecutivo basado en CBFIs	16,801	79,440
(Pérdida) utilidad por valor razonable de propiedades de inversión	(2,393,878)	2,000,283
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	685	85
Ingresos financieros	214,524	281,907
Gastos financieros	341,014	255,922
Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta	960,734	(608,940)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$(163,538)	\$2,350,595
Impuestos a la utilidad	9,550	3,451
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$(173,088)	\$2,347,144
Otros componentes de la utilidad integral:		
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:		
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(464,284)	407,884
Total de otros componentes de la utilidad integral	(464,284)	407,884
(Pérdida) utilidad integral consolidada	\$(637,372)	\$2,755,028

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

Por los seis meses terminados el 30 de junio 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	(15,573)	-	-	(15,573)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(868,104)	-	(868,104)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	79,987	-	-	79,987
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	2,347,144	-	2,347,144
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	407,884	407,884
Utilidad integral consolidada	-	2,347,144	407,884	2,755,028
Saldos al 30 de junio de 2024	\$28,824,272	\$554,509	\$474,270	\$29,853,051
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$28,471,694	\$4,366,139	\$540,884	\$33,378,717
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	196,392	-	-	196,392
Recompra de CBFIs	(136,428)	-	-	(136,428)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(1,269,710)	-	(1,269,710)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	24,029	-	-	24,029
Pérdida integral consolidada:				
Pérdida neta consolidada	-	(173,088)	-	(173,088)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	(464,284)	(464,284)
Pérdida integral consolidada	-	(173,088)	(464,284)	(637,372)
Saldos al 30 de junio de 2025	\$28,555,687	\$2,923,341	\$76,600	\$31,555,628

Estados consolidados de flujos de efectivo no auditados

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

	Junio 2025	Junio 2024
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$(163,538)	\$2,350,595
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de ingreso por arrendamiento	(1,663)	(1,364)
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento	(6,613)	(6,613)
Comisión por arrendamiento	-	5,422
Depreciación y amortización	3,578	5,308
Gasto por deterioro de activos financieros	8,199	938
Costo relacionado con beneficios a los empleados	23,249	18,062
Plan ejecutivo basado en CBFIs	16,801	79,440
Pérdida (utilidad) por valor razonable de propiedades de inversión	2,393,878	(2,000,283)
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	(685)	(85)
Ingresos financieros	(214,524)	(281,907)
Gastos financieros	341,014	255,922
(Ganancia) pérdida por fluctuación cambiaria, neta	(960,734)	609,362
Efecto de remediación de cuenta por cobrar y por pagar de arrendamiento financiero	4,576	-
	\$1,443,538	\$1,034,797
Cuentas por cobrar	(32,065)	(42,978)
Cuentas por cobrar de arrendamiento financiero	1,976	-
Impuestos por recuperar	(57,383)	(116,596)
Otros activos	(32,241)	(62,619)
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	14,948	20,099
Cuentas por pagar	15,008	1,021
Cuentas por pagar de arrendamiento financiero	(1,793)	(1,046)
Impuestos por pagar	(73,597)	(16,311)
Beneficios a los empleados	(31,892)	(24,417)
Depósitos de los arrendatarios	27,091	14,400
Efectivo generado en las actividades de operación	\$1,273,590	\$806,350
Impuestos a la utilidad pagados	(9,557)	(7,798)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	\$1,264,033	\$798,552
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses cobrados	189,513	282,439
Adquisición de inversiones financieras	-	(1,862,148)
Cobro de inversiones financieras	888,394	-
Adquisición de propiedades de inversión	(2,631,208)	(1,912,788)
Disposición de activos de larga duración	877	362
Construcción de activo por derecho de uso	-	(15,363)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(730)	(457)
Otros activos	(2,686)	(118)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	\$(1,555,840)	\$(3,508,073)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	1,059,778	1,752,041
Pago de préstamos bancarios	(567,204)	(185,385)
Intereses pagados	(334,356)	(238,790)
Costos pagados para obtención de deuda	(40,231)	(2,759)
Pago de pasivos por arrendamientos	(929)	(783)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(1,053,846)	(868,104)
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	196,392	7,412,751
Recompra de CBFIs	(136,428)	(15,573)
Costos de emisión de patrimonio	-	(289,070)
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de financiamiento	\$(876,824)	\$7,564,328
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,168,631)	4,854,807
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	(30,514)	234,628
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$4,136,032	\$6,128,294

F I B R A M T Y

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

Estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, y por los periodos de seis meses del 1 de enero al 30 de junio de 2025 y 2024.

Contenido

Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados.....	3
Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados.	4
Estados consolidados condensados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes no auditados.	5
Estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados.....	6
1. Información general	7
2. Eventos relevantes	8
3. Bases de preparación y presentación.....	9
4. Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras	14
5. Cuentas por cobrar, neto	14
6. Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero y pasivo por arrendamiento	15
7. Impuestos por recuperar	17
8. Otros activos.....	17
9. Propiedades de inversión	18
10. Préstamos bancarios y bursátiles.....	22
11. Administración del capital y riesgos financieros	24
12. Operaciones y saldos con partes relacionadas	31
13. Patrimonio de los fideicomitentes	32
14. Utilidad por CBFi.....	35
15. Información por segmentos	35
16. Hechos posteriores.....	37

Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$).	Nota	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 4,136,032	\$5,335,177
Inversiones financieras	4	-	863,033
Cuentas por cobrar, neto	5	85,416	77,866
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	6	4,015	3,579
Impuestos por recuperar	7	433,013	371,531
Instrumentos financieros derivados	11	143,078	486,881
Activos disponibles para la venta	1	743,938	360,683
Otros activos circulantes	8	69,225	56,390
Total del activo circulante		5,614,717	7,555,140
Propiedades de inversión	9	37,963,669	38,115,359
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		730	741
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero no circulantes	6	101,097	109,274
Activo por derecho de uso, neto		1,501	2,251
Instrumentos financieros derivados	11	6,042	77,116
Otros activos no circulantes	8	126,873	153,453
Total del activo no circulante		38,199,912	38,458,194
Total del activo		\$43,814,629	\$46,013,334
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes			
Pasivo circulante:			
Préstamos bancarios corto plazo	10	\$339,269	\$512,758
Intereses por pagar	10	48,866	56,600
Cuentas por pagar		340,252	117,324
Beneficios a los empleados		18,141	27,010
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		-	72,494
Impuestos por pagar		12,538	91,163
Instrumentos financieros derivados	11	21,174	-
Pasivo por arrendamiento	6	4,762	4,071
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		48,022	33,074
Depósitos de los arrendatarios		68,433	33,713
Total del pasivo circulante		901,457	948,207
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	10	10,952,323	11,274,848
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	6	76,826	73,067
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		-	6,613
Instrumentos financieros derivados	11	51,346	23,113
Depósitos de los arrendatarios		273,780	303,521
Impuestos a la utilidad diferidos		1,590	3,795
Beneficios a los empleados al retiro		1,679	1,453
Total del pasivo no circulante		11,357,544	11,686,410
Total del pasivo		12,259,001	12,634,617
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio contribuido	13	28,555,687	28,471,694
Resultados acumulados		2,923,341	4,366,139
Otros componentes de la utilidad integral	11	76,600	540,884
Total del patrimonio de los fideicomitentes		31,555,628	33,378,717
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		\$43,814,629	\$46,013,334

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

Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados.

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

	Nota	Junio 2025	Junio 2024
Ingresos totales	15	\$1,689,314	\$1,231,450
Mantenimiento y operación de inmuebles		99,727	81,217
Honorarios de administración de inmuebles		16,722	15,675
Predial		19,596	17,025
Seguros		6,938	4,475
Servicios administrativos		84,691	64,804
Servicios fiduciarios y gastos generales		49,428	35,632
Plan ejecutivo basado en CBFIs	13	16,801	79,440
(Pérdida) utilidad por valor razonable de propiedades de inversión	9	(2,393,878)	2,000,283
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta		685	85
Ingresos financieros		214,524	281,907
Gastos financieros		341,014	255,922
Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta		960,734	(608,940)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$(163,538)	\$2,350,595
Impuestos a la utilidad		9,550	3,451
(Pérdida) utilidad neta consolidada		\$(173,088)	\$2,347,144
Otros componentes de la utilidad integral:			
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:			
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	11	(464,284)	407,884
Total de otros componentes de la utilidad integral		(464,284)	407,884
(Pérdida) utilidad integral consolidada		\$(637,372)	\$2,755,028
(Pérdida) utilidad neta básica consolidada por CBFi**	14	\$(0.07)	\$1.07
(Pérdida) utilidad neta diluida consolidada por CBFi**	14	\$(0.07)	\$1.06

** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

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

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

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

	Nota	Patrimonio contribuido	Resultados acumulados	Otros componentes de la utilidad integral	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2023		\$21,636,177	\$(924,531)	\$66,386	\$20,778,032
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión					
Recompra de CBFIs	13ig	7,123,681	-	-	7,123,681
Distribuciones a tenedores de CBFIs	13ih	(15,573)	-	-	(15,573)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	13ii	-	(868,104)	-	(868,104)
Utilidad integral consolidada:	13ie	79,987	-	-	79,987
Utilidad neta consolidada		-	2,347,144	-	2,347,144
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		-	-	407,884	407,884
Utilidad integral consolidada		-	2,347,144	407,884	2,755,028
Saldos al 30 de junio de 2024		\$28,824,272	\$554,509	\$474,270	\$29,853,051
Saldos al 31 de diciembre de 2024		\$28,471,694	\$4,366,139	\$540,884	\$33,378,717
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs					
Recompra de CBFIs	13ic	196,392	-	-	196,392
Distribuciones a tenedores de CBFIs	13ic	(136,428)	-	-	(136,428)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	13ii	-	(1,269,710)	-	(1,269,710)
Pérdida integral consolidada:	13ia	24,029	-	-	24,029
Pérdida neta consolidada		-	(173,088)	-	(173,088)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		-	-	(464,284)	(464,284)
Pérdida integral consolidada		-	(173,088)	(464,284)	(637,372)
Saldos al 30 de junio de 2025		\$28,555,687	\$2,923,341	\$76,600	\$31,555,628

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

Estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$).	Nota	Junio 2025	Junio 2024
Flujo de efectivo de actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$ (163,538)	\$ 2,350,595
Partidas que no representan flujo de efectivo:			
Ajuste lineal de ingreso por arrendamiento		(1,663)	(1,364)
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento		(6,613)	(6,613)
Comisión por arrendamiento		-	5,422
Depreciación y amortización		3,578	5,308
Gasto por deterioro de activos financieros	5	8,199	938
Costo relacionado con beneficios a los empleados		23,249	18,062
Plan ejecutivo basado en CBFIs	13ia	16,801	79,440
Pérdida (utilidad) por valor razonable de propiedades de inversión	9	2,393,878	(2,000,283)
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta		(685)	(85)
Ingresos financieros		(214,524)	(281,907)
Gastos financieros		341,014	255,922
(Ganancia) pérdida por fluctuación cambiaria, neta		(960,734)	609,362
Efecto de remediación de cuenta por cobrar y por pagar de arrendamiento financiero		4,576	-
		\$1,443,538	\$1,034,797
Cuentas por cobrar		(32,065)	(42,978)
Cuentas por cobrar de arrendamiento financiero		1,976	-
Impuestos por recuperar		(57,383)	(116,596)
Otros activos		(32,241)	(62,619)
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		14,948	20,099
Cuentas por pagar		15,008	1,021
Cuentas por pagar de arrendamiento financiero		(1,793)	(1,046)
Impuestos por pagar		(73,597)	(16,311)
Beneficios a los empleados		(31,892)	(24,417)
Depósitos de los arrendatarios		27,091	14,400
Efectivo generado en las actividades de operación		\$1,273,590	\$806,350
Impuestos a la utilidad pagados		(9,557)	(7,798)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación		\$1,264,033	\$798,552
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Intereses cobrados		189,513	282,439
Adquisición de inversiones financieras		-	(1,862,148)
Cobro de inversiones financieras	4	888,394	-
Adquisición de propiedades de inversión		(2,631,208)	(1,912,788)
Disposición de activos de larga duración		877	362
Construcción de activo por derecho de uso		-	(15,363)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		(730)	(457)
Otros activos		(2,686)	(118)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		\$(1,555,840)	\$(3,508,073)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	10	1,059,778	1,752,041
Pago de préstamos bancarios	10	(567,204)	(185,385)
Intereses pagados		(334,356)	(238,790)
Costos pagados para obtención de deuda	10	(40,231)	(2,759)
Pago de pasivos por arrendamientos		(929)	(783)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	13ii	(1,053,846)	(868,104)
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	13ic	196,392	7,412,751
Recompra de CBFIs	13ic	(136,428)	(15,573)
Costos de emisión de patrimonio		-	(289,070)
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de financiamiento		\$ (876,824)	\$7,564,328
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(1,168,631)	4,854,807
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		(30,514)	234,628
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		\$4,136,032	\$6,128,294

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

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

1. Información general

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

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

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

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

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

Portafolio de Fibra MTY

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el portafolio de propiedades estaba compuesto por 118 y 117 inmuebles, localizados en 14 estados de México, con una edad promedio de 13.4 y 13.7 años y ocupación de 95.4% y 96.2% en términos de área bruta rentable (ABR), respectivamente; el valor razonable del portafolio que se presenta en el rubro de propiedades de inversión fue de \$37,963,669 y \$38,115,359, respectivamente (ver Nota 9).

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el valor razonable del portafolio de Fibra MTY que se presenta en el rubro de activos disponibles para la venta fue de \$743,938 y \$360,683, respectivamente, y corresponde a los inmuebles Fortaleza y Prometeo (ver Nota 9).

Adquisiciones

Propiedades de Inversión	Fecha de adquisición	Ubicación	Terreno	Construcción	Valor de adquisición
2025					
León-Pilba 01 (1 inmueble) ⁽¹⁾	Abril 9, 2025	Guanajuato	\$ 171,635	\$ 2,022,003	\$ 2,193,638

(1) Adquisición de una nave industrial estabilizada, localizada en León, Guanajuato. La compra generó costos e impuestos de adquisición por \$137,875. Ver Nota 2a.

Desinversiones

Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, el Fideicomiso no realizó desinversiones de propiedades.

2. Eventos relevantes

2025

- a. El 24 de marzo de 2025, el Fideicomiso concluyó un acuerdo vinculante sujeto a condiciones, para realizar la adquisición de una nave industrial estabilizada clase A localizada en León, Guanajuato, con un área bruta rentable (“ABR”) total de 82,251 m² construidos sobre una superficie total de alrededor de 183,940 m². La propiedad se encuentra 100% ocupada por Mercado Libre. El contrato de arrendamiento está denominado en dólares, con un plazo remanente de 7 años (a la fecha de firma del acuerdo vinculante), y es triple neto (NNN) más el reembolso de la cuota de administración, es decir, el arrendatario paga, adicionalmente a la renta, los gastos de mantenimiento, seguro, impuesto predial y cuota de administración del inmueble. El Ingreso Operativo Neto (“ION”) para los siguientes 12 meses posteriores a la adquisición, sería de aproximadamente US\$7.6 millones, equivalentes a \$143,413 (considerando el tipo de cambio al 30 de junio de 2025).

El 9 de abril de 2025, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición de la propiedad. El precio total de compra fue de US\$106.0 millones, equivalente a \$2,193,638 (considerando el tipo de cambio a la fecha de la transacción), más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición.

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

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

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

3. Bases de preparación y presentación

- a. **Declaración de cumplimiento** – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados de Fibra MTY han sido preparados de acuerdo con la IAS 34 Información Financiera Intermedia, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).
- b. **Bases de medición** – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se valúan a su valor razonable.

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

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

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

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

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

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados del Fideicomiso y sus respectivas notas por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024.

Las políticas contables, juicios críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación aplicados para el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados que se acompañan son consistentes con aquellas utilizadas en los estados financieros consolidados auditados para el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024, excepto por la adopción de las siguientes modificaciones normativas que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2025 y cuyos efectos para Fibra MTY se describen a continuación:

- Modificaciones a la IAS 21, Ausencia de convertibilidad

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

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

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

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

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

- Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, Clasificación y Medición de los Instrumentos financieros

Las enmiendas a la IFRS 9 e IFRS 7 se enfocan en la clasificación y medición de los instrumentos financieros, introduciendo cambios importantes en la forma en que se categorizan los activos financieros. Estas modificaciones aclaran el tratamiento contable de los instrumentos financieros híbridos y especifican directrices adicionales sobre la clasificación de instrumentos de deuda y de patrimonio.

Estos cambios buscan proporcionar a los usuarios de los estados financieros una mayor claridad y consistencia en la presentación y revelación de los activos y pasivos financieros. Las modificaciones incluyen requisitos de revelación ampliados para garantizar que la información proporcionada sea suficiente para evaluar el riesgo y la calidad de los activos financieros de la entidad.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, con aplicación anticipada permitida.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, Contratos de Energía Eléctrica Dependientes de la Naturaleza

Las enmiendas especifican la aplicación de la exención de “uso propio” y la contabilidad de coberturas en contratos de energía eléctrica, particularmente en acuerdos de compra de energía (PPA, por sus siglas en inglés) provenientes de fuentes renovables. Asimismo, establecen requisitos de revelación para mejorar la transparencia y proporcionar información clara sobre la gestión de riesgos financieros asociados a estos contratos.

La modificación aclara que una entidad puede designar un volumen variable de transacciones previstas de electricidad como partida cubierta en la contabilidad de coberturas, siempre que se cumplan ciertos criterios.

Además, permite que la medición de la partida cubierta utilice los mismos supuestos de volumen que los empleados en el instrumento de cobertura.

En el ámbito de la información a revelar, se requiere que las entidades divulguen detalles sobre la proporción de electricidad renovable cubierta por contratos en relación con el volumen total adquirido, el volumen neto total de electricidad comprada y el precio medio de mercado en los mercados donde se efectúan las compras de electricidad.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, con aplicación anticipada permitida.

Dado que Fibra MTY no ha celebrado contratos de compra de energía bajo esquemas de cobertura financiera ni acuerdos de energía renovable sujetos a la normatividad modificada, no se visualizan impactos en sus estados financieros consolidados.

- Mejoras Anuales a las IFRS- Volumen 11

El IASB emitió un documento de “Mejoras Anuales a las IFRS – Volumen 11”, como parte de su proceso para realizar modificaciones no urgentes pero necesarias a las IFRS. Estas mejoras buscan aclarar guías, eliminar inconsistencias y mejorar la coherencia entre las normas. A continuación, se presentan las principales modificaciones:

- i. *IFRS 1- Adopción por primera vez de las IFRS*
 - Mejorar la coherencia con los requerimientos de la IFRS 9.
 - Agregar referencias cruzadas que faciliten la comprensión de la norma.
- ii. *IFRS 7- Instrumentos Financieros: Revelaciones*
 - Se modifica el párrafo B38 para actualizar referencias obsoletas relacionadas con la medición del valor razonable y reemplazar términos técnicos para alinear el lenguaje con la IFRS 13.
 - Se actualiza la guía IG14 para alinear su redacción con los requerimientos del párrafo 28 de IFRS 7 y los conceptos de IFRS 9 e IFRS 13.
 - Se aclara la introducción y revelaciones de riesgo de crédito mediante la enmienda a los párrafos IG1 e IG20B, sin cambios sustantivos en los requisitos.
- iii. *IFRS 9- Instrumentos financieros*
 - Se aclara que, al extinguirse una obligación por arrendamiento, el arrendatario debe aplicar el párrafo 3.3.3., reconociendo cualquier ganancia o pérdida en resultados.
 - Se alinea el término “precio de transacción” con lo establecido en la IFRS 15, corrigiendo inconsistencias normativas.
- iv. *IFRS 10- Estados Financieros Consolidados*
 - Se modifica el párrafo B74 para usar un lenguaje menos concluyente al determinar si una parte actúa como agente de facto, clarificando que el juicio profesional sigue siendo necesario.
- v. *IAS 7- Estado de Flujos de Efectivo*
 - Se sustituye el término “método del costo” por “al costo”, armonizando el lenguaje con otras normas.

Estas modificaciones se aplican prospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, con aplicación anticipada permitida.

La Administración de Fibra MTY no visualiza impactos derivados de esta adopción debido a que: i. el Fideicomiso no es adoptante inicial de IFRS, ii. Son cambios de referencias dentro de la norma sin detonar nuevas revelaciones ni modificaciones contables, iii. Tiene definido en su política de arrendamientos que la cancelación de un contrato impacta directamente los resultados del periodo, iv. no tiene agentes de facto que estén siendo consolidados, y v. son cambios de términos que no representan mayores revelaciones ni modificaciones a la presentación del estado de flujos de efectivo.

c. Bases de consolidación: Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incluyen los del Fideicomiso, la Fideicomitente y los de la Administradora en las que tiene control y mantiene el 99.9% de participación accionaria. El control se obtiene cuando el Fideicomiso tiene poder sobre la inversión; está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso, la Fideicomitente y la Administradora se han eliminado en la consolidación.

d. Autorización de los estados financieros consolidados: Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos fueron autorizados para su emisión por el C.P. Jorge Ávalos Carpinteyro, Director General, y el Lic. Jaime Martínez Trigueros, Director de Finanzas, el 23 de julio de 2025, con previa aprobación del Comité Técnico.

e. Moneda de registro, funcional y de informe: La moneda de registro y de informe del Fideicomiso es el peso mexicano, en cumplimiento con los requerimientos de las autoridades fiscales mexicanas y debido a que es la práctica del entorno y el mercado en el que se desempeña. Adicionalmente, haciendo uso del juicio profesional y con base en el análisis de los factores del entorno económico y regulatorio en el que opera el Fideicomiso como FIBRA, la administración de Fibra MTY ha determinado que su moneda funcional es el peso mexicano. Por lo tanto, no existen requerimientos de conversión aplicables a la contabilidad de Fibra MTY.

f. Clasificación de costos y gastos – Los costos y gastos presentados en los estados consolidados condensados intermedios no auditados de utilidad integral fueron clasificados atendiendo a su naturaleza.

g. Presentación del estado consolidado de flujos de efectivo – Los estados consolidados condensados intermedios no auditados de flujos de efectivo han sido preparados utilizando el método indirecto.

h. Estacionalidad – Por el giro de negocio de Fibra MTY, los resultados del Fideicomiso no están sujetos a fluctuaciones estacionales significativas. Sin embargo, los resultados de operación por un trimestre no son necesariamente indicativos de los resultados de operación de un año completo, y los resultados de operación históricos, no son necesariamente indicativos de los resultados de operación futuros, principalmente debido a las adquisiciones y desinversiones de inmuebles que pudieran concretarse en cada periodo.

i. Negocio en marcha – Con base en el análisis descrito en la Nota 11 de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, la administración de Fibra MTY ha concluido que la información financiera al y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2025, se presente sobre la base de negocio en marcha. Este juicio requerido por la normatividad internacional se estará actualizando en cada periodo de 3 meses, hacia los 12 meses siguientes a partir de la fecha sobre la que se informa, en línea con la estrategia de administración de riesgos financieros y operativos que implemente la administración de Fibra MTY.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras

Efectivo y equivalentes de efectivo

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Efectivo en bancos	\$ 742,714	\$ 3,359,692
Equivalentes de efectivo	3,393,318	1,975,485
Total	\$4,136,032	\$ 5,335,177

El artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, fracción III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso invirtió en instrumentos gubernamentales tales como bonos de desarrollo, de protección al ahorro, udibono y Certificados de la Tesorería de la Federación ("CETES") del Gobierno Federal.

Inversiones financieras

El 14 de marzo de 2025 se venció el plazo de 359 días de una inversión de \$800,000 que Fibra MTY mantenía en Bonos de Protección al Ahorro Gubernamental ("BPAG"). Al 31 de diciembre de 2024, esta inversión tenía un valor de \$863,033, y por el periodo del 1 de enero de 2025 y hasta la fecha de vencimiento, dicha inversión generó intereses adicionales por \$25,361 que se reconocieron como ingresos financieros en el estado consolidado condensado de utilidad integral no auditado.

Al 30 de junio de 2025, Fibra MTY no mantenía inversiones financieras.

5. Cuentas por cobrar, neto

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Clientes	\$93,261	\$ 80,535
Clientes parte relacionada (Nota 12)	996	258
Intereses por cobrar ⁽¹⁾	2,156	2,506
Otras cuentas por cobrar	3,752	722
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas (Nota 12)	-	395
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(14,749)	(6,550)
Total	\$ 85,416	\$ 77,866

(1) Representan el reconocimiento de intereses devengados provenientes de instrumentos financieros (ver Nota 11). Fibra MTY ha concluido que estos activos financieros no presentan deterioro al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

Cuentas por cobrar y estimación de deterioro

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la estimación de deterioro de cuentas por cobrar fue por \$14,749 y \$6,550, respectivamente; el Fideicomiso reconoció gastos por estimación de deterioro de cuentas por cobrar dentro de los estados consolidados condensados intermedios de utilidad integral no auditados por \$8,199 y \$938 correspondientes a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024, respectivamente.

La naturaleza del negocio permite a Fibra MTY mantener sus cuentas por cobrar mayormente con antigüedad de cobro menor a 30 días. La antigüedad de clientes al 30 de junio de 2025 se integra como sigue:

	30 de junio de 2025
No vencido	\$ 13,047
de 1 a 30 días ⁽¹⁾	45,811
de 31 a 60 días	13,723
de 61 a 90 días	5,410
Más de 90 días	16,266
Total	\$ 94,257

(1) Incluye saldo de cartera en proceso de estabilización por adquisición de inmueble durante el segundo trimestre de 2025.

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

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

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

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Ingresos nominales por cobrar	\$ 201,343	\$ 221,190
Intereses a favor no devengados	(96,231)	(108,337)
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	\$ 105,112	\$ 112,853

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

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Obligaciones nominales por pagar	\$ 157,776	\$ 151,520
Intereses a cargo no devengados	(76,188)	(74,382)
Pasivo por arrendamiento	\$ 81,588	\$ 77,138

Durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024, el Fideicomiso reconoció ingresos por intereses por cuentas por cobrar de subarrendamiento financiero por \$5,992 y \$0, y gastos por intereses del pasivo por arrendamiento por \$4,360 y \$0, los cuales se presentan en los rubros de ingresos totales y mantenimiento y operación de inmuebles, respectivamente, en el estado consolidado condensado de utilidad integral no auditado.

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

Al 30 de junio de 2025, los vencimientos por año de las cuentas por cobrar por arrendamiento financiero y de los pasivos por arrendamiento son como se muestra a continuación:

	Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	Pasivo por arrendamiento
Año:		
Menos de 1 año	\$ 7,907	\$ 6,789
2026	14,691	12,679
2027	14,691	11,771
2028	14,691	11,771
2029	14,691	11,771
Más de 5 años	134,672	102,995
Total de cobros/pagos nominales	\$ 201,343	\$ 157,776 ⁽¹⁾
Menos: intereses no devengados	(96,231)	(76,188) ⁽¹⁾
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero y pasivo por arrendamiento	\$ 105,112	\$ 81,588
Estimación de deterioro	-	NA
Cuentas por cobrar, netas por arrendamiento financiero y pasivo por arrendamiento, neto	\$ 105,112	\$ 81,588

(1) Al 30 de junio de 2025, los valores de pagos futuros nominales, intereses futuros no devengados y pasivo por arrendamiento generados por el contrato de renta de terreno con un tercero para la construcción de un estacionamiento en el inmueble Danfoss por \$155,963, (\$76,141) y \$79,822, respectivamente, se complementan por los montos generados por un contrato de arrendamiento de estacionamiento para el inmueble Prometeo, los cuales fueron \$1,813, (\$47) y \$1,766, respectivamente.

7. Impuestos por recuperar

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Impuesto al Valor Agregado (IVA) ⁽¹⁾	\$432,912	\$ 371,430
Otros	101	101
Total	\$ 433,013	\$ 371,531

(1) Al 30 de junio de 2025, incluye IVA solicitado en devolución por la adquisición de la propiedad de León-PILBA 01 por \$293,233 (ver Nota 2a) y un monto remanente que se está recuperando por acreditamiento mensual de impuestos de \$132,152 generado en la compra del portafolio Batach, el 10 de diciembre de 2024.

8. Otros activos

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
<u>Circulantes</u>		
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽¹⁾	\$ 18,769	\$ 17,301
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	-	11,114
Depósitos en garantía	12,192	13,267
Pagos anticipados ⁽³⁾	38,264	14,708
Total	\$ 69,225	\$ 56,390
<u>No circulantes</u>		
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽¹⁾	\$ 38,956	\$ 38,761
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	-	34,932
Seguros y fianzas no amortizables ⁽⁴⁾	69,142	60,693
Depósitos en garantía	4,015	4,023
Mobiliario y equipo de oficina	8,667	7,818
Activos intangibles	5,129	6,313
Otros	964	913
Total	\$ 126,873	\$ 153,453

(1) El Fideicomiso otorga a ciertos inquilinos periodos de gracia que se reconocen de manera lineal con base en los términos contractuales del arrendamiento y se clasifican de acuerdo con su vencimiento en el estado consolidado de posición financiera.

(2) Hasta el 31 de diciembre de 2024, las comisiones pagadas a agentes comerciales se capitalizaban y se devengaban en línea recta en el mismo plazo del contrato de arrendamiento que generó el pago de la comisión y se clasificaban de acuerdo con su vencimiento en el estado consolidado de posición financiera. A partir del 1 de enero de 2025, las comisiones por arrendamiento forman parte de las propiedades de inversión y se consumen a través de los cálculos de valor razonable de dichas propiedades.

(3) Al 30 de junio de 2025, los pagos anticipados circulantes están integrados por seguros, impuestos prediales, cuotas y suscripciones y honorarios a los fiduciarios, principalmente.

(4) Seguros de títulos de propiedad de ciertos inmuebles, los cuales son no amortizables debido a que su vigencia es igual al plazo en que el inmueble se mantenga como propiedad de Fibra MTY.

9. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión adquiridas por Fibra MTY fueron valuadas a su valor razonable al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, con el apoyo de valuadores calificados independientes y se detallan a continuación:

2025

Propiedades de inversión	Fecha de adquisición	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Adquisiciones netas	Inversiones de capital, netas	Construcciones, netas	Comisiones por Arrendamiento ⁽⁴⁾	Efecto de valor razonable ⁽⁵⁾	Trasposos a activos disponibles para la venta	Saldo al 30 de junio de 2025
Danfoss ⁽¹⁾	11-dic-14	\$ 821,553	\$ -	\$ -	\$ 47,969	\$ 198	\$ 65,227	\$ -	\$ 934,947
Casona	28-may-15	365,674	-	2,141	-	-	(15,915)	-	351,900
Catacha	29-jul-15	63,108	-	-	-	-	2,832	-	65,940
Santiago ⁽¹⁾	21-sep-15	517,734	-	965	3,380	-	(34,684)	-	487,395
Nico 1	19-may-16	815,542	-	-	-	-	(46,381)	-	769,161
Providencia ⁽¹⁾	25-may-16	1,483,050	-	671	85,395	1,324	(58,152)	-	1,512,288
Ciénega	08-nov-16	395,000	-	-	-	-	24,007	-	419,007
Catacha 2	08-dic-16	100,077	-	-	-	-	(48)	-	100,029
Huasteco	25-may-17	1,406,822	283	1,510	-	1,754	(108,596)	-	1,301,773
Zinc	14-sep-18	302,012	-	-	-	-	(14,817)	-	287,195
Filios	18-dic-18	2,826,369	-	-	-	-	(204,969)	-	2,621,400
Garibaldi	27-nov-19	840,817	-	-	-	-	(53,404)	-	787,413
Ciénega 2	19-nov-21	545,294	-	-	-	5,603	(39,697)	-	511,200
Ciénega 3	08-dic-21	517,240	-	-	-	-	(34,867)	-	482,373
Zeus ⁽¹⁾	29-mar-20-sep-23	15,214,949	27	13,955	60,046	23,799	(1,069,024)	-	14,243,752
Aerotech	30-may-24	1,783,145	-	2,066	-	-	(166,626)	-	1,618,585
Batach	13-jun-24	2,445,724	8	-	-	-	148,728	-	2,594,460
León-Pilba 01 ⁽²⁾	09-abr-25	-	2,331,513	-	-	-	(338,630)	-	1,992,883
Segmento Industrial		\$ 30,444,110	\$ 2,331,831	\$ 21,308	\$ 196,790	\$ 32,678	-\$ 1,945,016	\$ -	\$ 31,081,701
Oficinas en el Parque	11-dic-14	1,340,363	-	130	-	6,045	(63,025)	-	1,283,513
Neoris	11-dic-14	662,330	-	9,107	-	5,293	7,225	-	683,955
Atento	11-dic-14	81,884	-	-	-	-	(13,381)	-	68,503
Cuadrante	11-dic-14	90,920	-	6,976	-	-	(8,162)	-	89,734
Prometeo ⁽³⁾	22-dic-15	419,217	-	500	-	1,614	(23,344)	(397,987)	(0)
Redwood	06-dic-16	654,211	-	2,337	-	4,206	(83,394)	-	577,360
Huasteco	25-may-17	53,658	-	-	-	16	3,850	-	57,524
Cuauhtémoc	16-ago-17	207,242	-	-	-	-	(4,987)	-	202,255
Patria	03-oct-18	354,245	-	-	-	1,007	13,702	-	368,954
Filios	18-dic-18	1,238,264	-	-	-	-	(89,766)	-	1,148,498
La Perla	08-jun-21	2,196,187	-	-	-	3,216	(147,729)	-	2,051,674
Segmento Oficinas		\$ 7,298,521	\$ -	\$ 19,050	\$ -	\$ 21,397	-\$ (409,011)	\$ (397,987)	\$ 6,531,970
Monza	27-ago-15	248,649	-	-	-	-	(15,694)	-	232,955
Monza 2	13-nov-15	105,633	-	-	-	-	(8,378)	-	97,255
Huasteco	25-may-17	18,446	-	-	-	52	1,290	-	19,788
Segmento Comercial		\$ 372,728	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 52	\$ (22,782)	\$ -	\$ 349,998
Total propiedades de inversión		\$ 38,115,359	\$ 2,331,831	\$ 40,358	\$ 196,790	\$ 54,127	\$ (2,376,809)	\$ (397,987)	\$ 37,963,669

- (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 9 de abril de 2025, se concluyó exitosamente la adquisición de una nave industrial establecida en Guanajuato, con un ABR total de 82,251 m² construida sobre un terreno de alrededor de 183,940 m², (ver Nota 2a).
- (3) En línea con las operaciones de depuración del portafolio de Fibra MTY, y de conformidad con los lineamientos internos del Fideicomiso, en junio 2025, Fibra MTY aprobó iniciar los esfuerzos de desinversión del inmueble Prometeo con valor de \$397,987 a la fecha de su traspaso del rubro de propiedades de inversión al de activos disponibles para la venta. 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.

- (4) Hasta el 31 de diciembre de 2024, las comisiones pagadas a agentes comerciales por un monto neto de \$46,046 se capitalizaban y se devengaban en línea recta en el mismo plazo del contrato de arrendamiento que generó el pago de la comisión y se clasificaban de acuerdo con su vencimiento en el estado consolidado de posición financiera como otros activos circulantes y no circulantes, ver Nota 8. A partir del 1 de enero de 2025, las comisiones por arrendamiento forman parte de las propiedades de inversión por un monto de \$44,601 y de los activos disponibles para la venta por un monto de \$1,445 y se consumen a través de los cálculos de valor razonable de dichas propiedades. Las comisiones pagadas durante 2025 ascendieron a \$9,526.
- (5) Al 30 de junio de 2025, la pérdida por valor razonable del portafolio de Fibra MTY fue de (\$2,393,878) e incluye (\$2,376,809) generada por las propiedades de inversión, y (\$17,069) generada por el inmueble Fortaleza, clasificado como activo disponible para la venta en los estados consolidados de posición financiera desde el ejercicio 2024. Fibra MTY reconoció la disminución de valor de su portafolio en los resultados consolidados en la línea de (pérdida)utilidad por valor razonable de propiedades de inversión.

Inversiones de capital en proceso

	30 de Junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Saldo inicial	\$ 88,656	\$ 38,011
Adiciones por inversiones de capital	40,358	130,021
Inversiones terminadas	(36,461)	(79,376)
Saldo final	<u>\$ 92,553</u>	<u>\$ 88,656</u>

Compromisos de construcciones e inversiones de capital.

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

Construcciones

2025

Propiedad	Ubicación	Fecha de firma	Fecha de capitalización	(1) ABR m2	Compromisos en millones de dólares			Construcciones en miles de pesos		
					Compromiso contractual	Construcción realizada	Compromiso neto	Saldos al 31 de diciembre de 2024	Construcciones en 2025	Saldo al 30 de junio de 2025
Construcciones										
Segmento Industrial										
Danfoss	Nuevo León	01-abr-23	31-mar-25	18,271	US\$18.3	US\$17.3	US\$1.0	\$ 274,440	\$ 47,969	\$ 322,409
Santiago ⁽²⁾	Querétaro	31-jul-24	en proceso	NA	0.5	0.2	0.3	251	3,380	3,631
Aguascalientes-Finsa 01	Aguascalientes	12-abr-24	31-mar-25	6,444	6.6	5.7	0.9	71,991	35,195	107,186
Aguascalientes-Finsa 02	Aguascalientes	22-ago-24	en proceso	5,999	3.7	2.8	0.9	29,880	24,851	54,731
Total Zeus					10.3	8.5	1.8	101,871	60,046	161,917
Providencia5MAL6A	Coahuila	08-may-24	en proceso	18,200	12.0	10.1	1.9	71,584	85,395	156,979
Total construcciones					US\$41.1	US\$36.1	US\$5.0	\$ 448,146	\$ 196,790	\$ 644,936

- (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) Fase Palapa pendiente de terminar, y que formaba parte del proyecto de expansión concluido en julio 2024 de un ABR de 10,712 m2, derivado de un convenio firmado con el arrendatario del inmueble Santiago en el que se agregó a la inversión base de la expansión de US\$9.9 millones, un monto de US\$ 0.5 millones para la construcción de una palapa, una planta de tratamiento de agua y un cuarto de herramientas; y US\$ 0.1 millones para inversiones de capital.

Inversiones de capital

2025

En ciertos inmuebles del portafolio, Fibra MTY firmó durante el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2025 compromisos contractuales para realizar ciertas inversiones de capital, hasta por US\$1.0 millones. Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 se ejecutaron proyectos por US\$0.9 millones equivalentes a \$18,255 al tipo de cambio correspondiente a la fecha de cada transacción, atribuibles a los compromisos contractuales firmados.

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, las inversiones de capital y construcciones en proceso que mantiene Fibra MTY no se consideran activos calificables para la capitalización de costos por préstamos, debido a que son construcciones o mejoras a las propiedades que no requieren un periodo sustancial para ser completadas. De acuerdo con la política contable del Fideicomiso, se considera un año como periodo sustancial a partir de la fecha en la que inicia la construcción.

Valor razonable de propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión para el periodo terminado el 30 de junio de 2025, se determinó con la asistencia de valuadores independientes calificados.

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

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

De acuerdo con este enfoque:

- i. Las tasas de descuento al 30 de junio de 2025 se ubicaron en un rango de 10.50% a 12.50% en propiedades de oficinas; de 8.50% a 11.00% en propiedades industriales; y de 11.00% a 11.50% en propiedades comerciales; las tasas se mantienen respecto del 31 de diciembre de 2024, con excepción de una disminución de 25 puntos base en el rango alto de propiedades industriales ante una reducción en la prima de riesgo en diferentes mercados industriales.
- ii. Las tasas de descuento al 30 de junio de 2024 se ubicaron en un rango de 9.75% a 11.50% en propiedades de oficinas; de 8.75% a 11.25% en propiedades industriales; y de 11.00% a 11.50% en propiedades comerciales; manteniéndose en el mismo rango respecto del 31 de diciembre de 2023, para los diferentes usos.

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

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

El efecto desfavorable en el valor razonable del portafolio de propiedades de inversión de Fibra MTY por (\$2,393,878), fue ocasionado principalmente por:

Una variación de (\$2,376,809) integrada por la combinación de:

1. Una disminución de (\$2,935,208) por la apreciación del peso frente al dólar al pasar de \$20.5103 el 31 de diciembre de 2024 a \$18.8483 el 30 de junio de 2025.
2. Un incremento de \$632,698, 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) \$252,563 debido a incrementos en plazos de arrendamiento y ocupación de espacios vacantes para naves industriales y el reflejo de la revaluación en el valor de las expansiones terminadas contra el costo de construcción, compensado parcialmente por iii) salidas de inquilinos de oficinas, y otros impactos menores de (\$86,459) .
3. Incremento en el valor del portafolio por condiciones de mercado por \$104,062 debido a los siguientes efectos, principalmente para naves industriales: i) Un incremento de 718,783 debido a la disminución en tasas de descuento e incremento en renta de mercado, compensado con ii) una disminución de (\$518,418) al incrementar la tasa de vacancia sistemática y un ajuste inflacionario proyectado menor, iii) para edificios de oficinas (\$96,303) por cambios en niveles de vacancia.
4. ISAI y costos de cierre (\$137,965), principalmente de la nave León-PILBA-01, y otros impactos de (\$40,396).

Y una variación de (\$17,069) generada por el inmueble Fortaleza, clasificado como activo disponible para la venta en los estados consolidados de posición financiera desde el ejercicio 2024.

2024

El efecto favorable en el valor razonable del portafolio de propiedades de inversión de Fibra MTY por \$2,000,283, fue ocasionado principalmente por:

1. Un incremento de \$2,070,169 por la depreciación del peso frente al dólar al pasar de \$16.8935 el 31 de diciembre de 2023 a \$18.3773 el 30 de junio de 2024.
2. Una disminución de (\$172,954), 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 (\$213,231), ii) lo anterior se compensa con \$40,277 del segundo trimestre debido a incrementos en plazos de arrendamiento y ocupación de espacios vacantes principalmente para naves industriales.
3. Incremento en el valor del portafolio por condiciones de mercado por \$215,624 debido primordialmente a mayores rentas de mercado en naves industriales.
4. ISAI y costos de cierre (\$112,556), principalmente de las naves adquiridas en el portafolio Aerotech.

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

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

10. Préstamos bancarios y bursátiles

Los préstamos bancarios y bursátiles de acuerdo con los contratos establecidos de crédito al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, se integran como sigue:

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Corto plazo:		
Préstamo bancario revolvente 2025 US\$10 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa de 1.35%, sin garantía, con pagos de interés mensual y pago de principal al vencimiento el 18 de agosto de 2025. ⁽¹⁾	\$ 188,483	\$ -
Préstamo bancario bilateral 2024 expansiones US\$8 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 3 meses más una sobre tasa de 1.44%, sin garantía, con pagos de interés y principal hasta 11 meses posteriores a cada disposición y con vigencia hasta el 15 de febrero del 2026. ⁽²⁾	150,786	512,758
Total de préstamos bancarios de corto plazo	\$ 339,269	\$ 512,758
Largo plazo:		
Préstamo bursátil CEBURE FMTY20D US\$215 millones (incluye reapertura por US\$115 millones llevada a cabo el 15 de julio de 2021) y con tasa de interés promedio fija de 4.13% con vencimientos de interés a 182 días y pago de principal al vencimiento el 26 de octubre de 2027. ⁽³⁾	\$ 4,097,437	\$ 4,463,924
Préstamo bilateral BBVA 2024 US\$175 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa inicial de 1.75% a 1.95% dependiendo de la relación de pasivos contra activos, sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 4 de septiembre de 2029.	3,298,453	3,589,303
Préstamo bilateral Banorte 2024 US\$160 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa inicial de 1.80% a 2.00% dependiendo de la relación de pasivos contra activos, sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 10 de julio de 2029. ⁽⁴⁾	3,015,728	3,281,648
Préstamo bilateral Scotiabank 2025 US\$32 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa de 1.75% sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 16 de junio de 2028, con opción a extensión de 2 años adicionales. ⁽⁵⁾	603,146	-
Costos de obtención de deuda	(62,441)	(60,027)
Total de préstamos bancarios y bursátiles de largo plazo	\$ 10,952,323	\$ 11,274,848

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

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

⁽³⁾ Incluye US\$100 millones a cupón fijo de 4.60% (emisión original), US\$115 millones a cupón fijo de 3.73% (reapertura) y prima en colocación por diferencial de tasas entre la emisión original y la reapertura de US\$5.6 millones, la cual, neta de amortizaciones, al 30 de junio de 2025 asciende a US\$2.3 millones y es equivalente a \$45,053, considerando un tipo de cambio de \$19.9988 vigente a la fecha de recepción de la prima en colocación.

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

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los intereses devengados pendientes de pago ascendían a \$48,866 y \$56,600, respectivamente y se presentan en el rubro de intereses por pagar del estado consolidado de posición financiera. La tasa de interés promedio ponderada para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 fue 4.9%.

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, la totalidad de la deuda dispuesta por Fibra MTY se encuentra libre de garantías, por lo que no se tiene una obligación de mantener un saldo de efectivo restringido ni garantías hipotecarias sobre las propiedades de inversión del portafolio de Fibra MTY.

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

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Largo Plazo		
Préstamo bursátil CEBUREs	\$ 15,507	\$ 18,395
Préstamo bancario Bilateral BBVA 2024	19,291	21,305
Préstamo bancario Bilateral BANORTE 2024	18,183	20,327
Préstamo bancario Bilateral Scotiabank 2025	9,460	-
Total	\$ 62,441	\$ 60,027

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, los cambios en pasivos que derivan de actividades de financiamiento por préstamos bancarios y bursátiles de acuerdo con el flujo de efectivo se integran como sigue:

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Saldo inicial	\$11,787,606	\$ 7,597,339
Obtención de préstamos bancarios	1,059,778	9,293,813
Pago de préstamos bancarios	(567,204)	(7,156,544)
Amortización de prima por Re-Apertura de CEBURE	(9,156)	(17,810)
Costos pagados para obtención/modificación de deuda ⁽¹⁾	(18,837)	(23,259)
Costos no pagados para obtención/modificación de deuda	-	(21,394)
Amortización de costos de deuda	16,423	61,383
(Ganancia) pérdida cambiaria, neta	(977,018)	2,054,078
Saldo final	\$11,291,592	\$ 11,787,606

(1) Los costos para obtención de deuda pagados (ver estado consolidado condensado de flujos de efectivo no auditados), ascendieron a \$40,231, compuestos por \$21,394 pendientes de pago en 2024, y \$18,837 incurridos en el periodo intermedio terminado el 30 de junio de 2025.

11. Administración del capital y riesgos financieros

Administración del capital

El Fideicomiso administra su capital (fuentes de financiamiento) para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus fideicomitentes a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. Al 30 de junio de 2025 y al 31 diciembre de 2024, el capital del Fideicomiso consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes y la deuda bancaria y bursátil como se muestra en el estado consolidado de posición financiera, los cuales representan las principales fuentes de financiamiento para las inversiones de Fibra MTY.

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

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 26.0% y 25.9%, respectivamente.

Categorías de instrumentos financieros

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

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 4,136,032	\$ 5,335,177
<u>Medidos a costo amortizado:</u>		
Inversiones financieras	-	863,033
Cuentas por cobrar, neto	85,416	77,866
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	105,112	112,853
Otros activos financieros	16,207	17,290
<u>Medidos a valor razonable a través de resultados:</u>		
Instrumentos financieros derivados	149,120	563,997
Pasivos financieros:		
<u>Medidos a costo amortizado:</u>		
Cuentas por pagar	340,252	117,324
Cuenta por pagar por adquisición de propiedades de inversión	-	72,494
Préstamos bancarios y bursátil	11,291,592	11,787,606
Intereses por pagar	48,866	56,600
Depósitos de los arrendatarios	342,213	337,234
Pasivos por arrendamiento	81,588	77,138
<u>Medidos a valor razonable a través de resultados:</u>		
Instrumentos financieros derivados	72,520	23,113

Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

	30 de junio de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamo bursátil CEBUREs ⁽¹⁾	\$ 4,097,437	\$ 3,908,266	\$ 4,463,924	\$ 4,223,871
Préstamo bancario Bilateral Banorte 2024 ⁽²⁾	3,015,728	3,012,731	3,281,648	3,276,301
Préstamo bancario Bilateral BBVA 2024 ⁽²⁾	3,298,453	3,295,190	3,589,303	3,583,317
Préstamo bancario Bilateral Scotiabank 2025 ⁽²⁾	603,146	602,601	-	-
Préstamo bancario Bilateral 2024 expansiones ⁽²⁾	150,786	150,743	512,758	512,685
Préstamo bancario revolving BBVA ⁽²⁾	188,483	188,470	-	-
	<u>\$ 11,354,033</u>	<u>\$ 11,158,001</u>	<u>\$ 11,847,633</u>	<u>\$ 11,596,174</u>

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

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

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, no existieron transferencias entre los Niveles 1 y 2 de la jerarquía de valor razonable.

Objetivos de la administración del riesgo financiero

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

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

Riesgo de crédito

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

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

Concentración del riesgo de crédito

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

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el porcentaje de concentración de riesgo crediticio en términos de ingresos que mantiene el Fideicomiso asciende a 36.2% y 31.8%, compuesto por 10 clientes principales en las diferentes propiedades, respectivamente.

Riesgo de liquidez

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

En función a lo anterior, al 30 de junio 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 26.0% al 30 de junio de 2025, 24.0% 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 9.4% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 18.3% respecto del total de sus activos.
3. Tiene disponible un monto de hasta US\$301.0 millones (equivalentes a \$5,673.3 millones al 30 de junio 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\$55.0 millones del crédito bilateral 2024 expansiones corto plazo.

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

4. Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos que ascienden a US\$125.0 millones (equivalentes a \$2,356.0 millones al 30 de junio de 2025).
5. Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, libre de garantía y mayormente a tasa fija. Asimismo, el plazo promedio de la deuda asciende a 3.4 años, con el primer vencimiento relevante hasta octubre del 2027.
6. Cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas para su deuda (covenants financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo. Fibra MTY mantiene un monitoreo constante, y de forma anticipada a su evolución, a fin de poder tomar acciones en avanzada que le permitan continuar en cumplimiento.
7. Tiene firmado compromisos de expansiones e inversiones de capital, ver Nota 9.

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

Año	Principal	Intereses
2025	\$ 188,483	\$ 281,275
2026	150,786	590,717
2027 ⁽¹⁾	4,052,384	598,024
2028	603,146	403,932
2029	6,314,181	252,051
	<u>\$ 11,308,980</u>	<u>\$ 2,125,999</u>

⁽¹⁾ Excluye prima en colocación por diferencial de tasas entre la emisión original del CEBURE y la reapertura de US\$5.6 millones, la cual, neta de amortizaciones, al 30 de junio de 2025 asciende a \$45,053, ver nota 10.

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

Riesgo cambiario

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

Coberturas de tipo de cambio

Clasificadas y documentadas como coberturas contables:

Al 30 de junio de 2025, el Fideicomiso tiene contratados cuatro instrumentos financieros derivados tipo forward por un monto total de US\$177.4 millones, los cuales se clasificaron y documentaron como coberturas de flujo de efectivo. Dichas coberturas se refieren a los flujos derivados de la adquisición futura de dólares americanos con la intención de mitigar el riesgo de una posible devaluación de:

1. Los fondos invertidos en pesos mexicanos provenientes del efectivo remanente por la colocación de CBFIs efectuada en el primer trimestre del ejercicio 2024 por un nocional de US\$145 millones,
2. La recuperación en pesos del IVA pagado en la adquisición del inmueble industrial León-Pilba 01, efectuada el 14 de mayo de 2025, con un nocional de US\$14.8 millones, y
3. Los recursos por recibir en pesos debido a la potencial venta del inmueble de oficinas Fortaleza según acuerdo vinculante firmado el 13 de noviembre de 2024, con un nocional de US\$17.6 millones.

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

Al 30 de junio de 2025 y 2024, las condiciones de los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio vigentes, así como sus consideraciones de valuación como instrumentos de cobertura se mencionan a continuación:

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tipo de cambio Inicial	Tipo de cambio al Vencimiento	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2024	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Reconocido en Resultados	Valor razonable al 30 de junio de 2025
USD	\$ 72,500,000	Scotiabank ⁽¹⁾	16.7000	18.2245	15-mar-24	29-dic-25	\$ 244,548	\$ -	\$ (180,513)	\$ -	\$ 64,035
USD	72,500,000	BBVA ⁽¹⁾	16.7100	17.9985	15-mar-24	15-jul-25	242,333	-	(184,827)	-	57,506
USD	14,776,059	BBVA	19.3771	19.8280	14-may-25	26-nov-25	-	-	(10,947)	-	(10,947)
USD	17,591,515	Scotiabank	19.2370	19.3275	02-jun-25	11-jul-25	-	-	(9,606)	-	(9,606)
	<u>\$ 177,367,574</u>						<u>\$ 486,881</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (385,893)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 100,988</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 su proyección de adquisiciones. Sin embargo, en línea con su objetivo de negocio de utilizar los recursos para la compra de propiedades de inversión, estos instrumentos podrían realizarse con anticipación, en la medida en la que se concrete una transacción.

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tipo de cambio Inicial	Tipo de cambio al Vencimiento	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2023	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Reconocido en Resultados	Valor razonable al 30 de junio de 2024
USD	\$ 72,500,000	Scotiabank	16.7000	17.4315	15-mar-24	20-dic-24	\$ -	\$ -	\$ 93,300	\$ -	\$ 93,300
USD	72,500,000	Monex	16.7175	17.4505	15-mar-24	20-dic-24	-	-	92,084	-	92,084
USD	72,500,000	BBVA	16.7100	17.6722	15-mar-24	20-mar-25	-	-	91,920	-	91,920
USD	72,500,000	Scotiabank	16.7000	17.6590	15-mar-24	20-mar-25	-	-	93,065	-	93,065
	<u>\$ 290,000,000</u>						<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 370,369</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 370,369</u>
MXN	<u>\$ 156,000,000</u>	Scotiabank	16.7220	17.2078	28-may-24	29-nov-24	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 13,172</u>	<u>\$ 13,172</u>

Conforme a los nocionales descritos y a la forma en que se pactaron los flujos de los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio, la razón de cobertura promedio fue de 100%. Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024, no se reconocieron ineffectividades en resultados.

Riesgo de tasa de interés

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

Coberturas de tasa de interés

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

Al 30 de junio de 2025, el Fideicomiso contaba con dos créditos de corto plazo que se mantienen a tasa variable y con cuatro créditos de largo plazo, de los cuales, el que corresponde a un préstamo bursátil CEBURE se pactó a tasa de interés fija y para los tres créditos de largo plazo restantes se contrataron swaps de tasa interés (ver Nota 10).

Al 30 de junio de 2025 y 2024, las condiciones de los instrumentos financieros derivados de tasa de interés y las consideraciones de su valuación como instrumento de cobertura se mencionan a continuación:

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tasa Fija	Tasa Total (incluye sobretasa al 30 de junio de 2025)	Instrumento cubierto	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2024	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Valor razonable al 30 de junio de 2025
USD	\$ 150,000,000	BBVA	3.035%	4.785%	CME SOFR a plazo 1M	18-abr-22	15-abr-26	\$ 42,078	\$ 19,919	\$ (20,541)	\$ 21,537
USD	70,000,000	Scotiabank	3.227%	5.027%	CME SOFR a plazo 1M	27-mar-23	15-mar-28	35,038	7,703	(28,996)	6,042
USD	90,000,000	BBVA	4.402%	6.202%	CME SOFR a plazo 1M	29-may-24	15-mar-28	(22,872)	(707)	(22,539)	(45,411)
USD	25,000,000	BBVA	4.115%	5.865%	CME SOFR a plazo 1M	16-dic-24	15-abr-26	(241)	-	(380)	(621)
USD	32,000,000	Scotiabank	3.633%	5.383%	CME SOFR a plazo 1M	16-jun-25	18-jun-29	-	160	(5,935)	(5,935)
	<u>\$ 367,000,000</u>							<u>\$ 54,003</u>	<u>\$ 27,075</u>	<u>\$ (78,391)</u>	<u>\$ (24,388)</u>

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tasa Fija	Tasa Total (incluye sobretasa al 30 de junio de 2024)	Instrumento cubierto	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2023	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Valor razonable al 30 de junio de 2024
USD	\$ 150,000,000	BBVA	3.035%	5.185%	CME SOFR a plazo 1M	18-abr-22	15-abr-26	\$ 51,214	\$ 29,661	\$ 24,632	\$ 75,846
USD	70,000,000	Scotiabank	3.227%	5.477%	CME SOFR a plazo 1M	27-mar-23	15-mar-28	15,172	12,682	26,914	42,086
USD	90,000,000	BBVA	4.402%	6.652%	CME SOFR a plazo 1M	29-may-24	15-mar-28	-	1,366	(14,031)	(14,031)
	<u>\$ 310,000,000</u>							<u>\$ 66,386</u>	<u>\$ 43,709</u>	<u>\$ 37,515</u>	<u>\$ 103,901</u>

Al 30 de junio de 2025 y 2024, las coberturas de tasa de interés fueron efectivas, dado que las características de los derivados y de las disposiciones de los créditos están alineadas, por lo que se confirma que existe una relación económica. Además, tanto el perfil crediticio del Fideicomiso, como el de las contrapartes, son buenos y no se esperaban que cambien en el mediano plazo, por lo que el componente de riesgo de crédito no se considera que domine la relación de cobertura. El método que se utilizó para evaluar la efectividad es a través de una evaluación cualitativa comparando los términos críticos entre los instrumentos de cobertura y los instrumentos cubiertos.

Conforme a los nocionales descritos y a la forma en que se intercambiaron los flujos de los instrumentos financieros derivados durante su vigencia, la razón de cobertura promedio para la relación de tasa de interés fue de 100%. Si es necesario, se realizará un reequilibrio para mantener esta relación para la estrategia. En esta relación de cobertura, la fuente de la ineffectividad es principalmente por el riesgo de crédito; por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024, no se reconoció ineffectividad en resultados.

12. Operaciones y saldos con partes relacionadas

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

	1 de enero al 30 de junio de 2025	1 de enero al 30 de junio de 2024
Ingresos por arrendamiento y mantenimiento:		
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V. ⁽¹⁾	\$ 2,041	\$ 2,370
Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁾	922	1,108
Otras partes relacionadas ⁽²⁾	16	-
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V. ^{(1) (3)}	-	10,029
Ventanas Cuprum, S.A. de C.V. ^{(1) (3)}	-	8,527
Penta Motriz, S.A. de C.V. ^{(1) (3)}	-	5,056
Bambú Motriz, S.A. de C.V. ^{(1) (3)}	-	1,333
	<u>\$ 2,979</u>	<u>\$ 28,423</u>
Ingresos financieros:		
Otras partes relacionadas ⁽⁴⁾	\$ 5	\$ 105
Servicios de mantenimiento y administración de inmuebles y gastos generales:		
Servicios de Operadora de Centros Comerciales, S.A. de C.V. ^{(1) (5)(6)}	\$ 7,950	\$ 26,303
Servicios Maple, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	268	-
Arvo Capital, S. de R.L. de C.V. ⁽¹⁾	150	150
Otras partes relacionadas ⁽²⁾	12	-
	<u>\$ 8,380</u>	<u>\$ 26,453</u>

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

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Cuentas por cobrar:		
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V. ⁽¹⁾	\$ 996	\$ -
Bambú Motriz, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽³⁾	-	258
Otras partes relacionadas ⁽⁴⁾	-	395
	<u>\$ 996</u>	<u>\$ 653</u>
Cuentas por pagar ^{(1):}		
Promotora Ambiental, S. A. B. de C. V. ⁽⁷⁾	\$ 257	\$ 279
Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁷⁾	132	132
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V. ^{(3) (7)}	-	1,357
Ventanas Cuprum, S.A. de C.V. ^{(3) (7)}	-	1,426
Penta Motriz, S.A. de C.V. ^{(3) (7)}	-	561
Bambú Motriz, S.A. de C.V. ^{(3) (7)}	-	207
	<u>\$ 389</u>	<u>\$ 3,962</u>

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

Inversiones de capital con partes relacionadas

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, Fibra MTY realizó transacciones por \$1,366 con Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V., por concepto de "Gerencia de Obra", lo cual forma parte del costo de ciertas construcciones en los inmuebles Danfoss.

13. Patrimonio de los fideicomitentes

i. Aportaciones y contribuciones

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

- a. El 11 de febrero de 2025, el Comité de Prácticas del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2025; el número máximo de CBFIs que se asigna a dicho plan para ser distribuido entre sus participantes es de 15,971,636. Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2025, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 2,252,000 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de \$10.67 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$24,029. En adición, se reconocieron (\$7,228) en resultados por cancelación del exceso en provisión del ejercicio 2024, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado de utilidad integral de \$16,801.
- b. El 18 de febrero de 2025, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 8,440,200 títulos, los cuales fueron dispuestos de los CBFIs que permanecían en tesorería, para dar cumplimiento al pago del plan ejecutivo basado en CBFIs correspondiente al ejercicio 2024. Con este incremento, al 18 de febrero de 2025, los CBFIs en circulación fueron 2,419,218,167.
- c. Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, Fibra MTY recompró 12,534,772 CBFIs equivalentes a (\$136,428) y recolocó 15,271,895 CBFIs equivalentes a \$196,392.
- d. Al 30 de junio de 2025, los CBFIs en circulación fueron 2,432,245,350.

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

- e. El 13 de febrero de 2024, el Comité de Prácticas del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2024; el número máximo de CBFIs que se asigna a dicho plan para ser distribuido entre sus participantes es de 12,984,923. Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2024, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 6,492,474 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de \$12.32 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$79,987. En adición, se reconocieron (\$547) en resultados por cancelación del exceso en provisión del ejercicio 2023, que se presenta en el estado consolidado condensado intermedio de utilidad integral no auditado.
- f. El 20 de febrero de 2024, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 2,905,197 títulos, los cuales fueron dispuestos de los CBFIs que permanecían en tesorería, para dar cumplimiento al pago del plan ejecutivo basado en CBFIs correspondiente al ejercicio 2023. Con este incremento, al 20 de febrero de 2024, los CBFIs en circulación fueron 1,814,330,843.
- g. El 15 de marzo de 2024, Fibra MTY colocó 679,166,667 CBFIs a un precio de \$11.50 por CBFI, posteriormente el 16 de abril de 2024, Citibanamex, ejerció la opción de sobreasignación con lo cual concluyó el periodo de estabilización, habiendo recomprado en dicho periodo 34,579,590 CBFIs. Dado lo anterior, el Fideicomiso colocó un total de 644,587,077 CBFIs equivalentes a \$7,412,751, los cuales, netos de los costos de emisión 2024 de \$289,070 son equivalentes a \$7,123,681 y se presentan en los estados consolidados condensados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes no auditados, en el rubro de patrimonio contribuido. Los CBFIs emitidos no colocados se encuentran en tesorería pendientes de ser cancelados y equivalen a 170,412,923 CBFIs.
- h. Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, Fibra MTY recompró 1,543,551 CBFIs equivalentes a \$15,573 y no realizó recolocaciones de CBFIs.
- i. Al 30 de junio de 2024, los CBFIs en circulación fueron 2,457,374,369.

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 seis meses de operación del Fideicomiso, terminados el 30 de junio de 2025 y 2024, y sus respectivas fechas de pago:

Período en que se generó la distribución	Monto total de la distribución de efectivo	CBFIs en circulación expresados en miles de CBFIs	Distribución de efectivo decretada en pesos por CBFI	Fecha de aprobación de Comité Técnico	Fechas de Pago
mar-25	\$215,864	2,432,245.350	\$0.089	11-abr-2025	4-jul-2025*
feb-25	\$215,863	2,423,312.094	\$0.089	11-abr-2025	30-may-2025
ene-25	\$215,863	2,420,712.094	\$0.089	11-abr-2025	30-abr-2025
dic-24	\$207,374	2,419,218.167	\$0.086	11-feb-2025	12-mar-2025
nov-24	\$207,373	2,419,218.167	\$0.086	11-feb-2025	28-feb-2025
oct-24	\$207,373	2,417,686.574	\$0.086	14-ene-2025	31-ene-2025
Distribuciones decretadas en 2025	\$1,269,710		\$0.525		
Distribuciones pagadas en 2025	\$1,053,846		\$0.436		
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	\$868,104		\$0.452		

* El 25 de junio de 2025, el Comité Técnico del Fideicomiso, aprobó extender la fecha de pago de esta Distribución de efectivo por \$215,864 al 4 de julio de 2025, en lugar del 27 de junio de 2025 previamente aprobado; considerando las fechas de operación del fondo de recompra. Ver Nota 16 i).

14. Utilidad por CBFi

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

La utilidad neta diluida consolidada por CBFi se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada del período entre la suma del promedio ponderado de CBFis en circulación y el número de CBFis promedio ponderado por los efectos de certificados potenciales diluidos, originados por el programa de pago basado en CBFis de Fibra MTY.

	1 de enero al 30 de junio de 2025	1 de enero al 30 de junio de 2024
(Pérdida) utilidad neta consolidada CBFis expresados en miles:	\$(173,088)	\$2,347,144
Número de certificados promedio ponderados en circulación	2,420,298.833	2,195,514.415
Efecto de dilución asociado con planes de compensación basado en CBFis no asignados	4,879.335	8,440.200
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	2,425,178.168	2,203,954.615
(Pérdida) utilidad neta básica consolidada por CBFi	\$(0.07)	\$1.07
(Pérdida) utilidad neta diluida consolidada por CBFi	\$(0.07)	\$1.06

15. Información por segmentos

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

- **Oficinas.** Oficinas en el Parque, Neoris/General Electric, Atento, Cuadrante, Prometeo, Fortaleza, Redwood, Huasteco (un inmueble), Cuauhtémoc, Patria, Filios (cinco inmuebles) y La Perla.
- **Industrial.** Casona, Catacha, Danfoss, Ciénega, Ciénega 2, Ciénega 3, Nico 1, Providencia (ocho inmuebles), Santiago, Catacha 2, Huasteco (cinco inmuebles), Zinc, Filios (cinco inmuebles), Garibaldi (cuatro inmuebles), Zeus (cuarenta y seis inmuebles), Aerotech (seis inmuebles), Batach (seis inmuebles), y León-Pilba 01.
- **Comercial.** Monza, Monza 2 y Huasteco (un inmueble).

No se registraron transacciones entre segmentos por el periodo intermedio terminado el 30 de junio de 2025. Las bases contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables del Fideicomiso. La utilidad por segmento representa la utilidad obtenida después de restar al total de ingresos los gastos de mantenimiento y operación de inmuebles, los honorarios de administración de inmuebles, predial y seguros.

La siguiente información es revisada por los tomadores de decisiones de Fibra MTY y a su vez se informa al Comité Técnico que toma las decisiones operativas para propósitos de distribución de los recursos y evaluación del rendimiento del segmento. Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, y por los periodos de operación del Fideicomiso, terminados el 30 de junio de 2025 y 2024, la información por segmentos de posición financiera y resultados es como sigue:

Al 30 de junio de 2025	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Propiedades de inversión	\$ 31,081,701	\$ 6,531,970	\$ 349,998	\$ -	\$ 37,963,669
Total de activos	-	-	-	43,814,629	43,814,629
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	339,269	339,269
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	10,952,323	10,952,323

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

1 de enero al 30 de junio de 2025	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$ 1,262,777	\$ 407,428	\$ 19,109	-	\$ 1,689,314
Gastos de operaciones	66,266	74,718	1,999	-	142,983
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	134,119	134,119
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	16,801	16,801
Gasto por valor razonable de propiedades de inversión	(1,945,016)	(426,080)	(22,782)	-	(2,393,878)
Utilidad por disposición de activos de larga duración	-	-	-	685	685
Resultado financiero	-	-	-	834,244	834,244
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ (163,538)
Ingreso operativo neto ⁽¹⁾	\$ 1,196,511	\$ 332,710	\$ 17,110	\$ -	\$ 1,546,331
Adquisiciones ⁽²⁾	\$ 2,193,638	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,193,638

1 de enero al 30 de junio de 2024	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$ 849,998	\$ 363,125	\$ 18,327	\$ -	\$ 1,231,450
Gastos de operaciones	44,931	71,468	1,993	-	118,392
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	100,436	100,436
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	79,440	79,440
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	1,898,105	97,057	5,121	-	2,000,283
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	-	-	-	85	85
Resultado financiero	-	-	-	(582,955)	(582,955)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,350,595
Ingreso operativo neto ⁽¹⁾	\$ 805,067	\$ 291,657	\$ 16,334	\$ -	\$ 1,113,058
Adquisiciones ⁽²⁾	\$ 1,476,768	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,476,768

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

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

16. Hechos posteriores

En la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, Fibra MTY, ha evaluado los eventos y las transacciones para su reconocimiento o revelación subsecuente al 30 de junio de 2025 y hasta el 23 de julio de 2025 (fecha de emisión y autorización de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados), y excepto por lo mencionado a continuación, no ha identificado eventos posteriores significativos:

- i) El 04 de Julio del 2025, se llevó a cabo el pago de la distribución de efectivo correspondiente al mes de marzo de 2025 por \$215,864. De acuerdo con los CBFIs en circulación a la fecha de pago esta distribución mensual fue equivalente a \$0.089 centavos por CBFI. Ver nota 13ii.
- ii) El 15 de julio de 2025, el Comité Técnico aprobó tres distribuciones de efectivo, dos de \$209,911 cada una, correspondientes a los meses de abril y mayo de 2025 y una de \$209,912 correspondiente al mes de junio de 2025, que se liquidarán en, o partir del, 31 de julio, 29 de agosto y 26 de septiembre de 2025.

De acuerdo con los CBFIs en circulación a la fecha de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, las distribuciones mensuales son equivalentes a \$0.086 centavos por CBFI.

- iii) El 15 de Julio de 2025, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición de las dos naves remanentes del portafolio "Batach" ubicado en Monterrey, Nuevo León por un monto total de US\$73.4 millones equivalentes a \$1,369,448 considerando el tipo de cambio aplicable a la fecha de la transacción, más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición. La adquisición fue liquidada con recursos provenientes del levantamiento de capital realizado a inicios de 2024.

Con esta transacción, Fibra MTY ha completado la adquisición de la totalidad del portafolio "Batach" comprendido por 8 naves industriales ubicadas en Nuevo León y con un área bruta rentable de aproximadamente 185,966 m².

- iv) El 15 de julio de 2025, el Fideicomiso concluyó la adquisición de un terreno para la expansión de su inmueble industrial Garibaldi 1. El terreno tiene una superficie de 36,372 m² con servidumbre de paso con superficie de 3,861 m², ubicados en el Municipio de Ciénega de Flores, Nuevo León, específicamente en el Desarrollo Industrial Nexus ADN. La expansión agregará al portafolio un ABR de aproximadamente 18,377 m², los cuales se componen de: i) 10,709 m² "Área 1" con un contrato de arrendamiento triple neto denominado en dólares y un plazo forzoso de 10 años que comenzará a la entrega sustancial del edificio con fecha estimada para el 3T26 y ii) 7,668 m² "Área 2" de espacio potencial para arrendamiento futuro.

Por lo que respecta específicamente al área de expansión, se estima generar un ION aproximado de US\$1.1 millones equivalentes a \$20,733 y US\$0.6 millones equivalentes a \$11,309 considerando el tipo de cambio aplicable al 30 de junio de 2025 para el Área 1 y 2, respectivamente, durante los primeros 12 meses contando a partir del inicio de pago de renta.

El valor total de la inversión, incluyendo terreno y construcciones, se estima que ascienda a la cantidad de US\$20.3 millones equivalentes a \$382,621 considerando el tipo de cambio aplicable al 30 de junio de 2025. El proceso de construcción concluirá en aproximadamente 12 meses contados a partir de la fecha de adquisición del terreno.

El precio de adquisición del terreno se pactó en US\$5.5 millones equivalentes a \$101,803 a la fecha de la transacción, más otros impuestos y gastos de adquisición. Este precio fue liquidado mediante recursos del préstamo bancario bilateral 2024 expansiones.



- v) 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, lo que forma parte de las operaciones para depurar el portafolio de propiedades. El precio de venta se encuentra en línea con el valor razonable de mercado del inmueble. Al 30 de junio de 2025, Fortaleza estaba presentado en el rubro de activos disponibles para la venta, en el estado consolidado condensado de posición financiera no auditado.

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