

Rendimientos consistentemente por encima de índices comparables

El Mejor Gobierno Corporativo de su categoría

Activos de alta calidad con tasas de capitalización implícitas de ~8%

Crecimiento de 14x de las propiedades desde el IPO

Compañía grado de inversión con un manejo prudente de la estructura de capital

Pago de distribuciones de efectivo de forma mensual

Toma de decisiones con alineación ASG

Fibra Mty, 10 años redefiniendo la rentabilidad inmobiliaria en México

Bolsa Mexicana de Valores felicita a:

BRAMTY

Equipo Directivo



Federico Garza Santos
Presidente del Comité Técnico

- Presidente de Grupo Delta
- Presidente de Tres Vidas Acapulco.
- Miembro del Consejo de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces de Nuevo León.
- Miembro del Consejo de Promotora Ambiental.
- Presidente del Consejo del Centro de Eugenio Garza Sada, A.C.
- Vice-Presidente del Consejo de Supera, A.C.
- Ingeniería Industrial por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM)



Jorge Avalos Carpinteyro
Director General

- Presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP)
- Presidente de Consejo y accionista en ESCALA, una de las 5 empresas de gestión de proyectos de Bienes Raíces en México más grandes
- +30 años de experiencia en Banco Invex, miembro del Comité Técnico en Invex Grupo Financiero de 2011 hasta su partida
- Licenciatura en Contaduría por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM)
- MBA por la Universidad de Dallas
- Diplomado de Alta Dirección (AD2) del Instituto Panamericano de Alta Dirección (IPAPE)
- Diplomado de negocios por la Universidad de Harvard



Javier Llaca García
Director de Operaciones y Adquisiciones

- +30 años de experiencia en el mercado inmobiliario
- 14 años de experiencia en JLL(antes Jones Lang LaSalle) y 8 años en CBRE (antes CB Commercial)
- Presidente de Urban Land Institute México de 2016 a 2018
- Ingeniería en Electrónica y Comunicaciones, y un diplomado en Finanzas Corporativas por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM)



Jaime Martínez Trigueros
Director de Administración y Finanzas

- +30 años de experiencia en los mercados financieros bursátiles
- Amplio conocimiento de administración de activos, relación con inversionistas, estructuración de productos de inversión, y regulación financiera Mexicana.
- Fue Gerente de Banca Privada, operador de fondos de inversión y Director de FP&A en Vector Casa de Bolsa
- Estudios de Economía en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM)
- Diplomado de Alta Dirección (D1) por parte del IPAPE



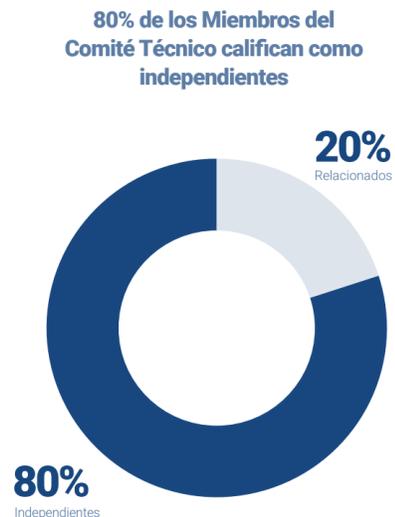
Eduardo Elizondo Santos
Director Jurídico

- +20 años de experiencia como abogado corporativo y transaccional
- Fue socio en la firma de abogados Garza Durán Elizondo, S.C. asesorando a diversas empresas públicas y privadas
- Fue abogado interno en Axtel y Grupo Financiero Banorte
- Licenciado en Derecho por la Universidad de Monterrey (UEM)
- Maestría en Derecho Comercial Internacional (LLM) por la Universidad de Southampton, Inglaterra
- Diplomado de Alta Dirección (D1) del Instituto Panamericano de Alta Dirección (IPAPE)



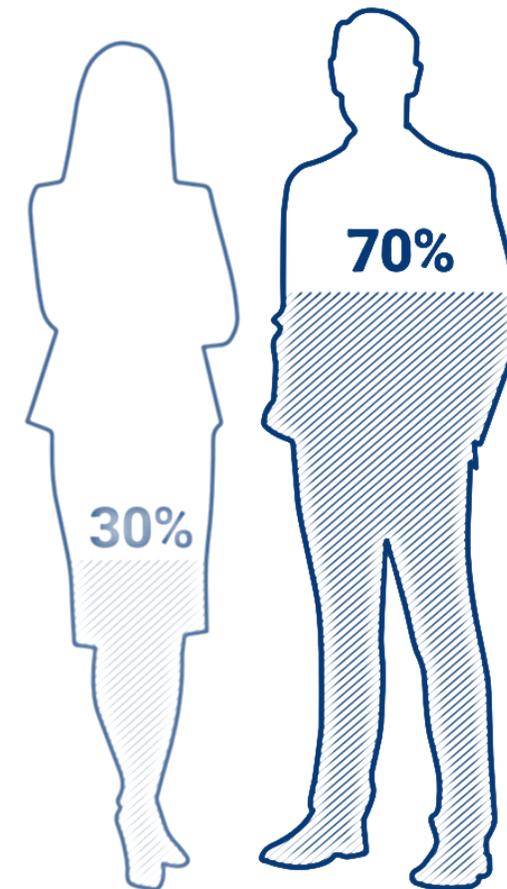
Fibra Mty: Referente de Gobierno Corporativo

Bld. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400



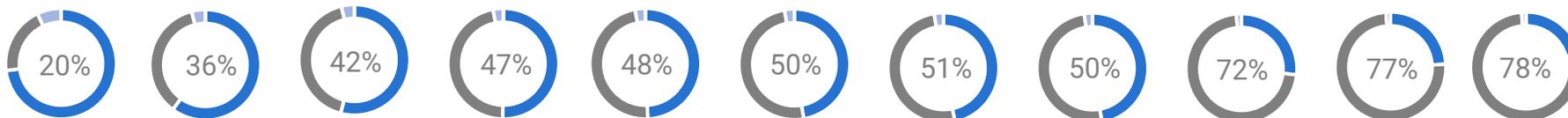
- ✓ Primera FIBRA en ser administrada y asesorada internamente. No existen comisiones por la administración, consultoría, o la adquisición/inversión en propiedades.
- ✓ Cada miembro del Comité Técnico es ratificado anualmente en la Asamblea de Tenedores (*Unstaggered Board*). El Comité está compuesto por empresarios con amplia trayectoria en distintos sectores como el mercado de capitales, inmobiliario, gestión de riesgos y ASG, abonando a una toma de decisiones integral y al diálogo activo.
- ✓ **Compensación orientada a resultados.** La compensación variable es pagada en CBFIs y condicionada al cumplimiento de la guía de resultados y al crecimiento real del flujo de efectivo por certificado.
- ✓ **Ausencia de un grupo de control.** Cada miembro del comité técnico tiene un solo voto y todos inversionistas tienen los mismos derechos.
- ✓ La totalidad de los subcomités están presididos por miembros independientes.
- ✓ Ningún miembro del Administrador forma parte del Comité Técnico.

30% Mujeres en el Comité Técnico



Fibra Mty logra economías de escala y mayores márgenes UAFIDA

% de ingresos por arrendamiento industrial



El costo corporativo disminuyó **70 pbs** desde 2015.

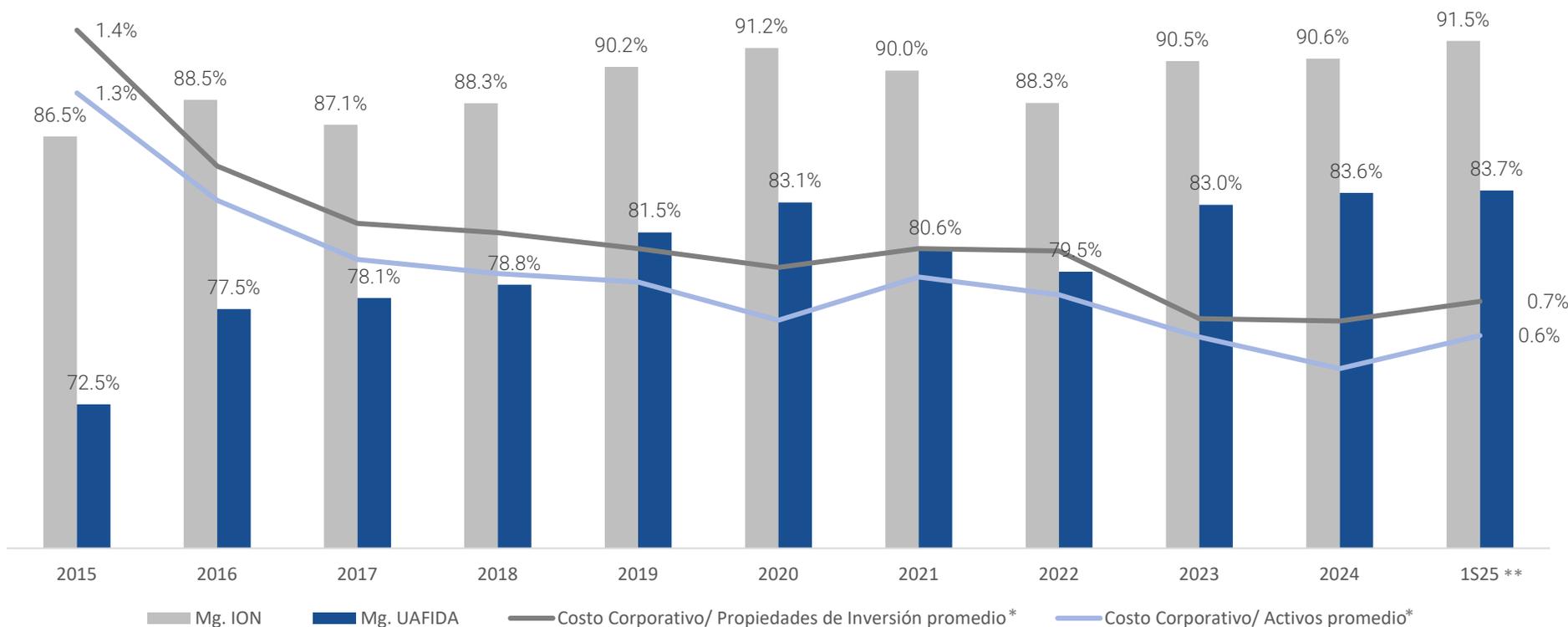
Margen UAFIDA:

Incrementa con:

- Adquisiciones/ Expansiones Industriales
- Mayor ocupación
- Apreciación del USD

Disminuye con:

- Apreciación del MXN
- Incremento en el número de empleados



Bldv. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400



*Calculado con el promedio trimestral de las propiedades de inversión o activos

** Costo Corporativo Anualizado



Propiedades en Ubicaciones de Mayor Crecimiento

Las propiedades de Fibra Mty están ubicadas en regiones de alto crecimiento, con potencial de incremento en la renta por metro cuadrado, así como expansiones y desarrollos futuros. Al 30 de junio 2025

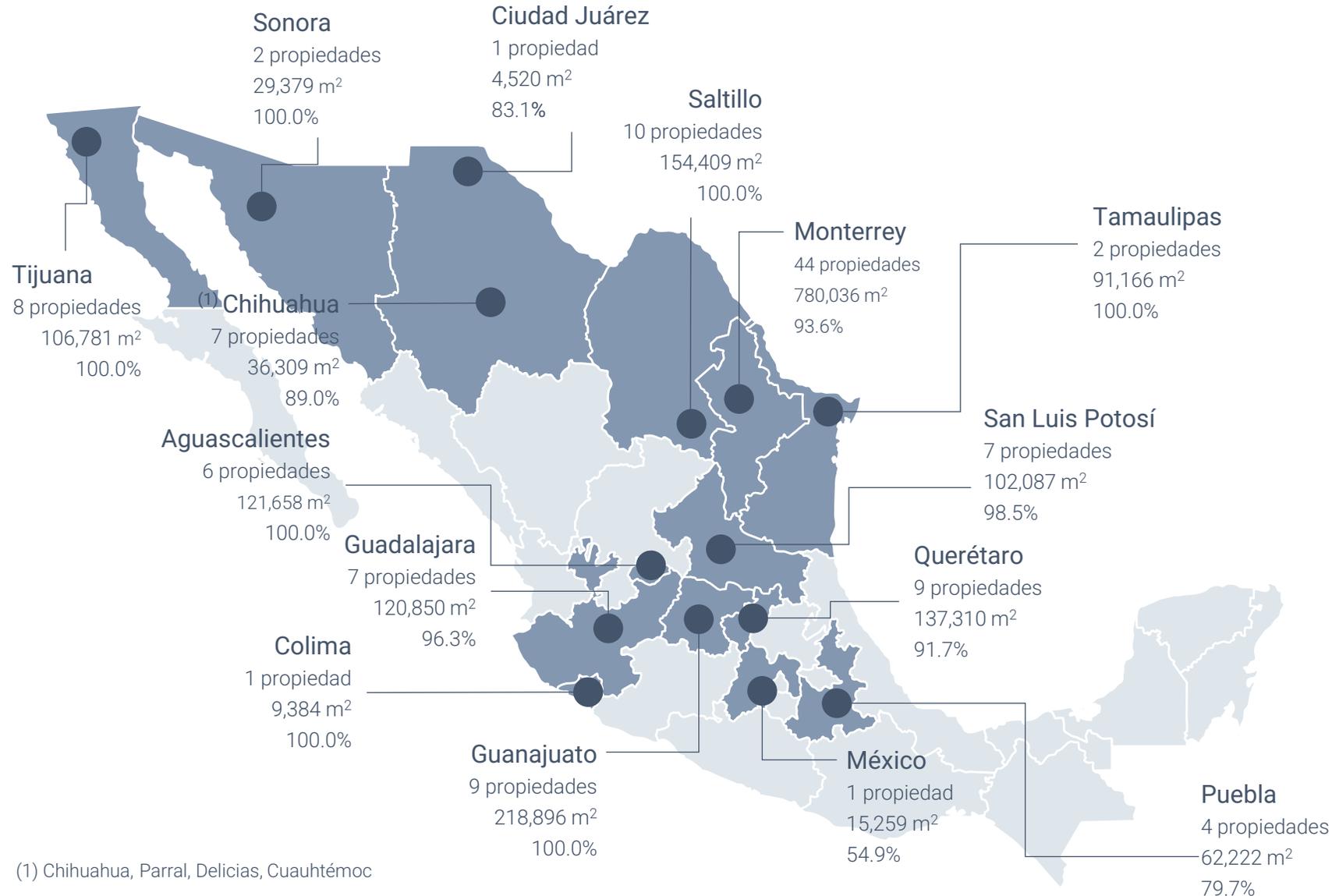
	Proporción de Ingresos %	Propiedades #	Ocupación (ABR %)	ABR miles de m ²	
Estados Fronterizos	Nuevo León	39.8%	44	93.6%	780.0
	Coahuila	5.9%	10	100.0%	154.4
	Baja California	4.6%	8	100.0%	106.8
	Tamaulipas	4.2%	2	100.0%	91.2
	Chihuahua	1.9%	8	88.3%	40.8
	Sonora	1.2%	2	100.0%	29.4
	Subtotal	57.6%	74	95.4%	1,202.6
Central y Bajío	Jalisco	11.0%	7	96.3%	120.9
	Guanajuato	10.9%	9	100.0%	218.8
	Querétaro	7.7%	9	91.7%	137.3
	Aguascalientes	5.5%	6	100.0%	121.7
	San Luis Potosí	3.9%	7	98.5%	102.1
	Puebla	1.8%	4	79.7%	62.2
	México	1.1%	1	54.9%	15.3
	Colima	0.5%	1	100.0%	9.4
Subtotal	42.4%	44	95.3%	787.7	
Total		118	95.4%	1,990.3	



Portafolio Fibra Mty

Crecimiento y diversificación geográfica al 30 de junio 2025

FIBRAMTY



15
mercados

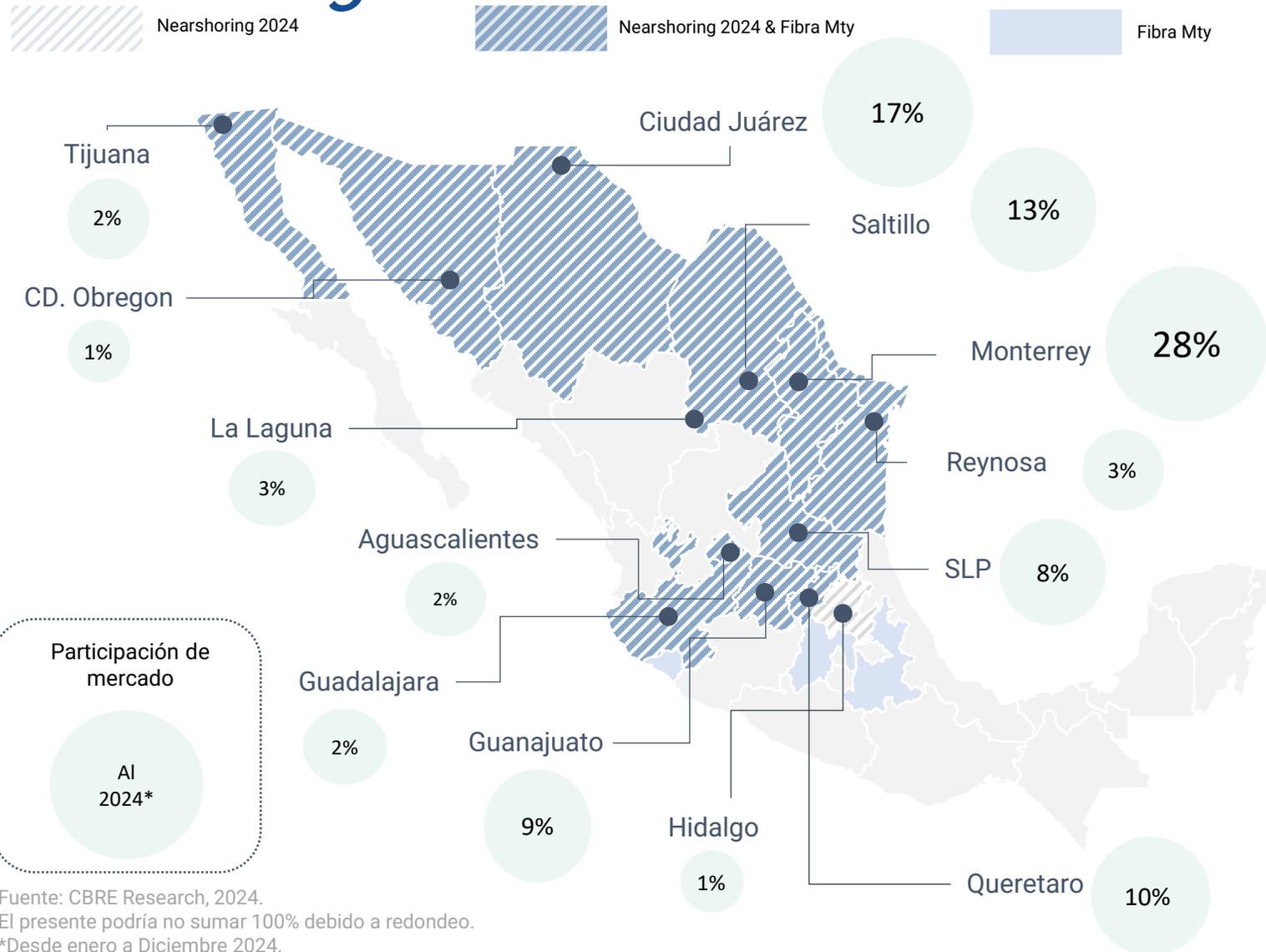
118
propiedades

1,990,266
m² de GLA

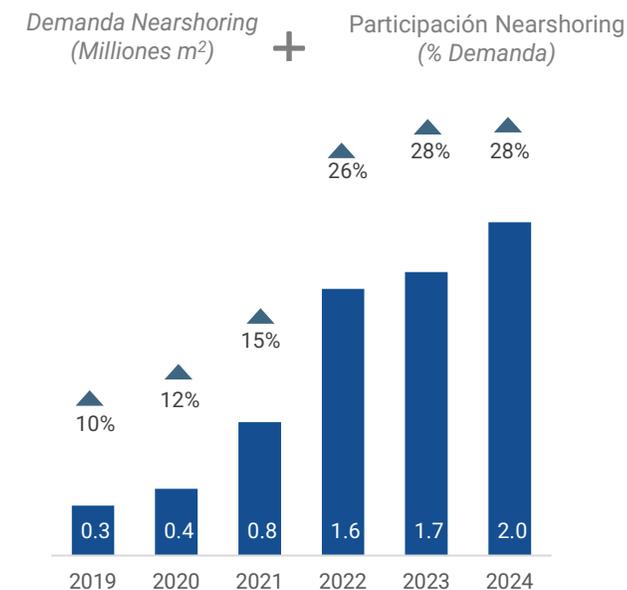
95.4%
ocupación GLA

912,546 m²
Reserva Territorial

La reestructuración de las cadenas de suministro - *Nearshoring*



La absorción bruta por *Nearshoring* en el 2024 fue de **2.0 M m²**



Monterrey registró la mayor demanda de Nearshoring durante el 2024 con 560 mil m². *Los mercados fronterizos siguen siendo los más activos con una participación del 67% de la Demanda Bruta nacional.*

Fuente: CBRE Research, 2024.
 El presente podría no sumar 100% debido a redondeo.
 *Desde enero a Diciembre 2024.

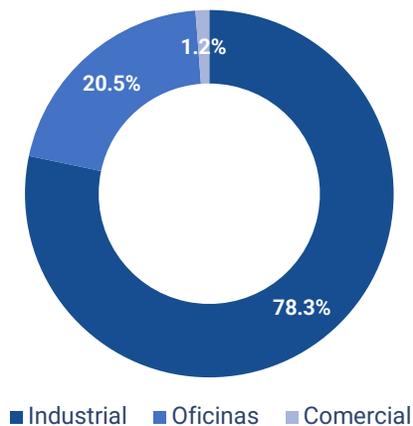




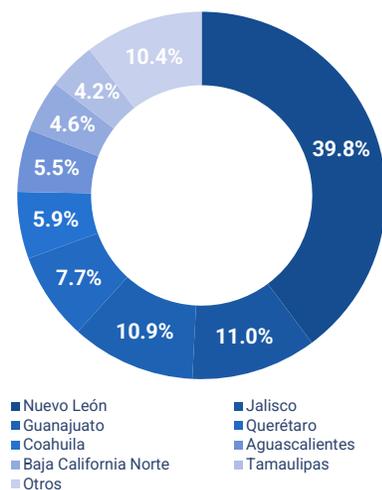
Indicadores Clave de Desempeño

Al 30 de junio de 2025 (% de ingresos)

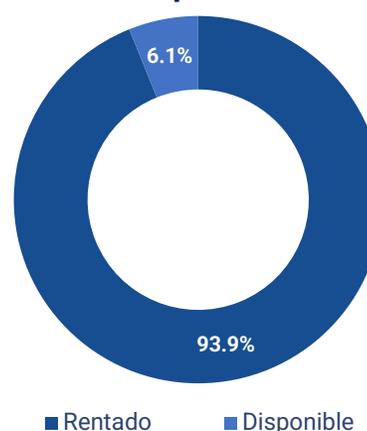
Tipo de Activo



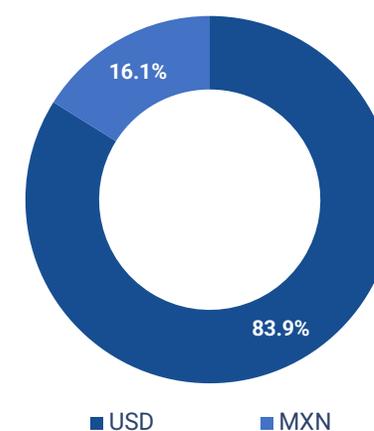
Ubicación



Ocupación



Moneda



Perfil de Vencimientos de los Arrendamientos



Activos de alta calidad

Al 30 de junio de 2025

Industrial

Propiedades	94
ABR m ²	1,778,075
Ocupación*	97.4%
WALT	5.4 a
Margen ION	94.1%

Oficinas⁽¹⁾

Propiedades	24
ABR m ²	212,191
Ocupación*	78.9%
WALT	3.0 a
Margen ION	80.3%

Portafolio

Propiedades	118
ABR m ²	1,990,266
Ocupación*	95.4%
WALT	4.9 a
Margen ION	90.7%

=

WALT más largo
entre competidores

% de ingresos

78.3%

21.7%

100.0%

La Perla: Guadalajara, Jalisco
43,624 m²



Adquisiciones Estabilizadas

Portafolio Zeus
822,052 m² (al momento de la compra)



Ciénega 2: Monterrey, N.L.
30,193 m²



Sale & Leaseback

Filios: Monterrey, N.L.
151,344 m²



(1) Incluye 6 propiedades comerciales que representan el 1.2% del ingreso, con 19,350 m² de ABR, 99.2% de ocupación, y 4.0a de WALT
*como % del ABR
WALT: Plazo poderado del vencimiento de los contratos



Portafolio Diversificado con Inquilinos Estables

Al 30 de junio de 2025

Contratos de Arrendamiento ligados a la inflación

Vencimiento promedio ponderado al ingreso de 4.9 años

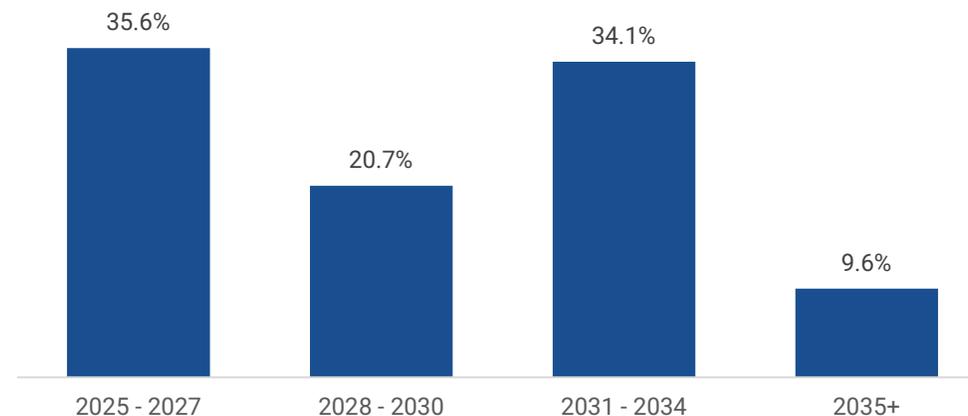
Recuperación en mercados de oficinas de Guadalajara y Monterrey apunta a un incremento en ocupación.

Base de inquilinos diversificada principalmente en compañías multinacionales

Base de inquilinos resilientes a diversos ciclos económicos comprobado durante la pandemia COVID-19

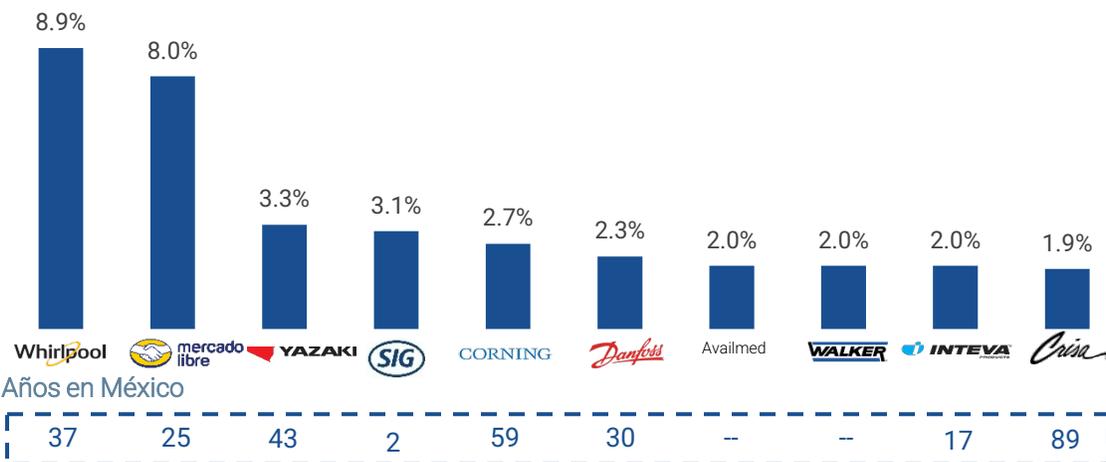
Vencimiento de Contratos

(% de Ingresos)



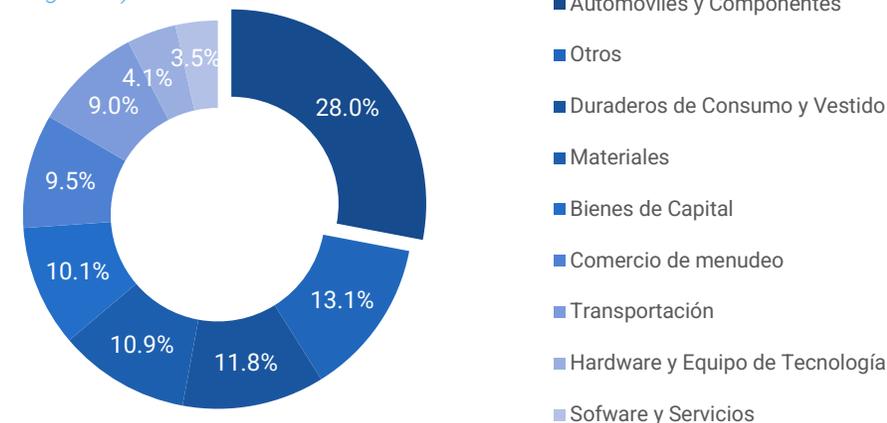
Top 10 Inquilinos

(% de Ingresos)



Principales Sectores

(% de Ingresos)



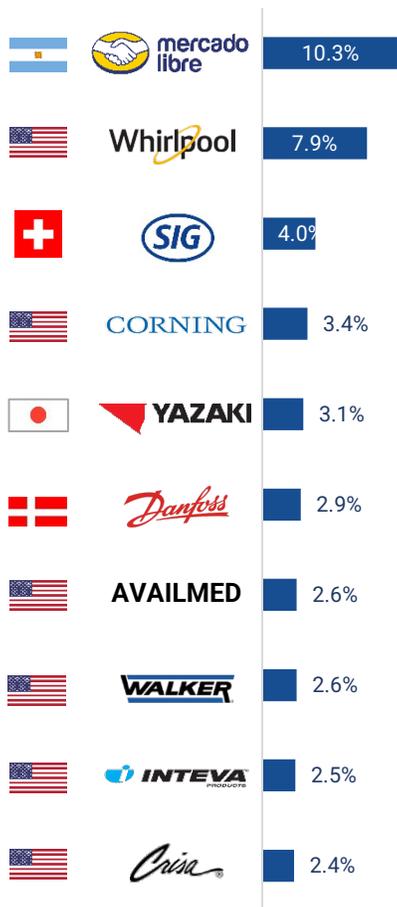


Indicadores Clave de Desempeño Industrial

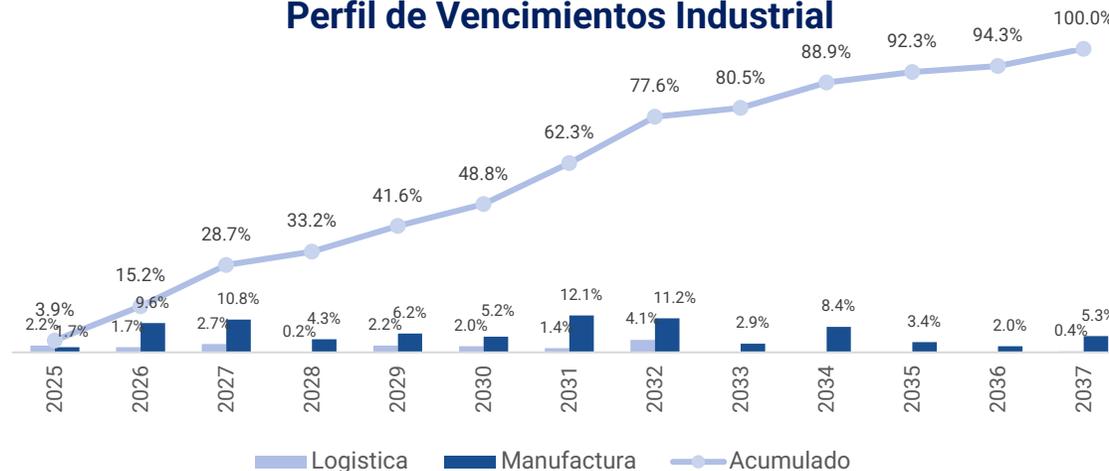
Al 30 de junio de 2025 (% de ingresos)

FIBRAMTY

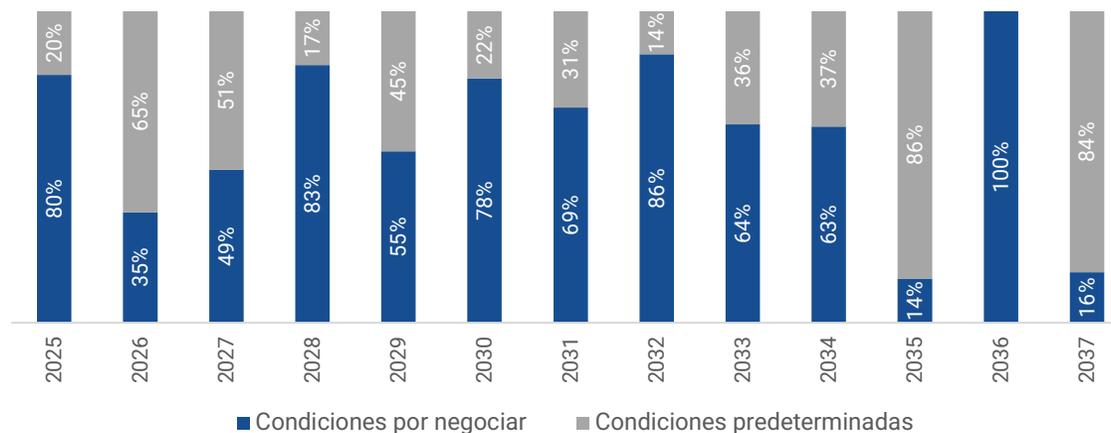
Top 10 Inquilinos



Perfil de Vencimientos Industrial



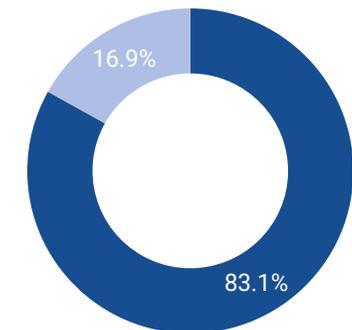
Condiciones de la renta al renovar



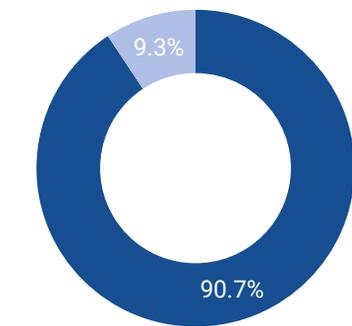
■ Manufactura
■ Logística

■ USD
■ MXN

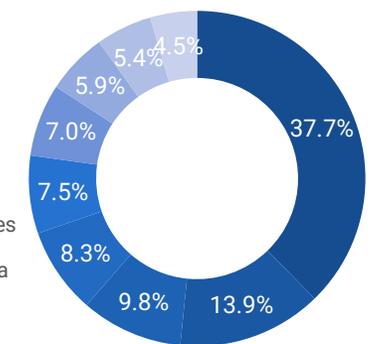
■ Nuevo León
 ■ Guanajuato
 ■ Querétaro
 ■ Otros
 ■ Coahuila
 ■ Aguascalientes
 ■ Baja California
 ■ Tamaulipas
 ■ San Luis Potosí



Tipo de Activo



Moneda



Ubicación



Expansiones Industriales

Millones de dólares



Inmueble	Ubicación	Fecha de Firma	ABR miles m ²	Inversión Estimada	Inversión Final*	Inversión al 2T25	NOI Ann. 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
Entregado			72,092	64.2	38.3	58.2	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⁾	-(5)	9.8	1.0	9.8%	3T24	3T24 ⁽⁴⁾
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	Coah	May-24	18,214	12.0	-	10.1	1.1	9.1%	2T25 ⁽⁶⁾	2T25
Total			~78,092	68.0⁽¹⁾	38.3	61.0	6.5	9.9%		

El total de expansiones asciende a aproximadamente **US\$ 108.5 millones**, con un rendimiento sobre costos superior al 9.5%.
(De ese total, US\$ 68.0 millones ya están en proceso de construcción o entregados, y cerca de US\$ 40.5 millones están en negociación).

*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.



Indicadores Clave de Desempeño Oficinas/Comercial

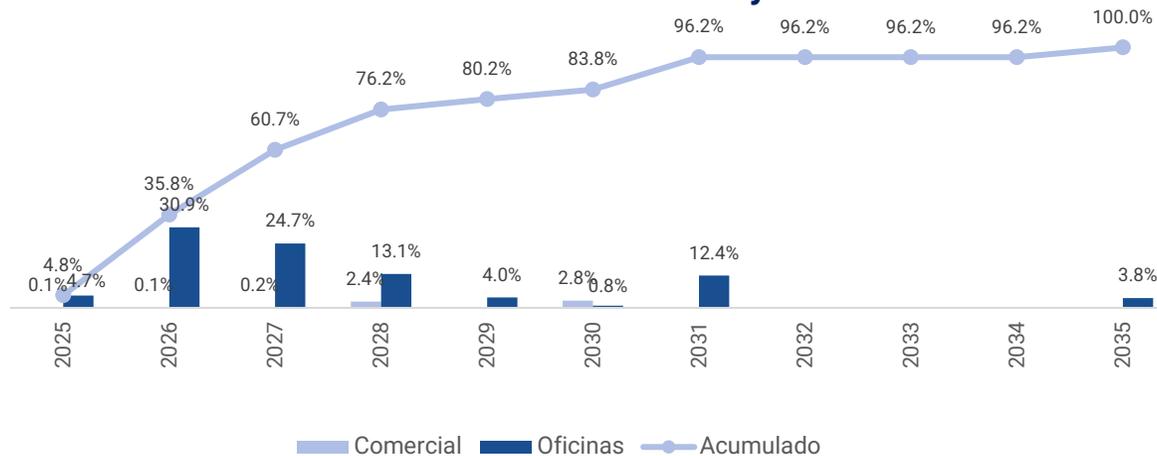
FIBRAMTY

Al 30 de junio de 2025 (% de ingresos)

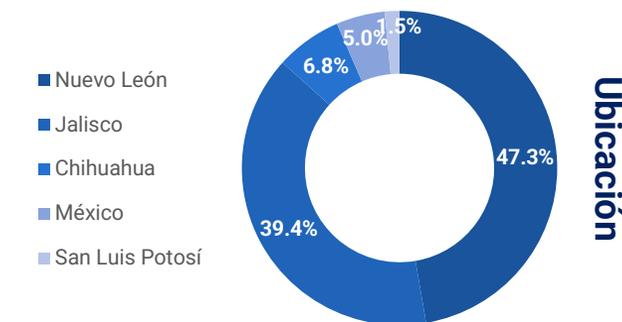
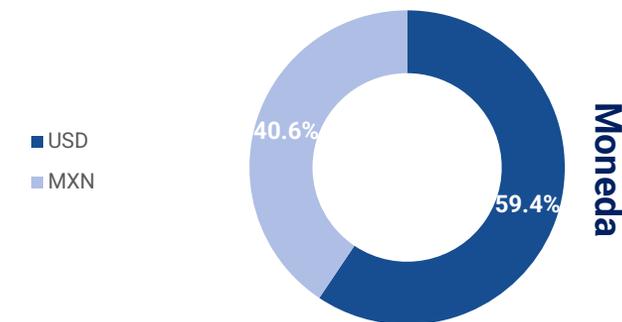
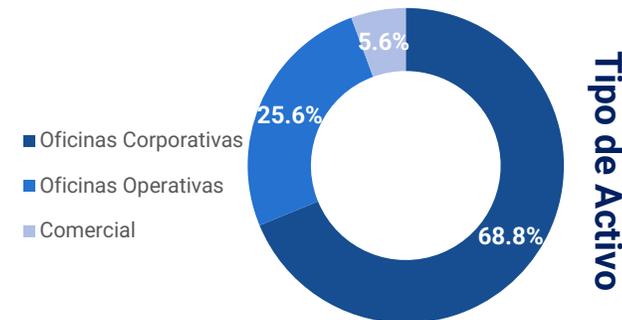
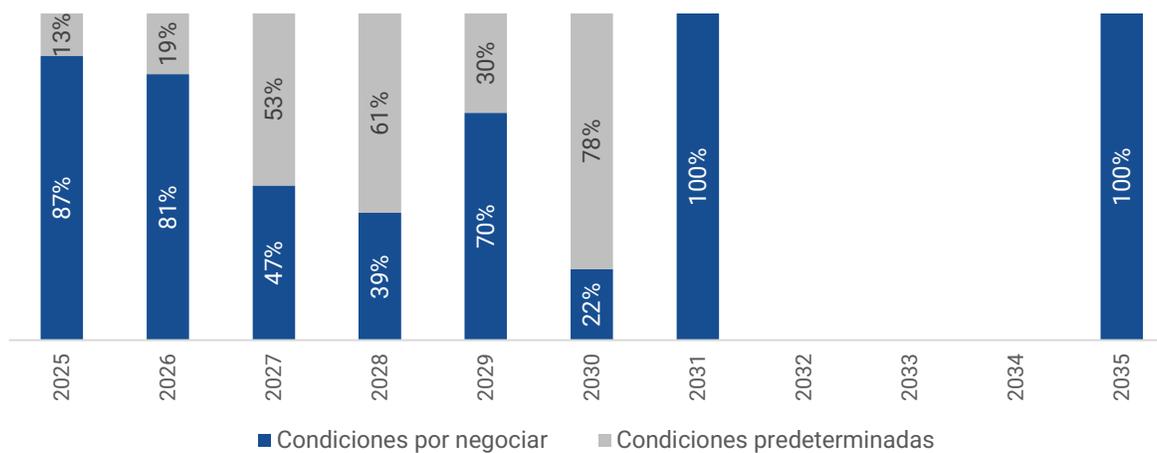
Top 10 Inquilinos



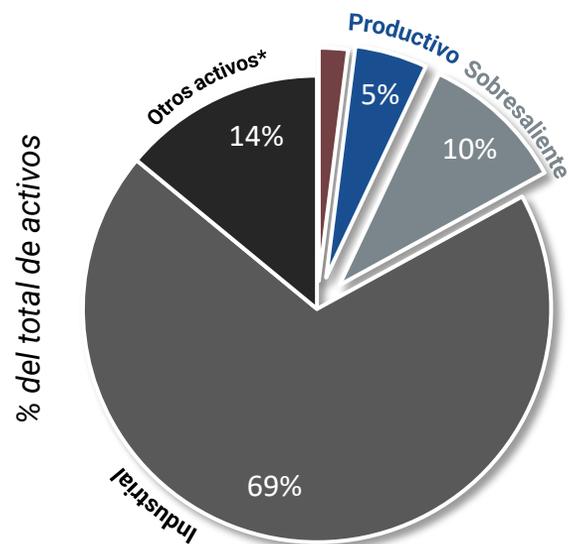
Perfil de vencimientos Oficinas y Comercial



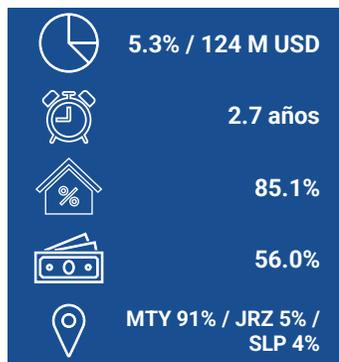
Condiciones de la renta al renovar



Segmento de oficinas



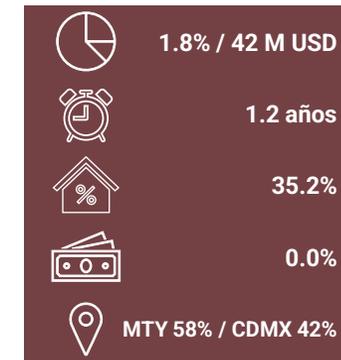
Productivos



Sobresalientes



De bajo rendimiento



AUM (% de activos) / (M USD)
 WALT (años)
 Ocupación (% de ingresos)
 % USD (% de ingresos)
 Location (% de ingresos potenciales)

*Otros activos está conformado por efectivo y equivalentes, expansiones, cuentas por cobrar, reserva territorial, propiedades comerciales y otros.

Estrategia de crecimiento y principales objetivos

1

Adquirir
~US\$ 1,400 Millones^(1,2)
(~ 26,500 Millones de pesos)
entre 2022-2026
 en propiedades de inversión y así alcanzar
 ~US\$2,600 millones en activos.

2



Aumentar **Retornos** >

Tasa libre de riesgo & Competidores

3

Realizar **Adquisiciones** {
 Acercientes

	Zeus	Zeus (ex. Terrenos)
12M ION	US\$ 53.3 M	US\$ 53.3 M
Valor del Portafolio	US\$ 662 M	US\$ 640 M
Cap Rate	8.1%	8.3%

Mientras se potencializa la **diversificación**



4



Incrementar **bursatilidad** & disminuir **costo de capital**

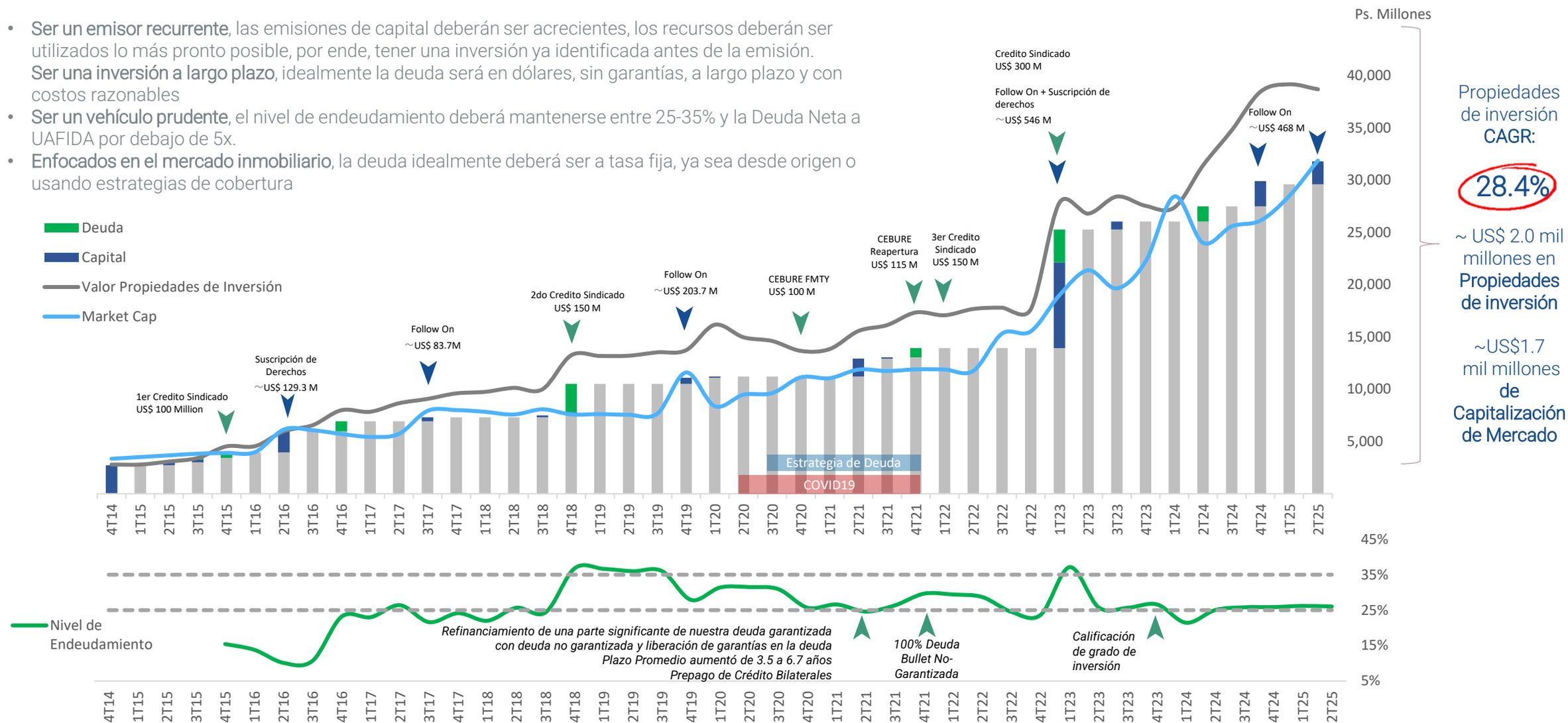
(1) 15 mil millones de pesos adicionales al Portafolio Zeus (2) Tipo de cambio de 18.8483 pesos



Sólido balance general y flexibilidad financiera

Los principios de gestión del balance general de Fibra Mty incluyen:

- Ser un emisor recurrente, las emisiones de capital deberán ser acrecientes, los recursos deberán ser utilizados lo más pronto posible, por ende, tener una inversión ya identificada antes de la emisión.
- Ser una inversión a largo plazo, idealmente la deuda será en dólares, sin garantías, a largo plazo y con costos razonables
- Ser un vehículo prudente, el nivel de endeudamiento deberá mantenerse entre 25-35% y la Deuda Neta a UAFIDA por debajo de 5x.
- Enfocados en el mercado inmobiliario, la deuda idealmente deberá ser a tasa fija, ya sea desde origen o usando estrategias de cobertura



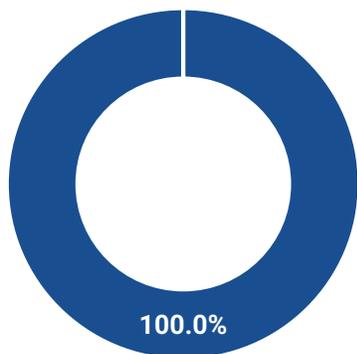


Balance Sólido y Flexibilidad Financiera

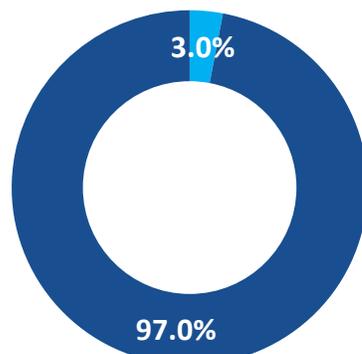
FIBRAMTY

Al 30 de junio de 2025

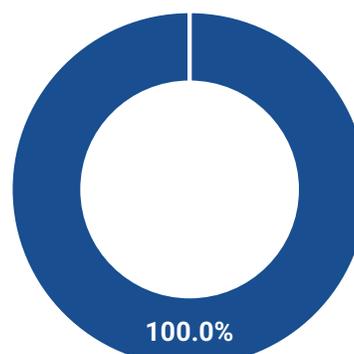
Tipo de deuda



Tipo de tasa



Tipo de moneda

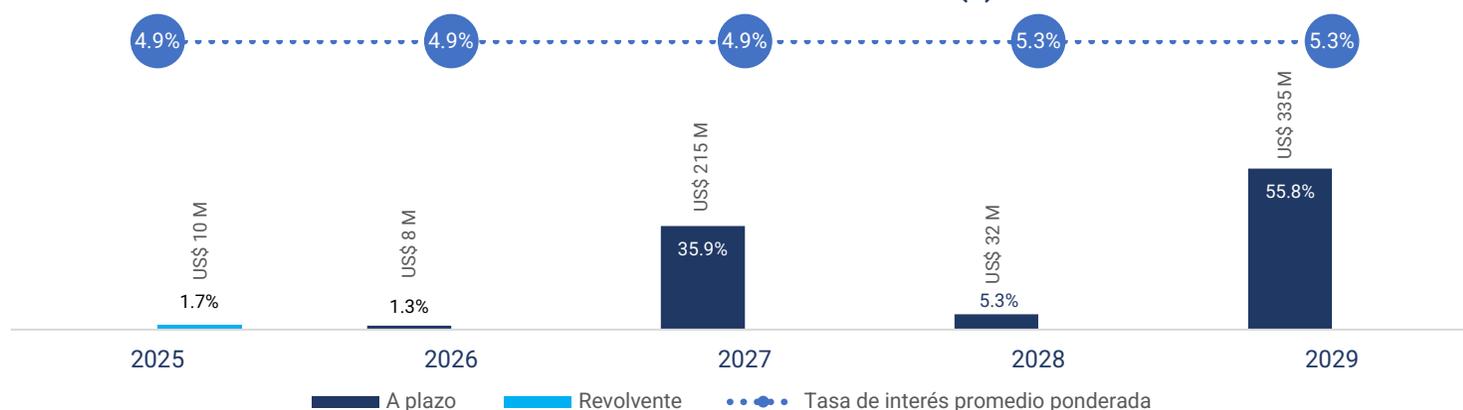


■ Garantizadas ■ No Garantizadas

■ Tasa Variable ■ Tasa Fija

■ MXN ■ USD

Perfil de vencimiento de deuda (1)



26.0% Nivel de Endeudamiento	18.3% Nivel de Endeudamiento Neto
9.4% Efectivo / Activos	
18.3% Líneas disponibles / Activos	
2.5x Deuda Neta a UAFIDA Ajustada (2)	
4.9% Tasa de interés promedio ponderada	
3.4 años Plazo promedio de la deuda	
BBB- / BBB Calificación Global (3)	



Calificación Global (3)



Bldv. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400



(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.
 (2) Incluye el NOI anualizado de los portafolios MeLi León y Batach.
 (3) Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener los valores ofrecidos en este documento. Las calificaciones pueden estar sujetas a revisión o retiro en cualquier momento por Fitch Ratings y HR Ratings. Cada una de las calificaciones debe evaluarse independientemente de cualquier otra calificación de valores.

Acrecencia en los flujos por CBFi

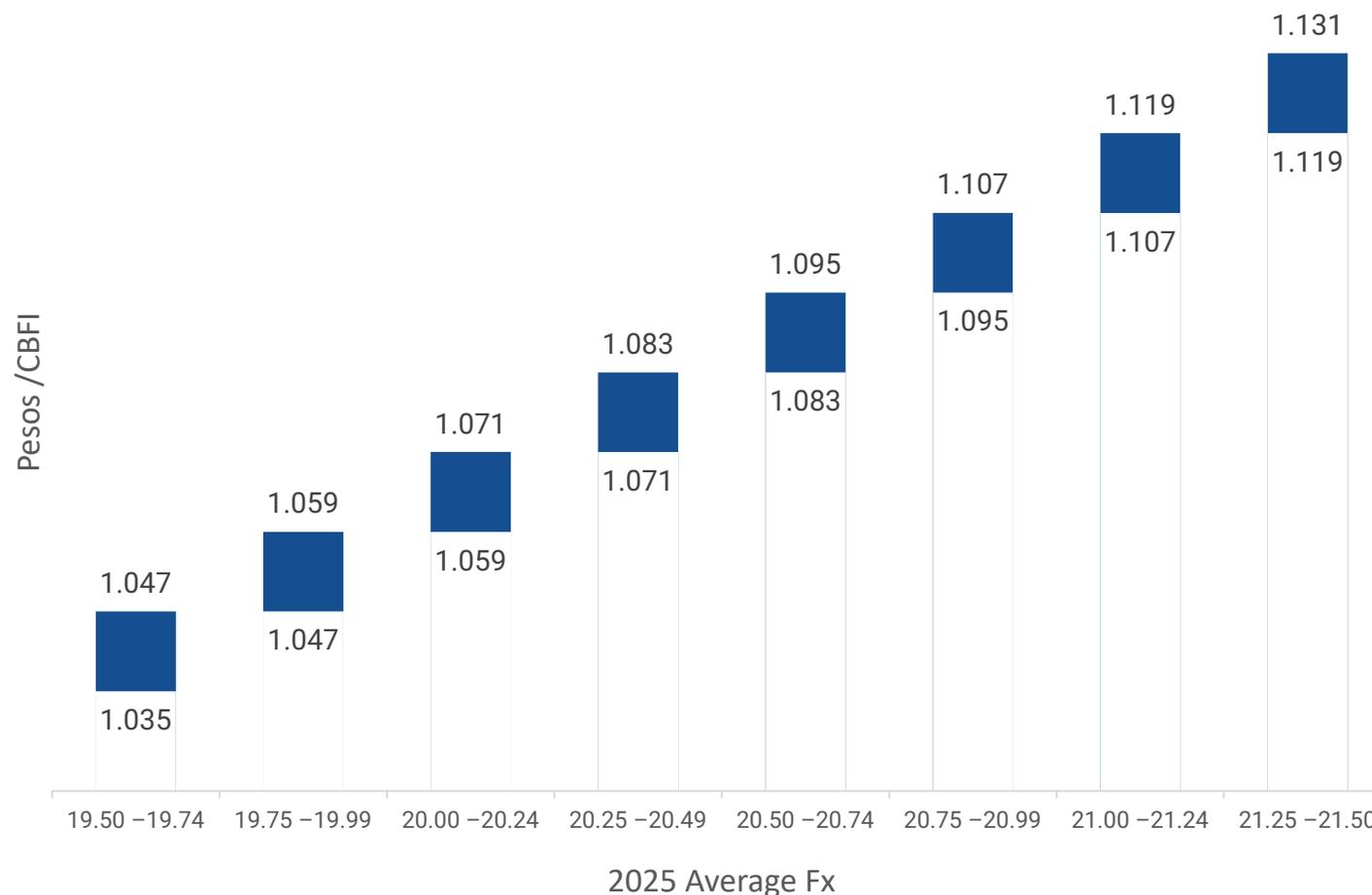


Guía 2025

Retos:

- Operaciones:
 1. Vencimiento de arrendamientos del 8.3% de los ingresos en 2025 (5.0% Industrial y 3.3% Oficinas), de los cuales el 66% tiene potencial de ajuste al mercado.
- Mercado Inmobiliario:
 1. Las tasas de capitalización para propiedades industriales de calidad siguen siendo competitivas.
 2. Retrasos en el flujo de efectivo de expansiones y proyectos BTS
 3. Reserva territorial.
 4. El reciclaje de activos de oficinas podría reducir el flujo de efectivo por CBFi a corto plazo.
- Financieros:
 1. Menor ingreso financiero por mayor tenencia de dólares en efectivo.
 2. La deuda incremental tendría un costo financiero superior a la tasa promedio ponderada al cierre del 2024 del 4.88%

Rango de AFFO por TC





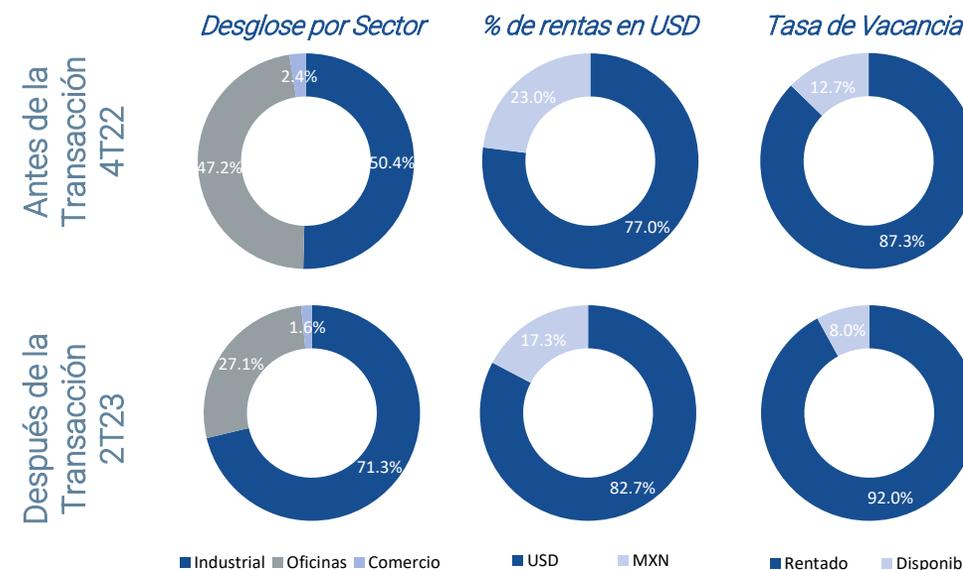
Portafolio

FIBRAMTY

Caso de Estudio Zeus



	Zeus	Zeus sin reserva de tierra	FMTY*
ION 12M (\$ mm)	US\$53.3	US\$53.3	MXN\$1,306
Valor del Portafolio (\$ mm)	US\$662	US\$640	MXN\$16,339
Cap Rate	8.1%	8.3%	8.0%

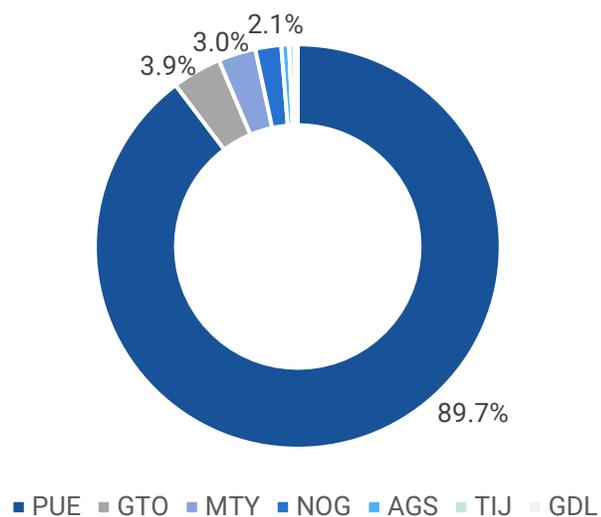


* ION U12M = ION Anualizado 4T22; Valor del Portafolio = Valor de la empresa – Otros Activos (ex. Efectivo) – Propiedades de Inversión por pagar; Valor de la empresa = (Precio promedio por CBFI x CBIs promedio en circulación) + Pasivos – Efectivo

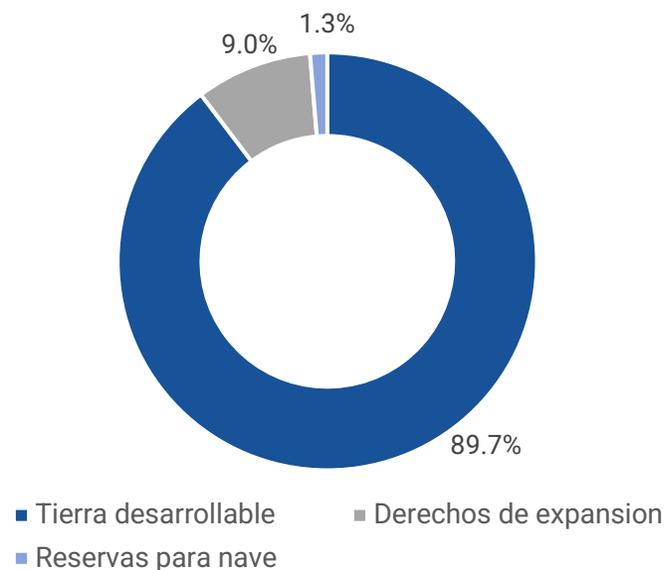
Características de la reserva territorial de Zeus

Para mantener a la empresa como un vehículo generador de flujo de efectivo, **Fibra MTY está evaluando múltiples estrategias** para el mejor uso de la reserva territorial.

Ubicación



Uso de tierra



Reserva territorial

882,723 m²



Incorporación de Zeus al portafolio de Fibra Mty



- **100% de Facturación con un 100% de Cobranza.**
- **2^{ndo} cierre firmando el 20 de septiembre, pagado el 31 de octubre de 2023.**
- **Se continúan evaluando, de manera positiva, diferentes alternativas para la reserva territorial.**
- **Primeras dos expansiones ya terminadas y una en construcción.**

Caso de Estudio Whirlpool



2018
Año de adquisición

148,580 m²
ABR
Al 2T25: 151,344 m² debido a expansiones

8.2%
Cap rate de entrada

US\$135 mm
Valor de adquisición

Transacción "Sale and Lease Back"

Contrato de arrendamiento NNN absoluto a 10 años

En el 4T21, el plazo de arrendamiento inicial se extendió 3 años adicionales, de 2028 a 2031 junto con la negociación por realizar expansiones

Caso de Estudio Complejo de Oficinas La Perla



2021

Año de adquisición

41,874 m²

ABR

9.3%

Cap rate de entrada

Ps. 1,823 million

Valor de adquisición

**Pagado gradualmente a medida que el ABR
comenzaba a pagar renta**

**Al 2T25, la propiedad cuenta con una
ocupación del 100%**



Portafolio de Fibra Mty

Algunas de nuestras propiedades



Portafolio Garibaldi
Nuevo León



Portafolio Ciénega 2
Nuevo León



Filios
Monterrey,
Nuevo León



Portafolio Ciénega 3
Nuevo León





Portafolio de Fibra Mty

Algunas de nuestras propiedades

FIBRAMTY



Bldv. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400

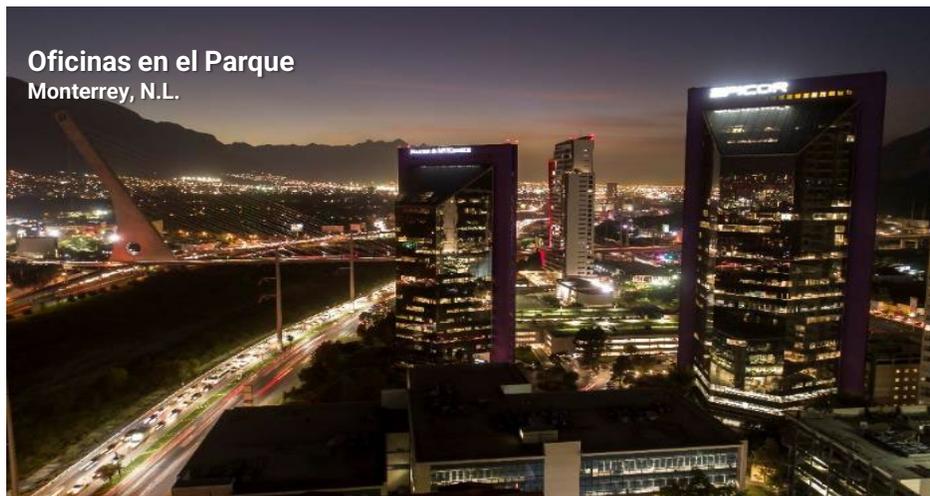




Portafolio de Fibra Mty

Algunas de nuestras propiedades

FIBRAMTY



Oficinas en el Parque
Monterrey, N.L.



La Perla
Guadalajara,
Jalisco



Redwood
Guadalajara, Jal.

Bldv. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400





ASG

FIBRAMTY

Estrategia de Sustentabilidad

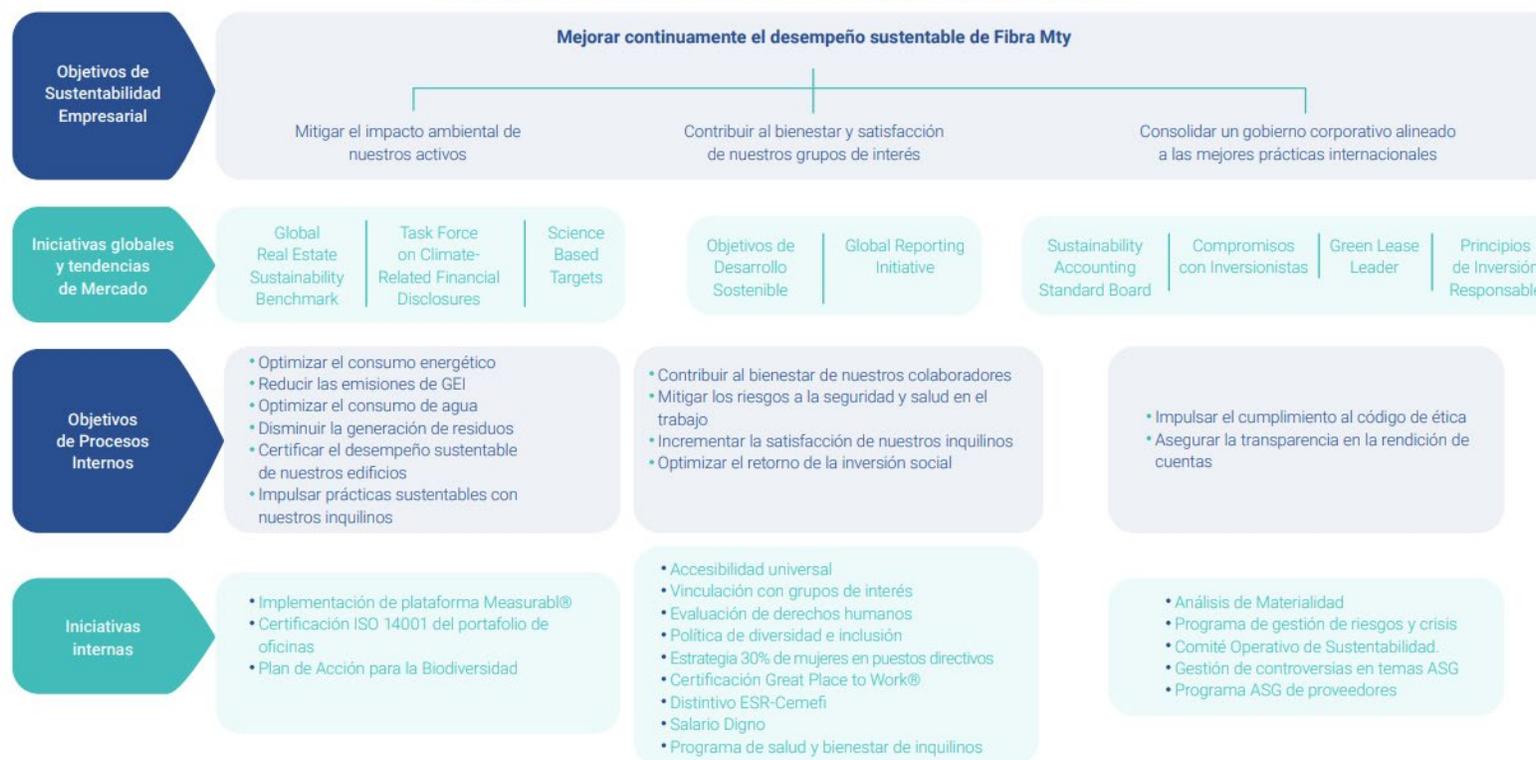
POLITICA DE SUSTENTABILIDAD

Contribuir continuamente al bienestar y satisfacción de nuestros grupos de interés

OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE



PLAN ESTRATÉGICO DE SUSTENTABILIDAD 2023-2025



En 2024:

125%

de cumplimiento a Objetivos de Sustentabilidad Empresarial



Dimensión Medioambiental

EDIFICIOS SUSTENTABLES

- Certificación LEED otorgada por USGBC.
 - Distingue a edificios existentes cuyas operaciones muestran las mejores prácticas a favor de la sustentabilidad.
 - Enfoque en el desempeño energético y el bajo impacto medioambiental.
- Al 2024, Fibra Mty tiene 20 propiedades certificadas que representan 284,075 m² incluyendo LEED O+M, LEED Core and Shell y LEED Warehouse and Distribution Centers (WDC).

Certificaciones destacadas

Certificación *Edge Advanced*

898 m²
Sede corporativa



Certificación LEED O+M

149,434 m²
10 – Edificios de Oficinas
1 – Edificio Comercial



123,297 m²



26,137 m²

Certificación LEED BD+ C - *Core and Shell*

121,982 m²
1 – Edificio de Oficinas
8 – Edificios Industriales



97,844 m²



24,138 m²

Certificación LEED BD+ C - WDC

21,015 m²
1 – Edificio Industrial



21,015 m²



Dimensión Medioambiental

INVERSIÓN EN ACTIVOS PARA MEJORAS AMBIENTALES



Reconocimiento *Green Lease Leader*

Nivel Oro otorgado por el Instituto para la Transformación del Mercado y la Alianza para Mejores Edificios del Departamento de Energía de EE. UU.



Energía Renovable

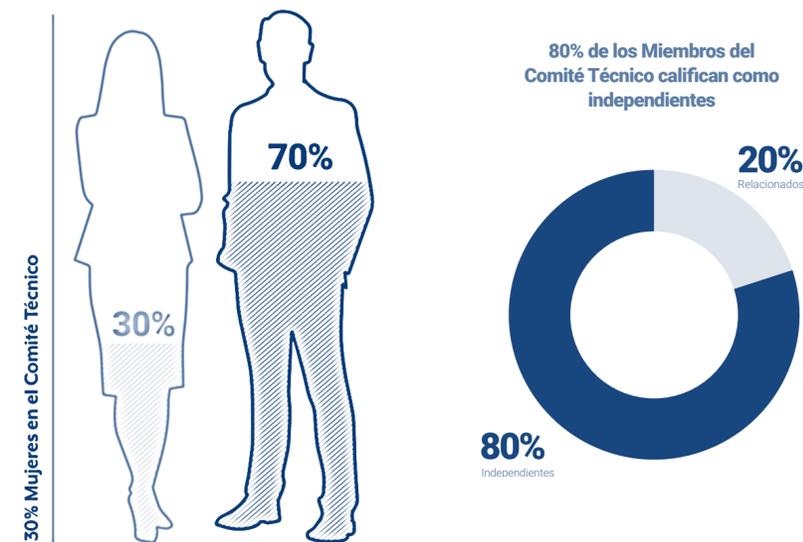
En 2022 se instalaron 3,219 m² de paneles solares en los edificios de oficinas *Prometeo* y *Plaza Central* en Nuevo León, y *La Perla* en Jalisco, con una producción estimada de 985 MWh/año, iniciando operaciones el 16 de enero de 2024.

Dimensión Económica y de Gobernanza

Enfoque de gestión sobre temas materiales ASG.

A nivel global, Fibra Mty se posiciona en el decil superior en la Dimensión de Gobernanza y Económica, entre los REITs participantes en la evaluación CSA 2024 de S&P Global

Matriz de Doble Materialidad



50/50 Women on Boards ha reconocido a Fibra Mty por ser una de las emisoras en México, con tres o más consejeras independientes en su Consejo de Administración (Comité Técnico).

Dimensión Social

PRÁCTICAS LABORALES



Los Mejores Lugares para Trabajar en México 2024
Fibra Mty lugar #28
 (empresas con menos de 50 empleados)



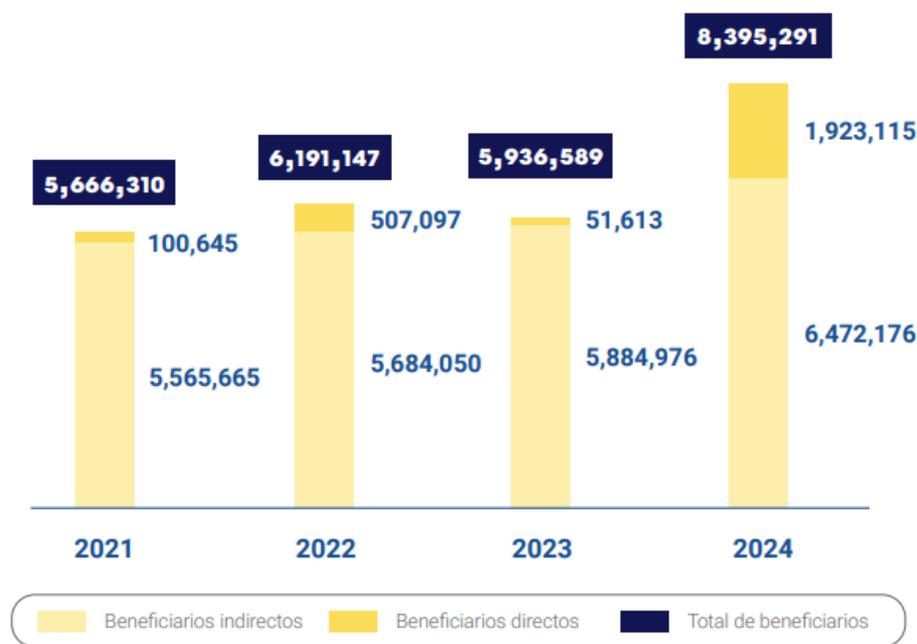
Los Mejores Lugares para Trabajar en México 2024
 - Región Noreste-
Fibra Mty lugar #9
 (empresas con hasta 500 empleados)



Los Mejores Lugares para Trabajar en México 2024
 - Sector Construcción -
Fibra Mty lugar #3
 (empresas con menos de 50 empleados)

CIUDADANIA CORPORATIVA

RETORNO A LA INVERSIÓN SOCIAL



En 2024, por segundo año consecutivo, Fibra Mty obtuvo el Distintivo de Empresa Socialmente Responsable, otorgado por el Centro Mexicano para la Filantropía (CEMEFI).

Divulgación ASG



Bldv. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400



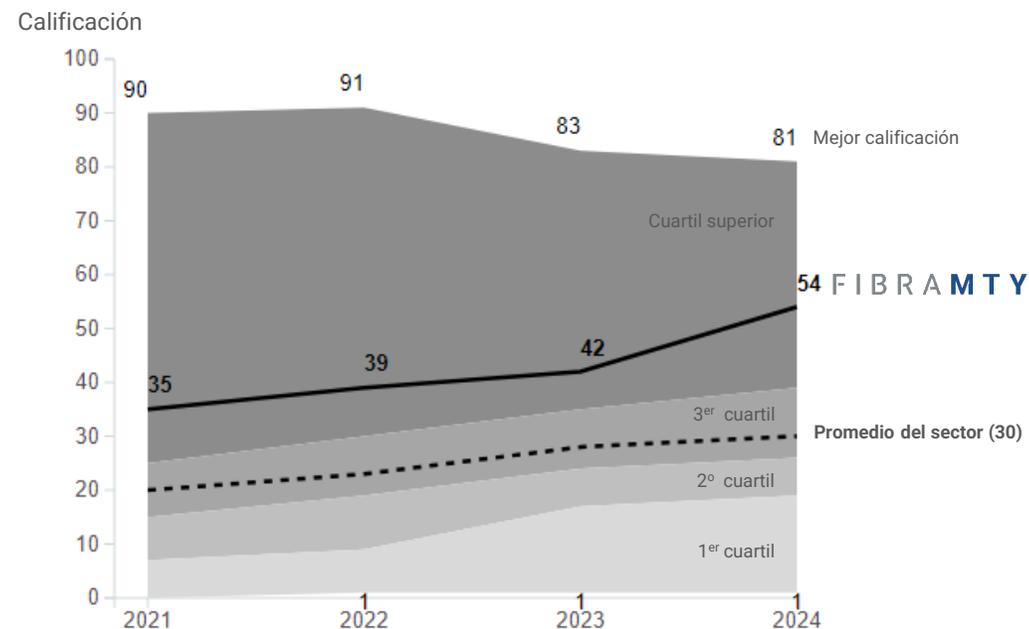
CONSTRUCTION AND REAL ESTATE



TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

S&P Global CSA

Fibra Mty vs. Pares
Sector de Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces



G R E S B

GRESB Score

Green Star

GRESB Average 76

Peer Average 68



En 2024, con una calificación general de 62, Fibra Mty muestra un incremento de 5%, en comparación con 2023, manteniendo el Nivel Green Star en la Evaluación de Bienes Raíces del Global Real Estate Sustainability Benchmark.

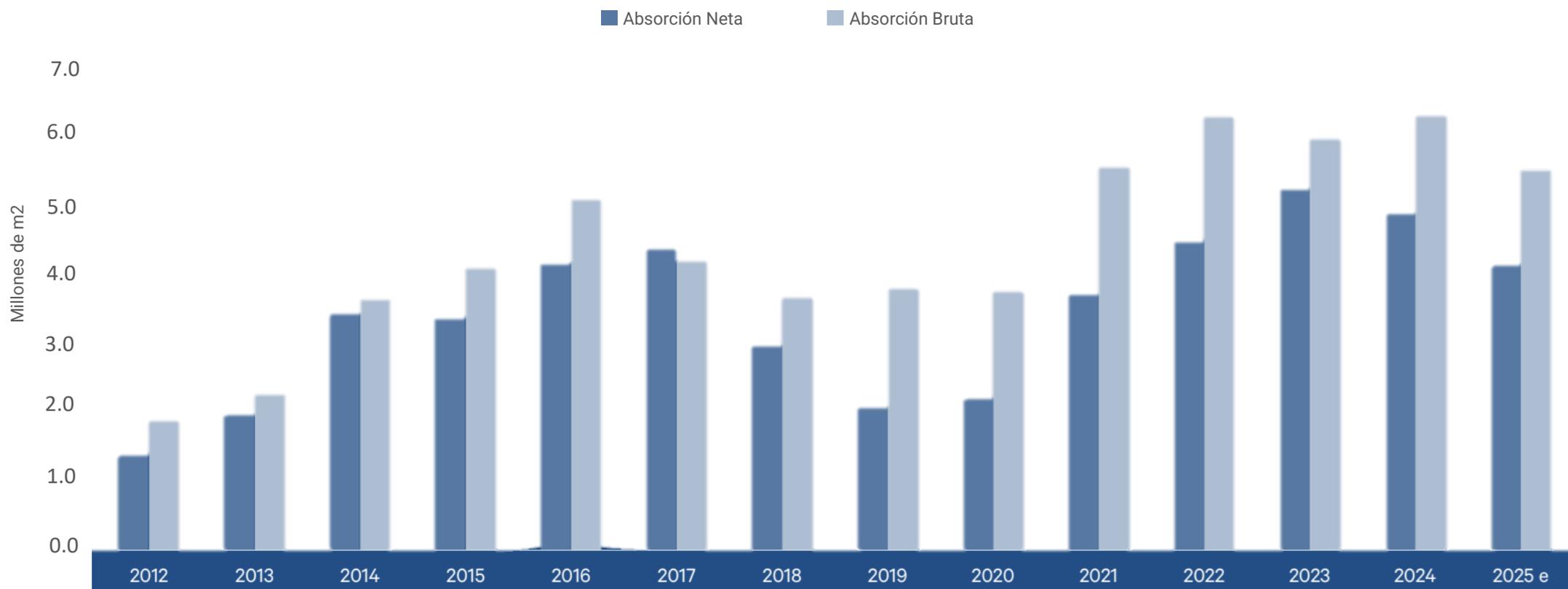


Mercado

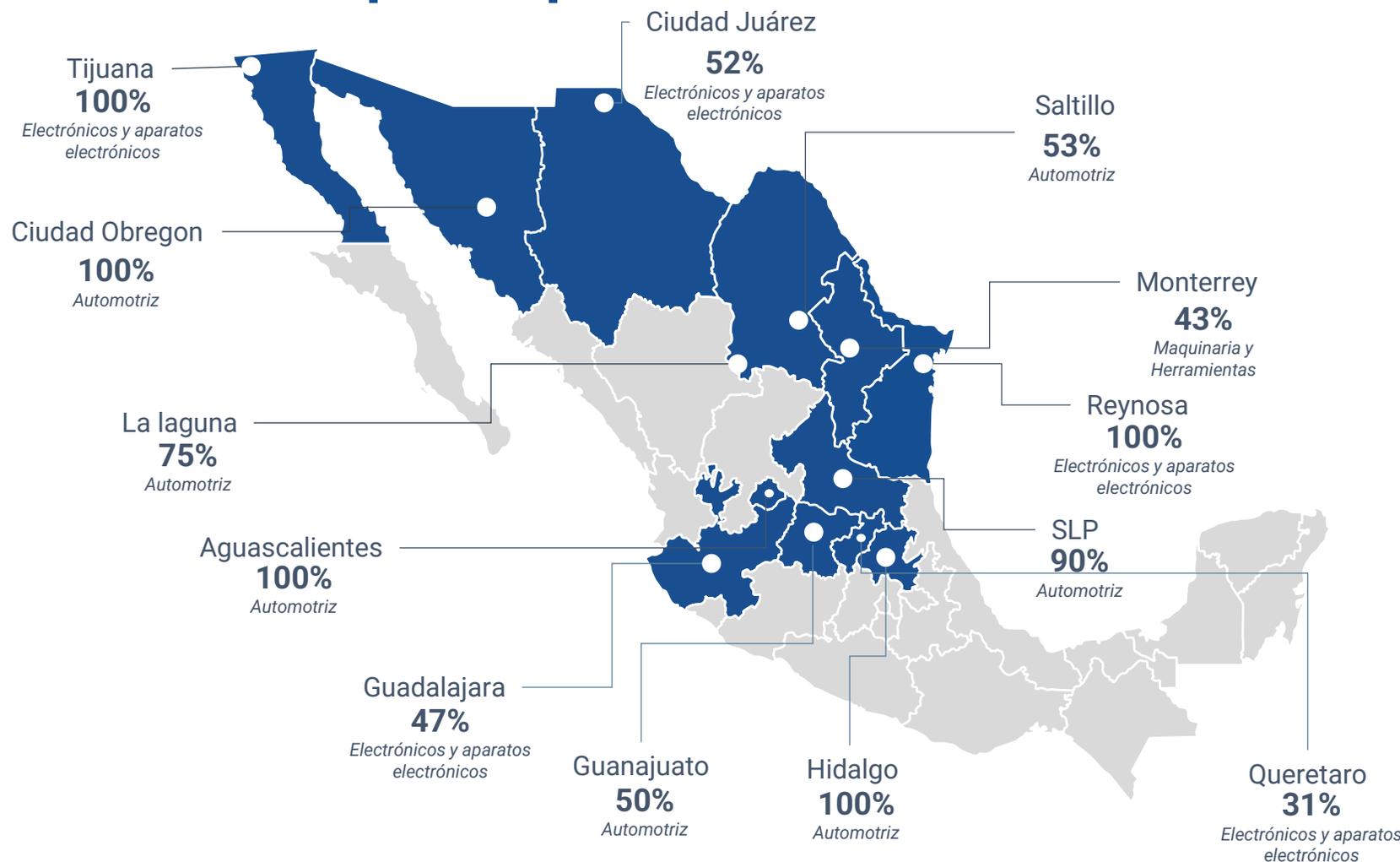
FIBRAMTY

Absorción neta y bruta industrial 2013-2024

En 2024, la comercialización total o absorción bruta nacional registró un **crecimiento anual del 5%**, mientras que la absorción neta (demanda que excluye renovaciones y pre-arrendamientos), se encuentra **6.8% por debajo del máximo histórico del 2023**.



Participación del *Nearshoring* por industria en los mercados principales *(% participación en el Sector Industrial)*



Al cierre del 2024, el sector Automotriz lideró la demanda por Nearshoring, representando el 39% de la comercialización de espacios industriales.

Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400



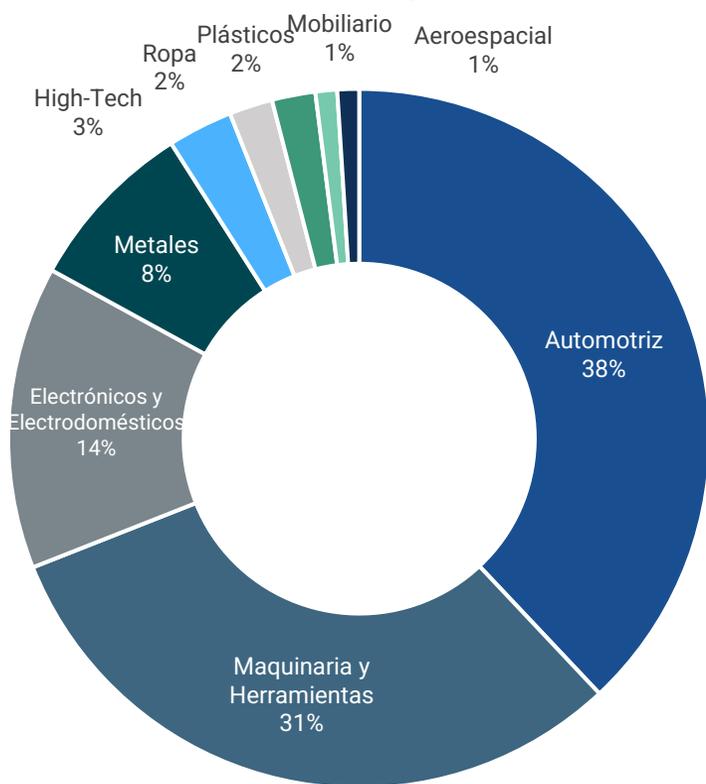
Fuente: CBRE Research, 2024

Nearshoring: El término nearshoring deriva del offshoring, el mecanismo por el cual una empresa transfiere sus procesos de negocio o tecnología a terceros ubicados en destinos lejanos, con el fin de reducir costos.

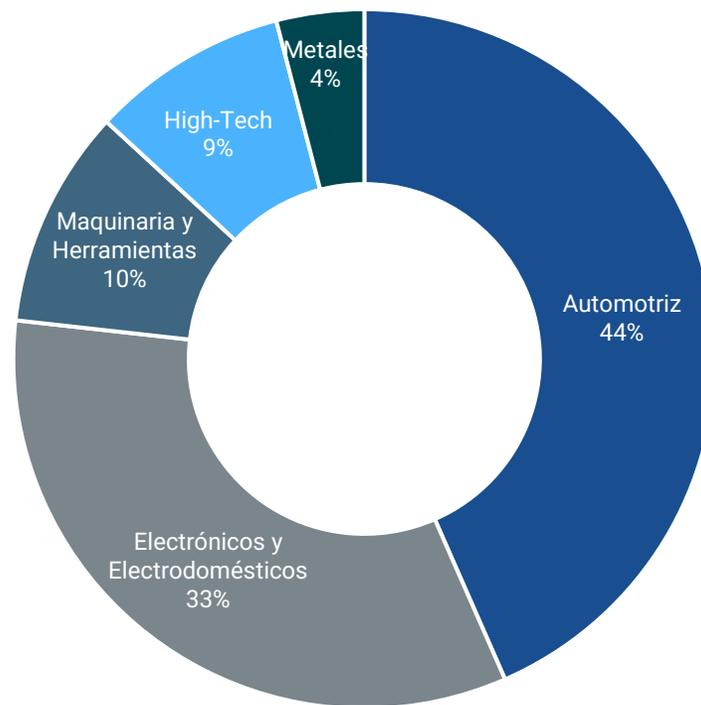
Participación del *Nearshoring* por industria

Al cierre del 2024, el **Sector Automotriz lidera** se mantiene como el principal motor de la demanda por Nearshoring. La industria de **Electrónicos y Electrodomésticos** continúa incrementando su participación.

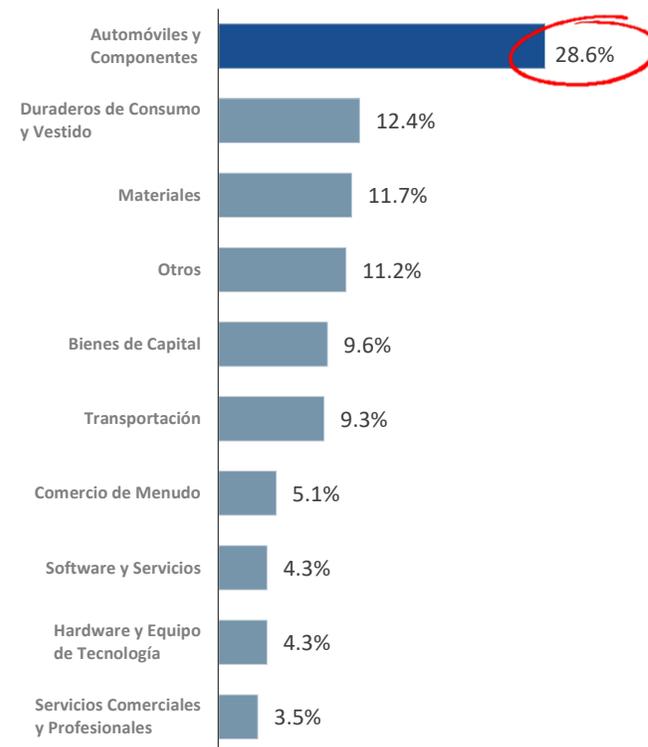
Nuevas Empresas



Expansiones

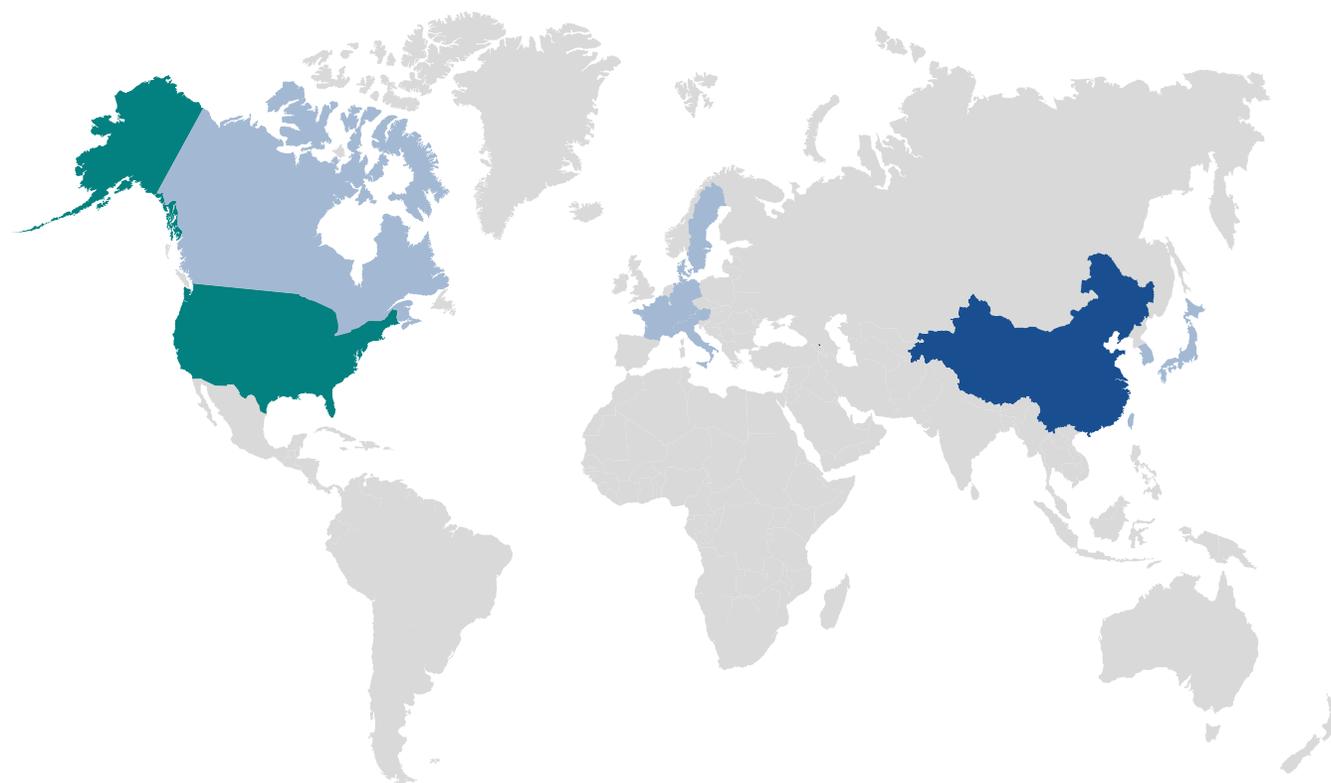
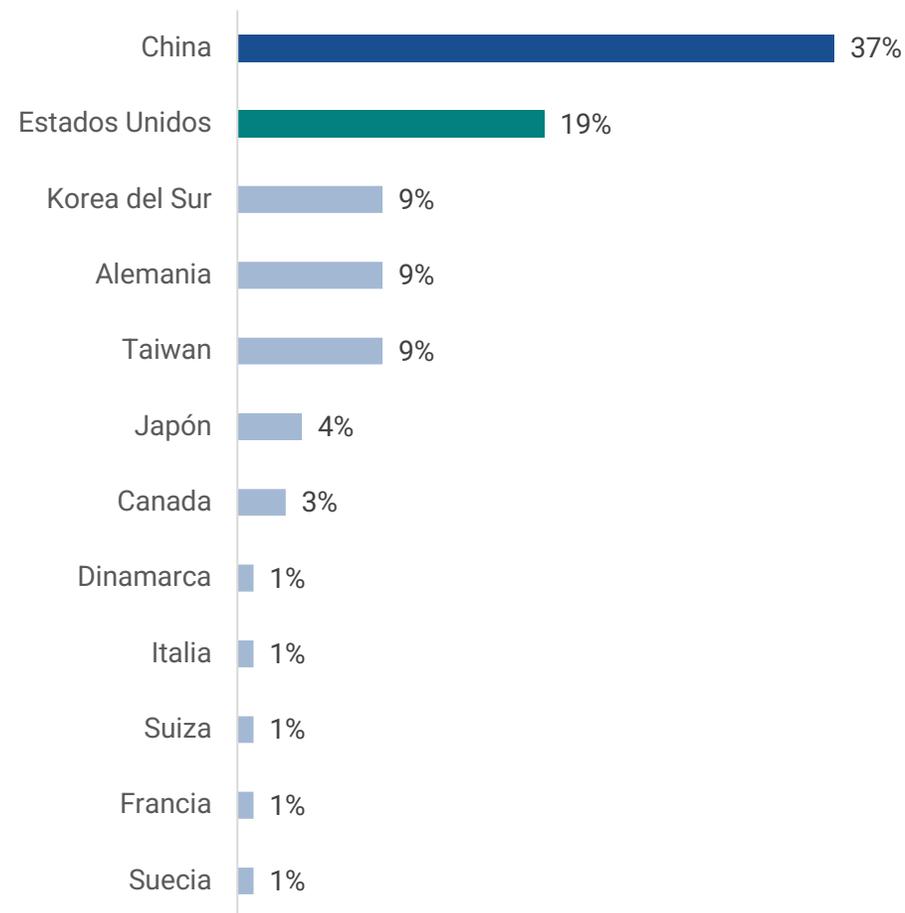


Fibra Mty
al 4T24 (GICS)



Inversión por país 2019 – 2024

De 2019 al 2024, las inversiones provenientes de Asia representaron el 61% de la demanda total acumulada por Nearshoring en México. Destaca la participación de países como China, Corea del Sur y Taiwán con algunos de los mayores porcentajes de participación.



Participación por País (%)



2019 – 2024





Anexo

FIBRAMTY



Equipo directivo altamente experimentado

Fuerte trayectoria desarrollando, administrando, financiando y operando activos inmobiliarios



Federico Garza Santos
Presidente del Comité Técnico



Jorge Avalos Carpinetryo
Director General



Jaime Martínez Trigueros
Director de Administración y Finanzas



Javier Llaca García
Director de Operaciones y Adquisiciones



Eduardo Elizondo Santos
Director Jurídico



Verónica Barajas
Contraloría



Luis Delgado De La Fuente
Adquisiciones



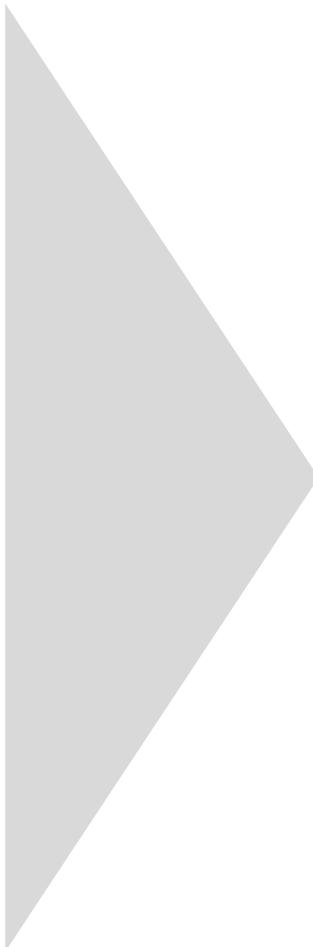
Victor Treviño Herrera
Tesorería



André de Sousa Ramahlo
Operaciones



Cesar Rubalcava Plasencia
Relación con Inversionistas

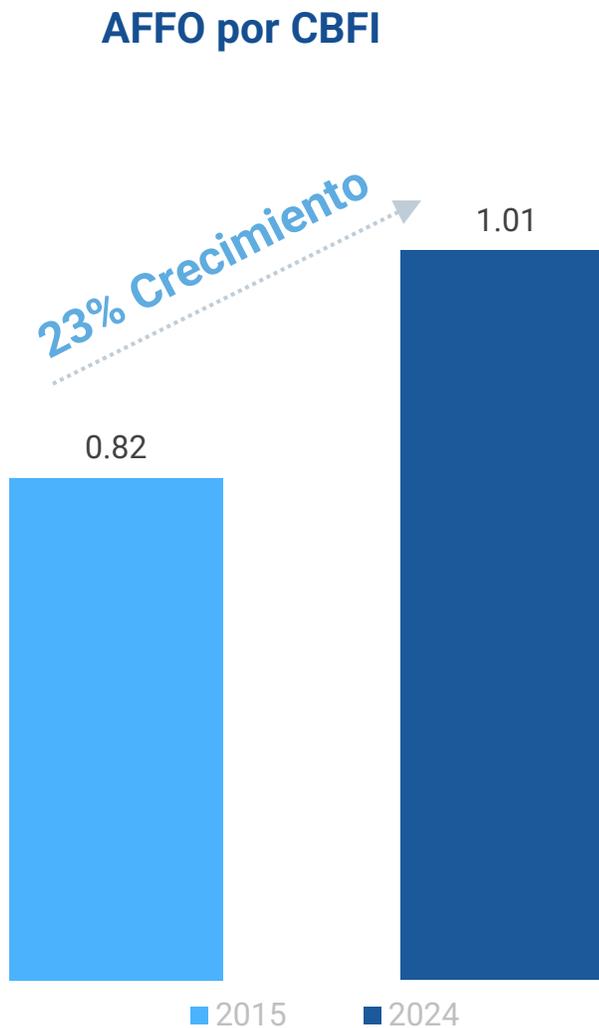
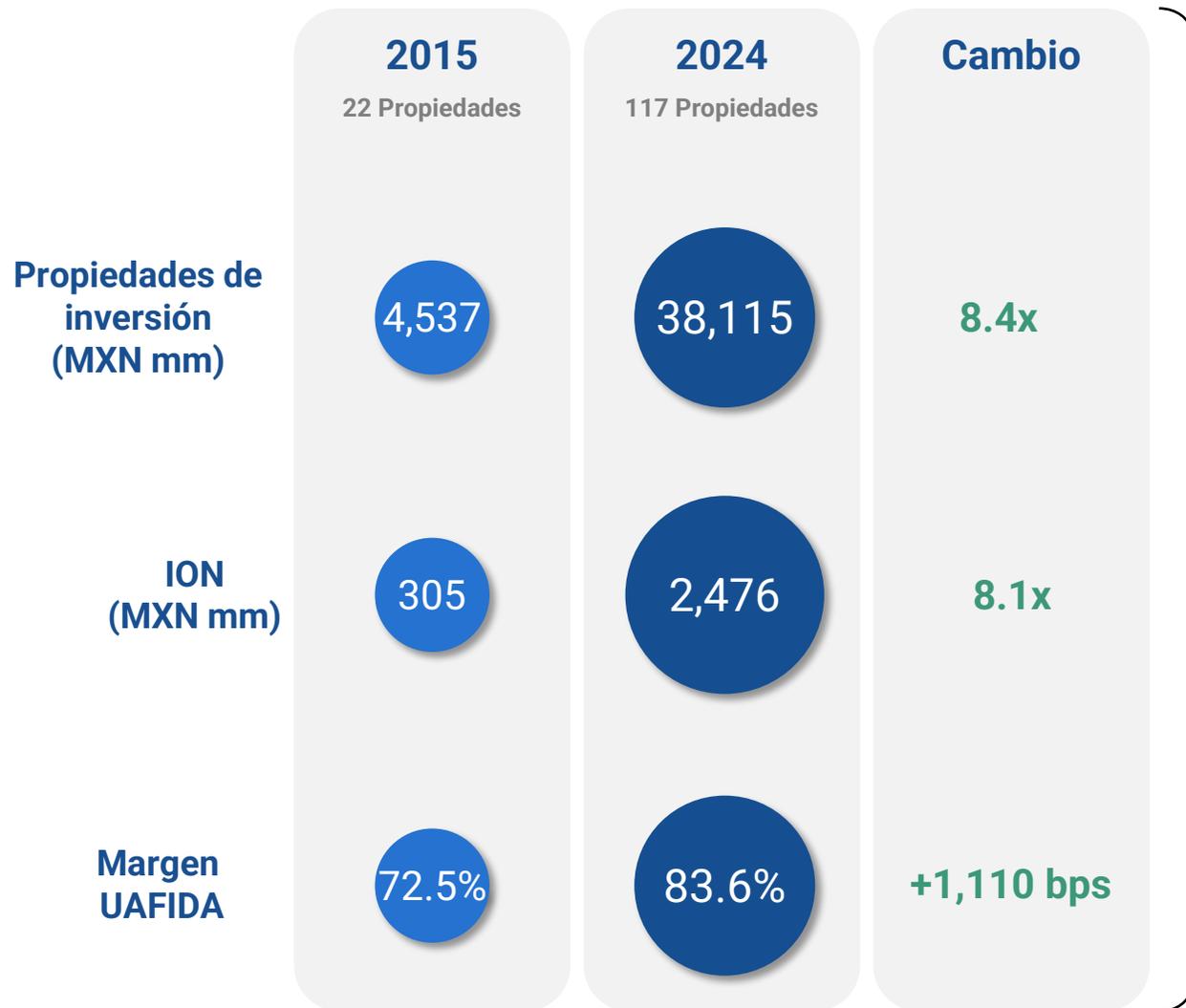


Fuerte Combinación de Experiencia Relevante:

- Inmobiliario
- Adquisiciones
- Desarrollo
- Relación con arrendatarios
- Gestión empresarial
- Sustentabilidad



Fibra Mty: Crecimiento, desempeño y rentabilidad sostenidos





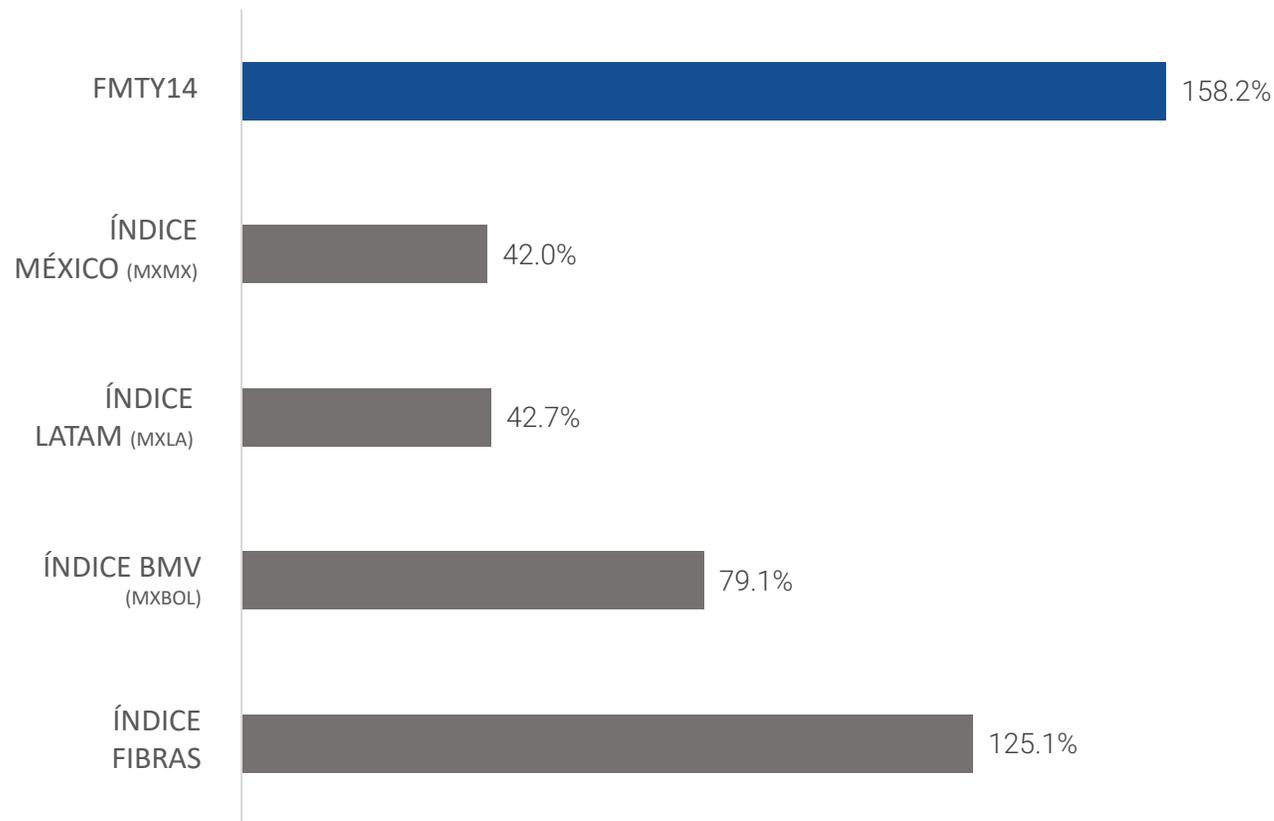
Valor a largo plazo por encima de índices comparables

FIBRAMTY

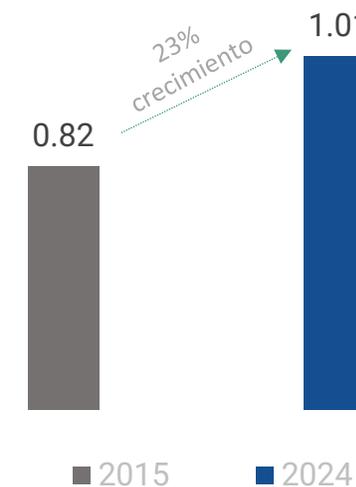
Rendimiento total (%) desde la OPI de Fibra Mty (11 de diciembre, 2014) a 30 de junio, 2025.

Fibra Mty ha generado rendimientos totales por **encima de índices comparables**, principalmente debido a las **distribuciones de efectivo mensuales** a los inversionistas y al crecimiento del flujo de efectivo desde la OPI.

Índices de capitales



AFFO por CBFÍ

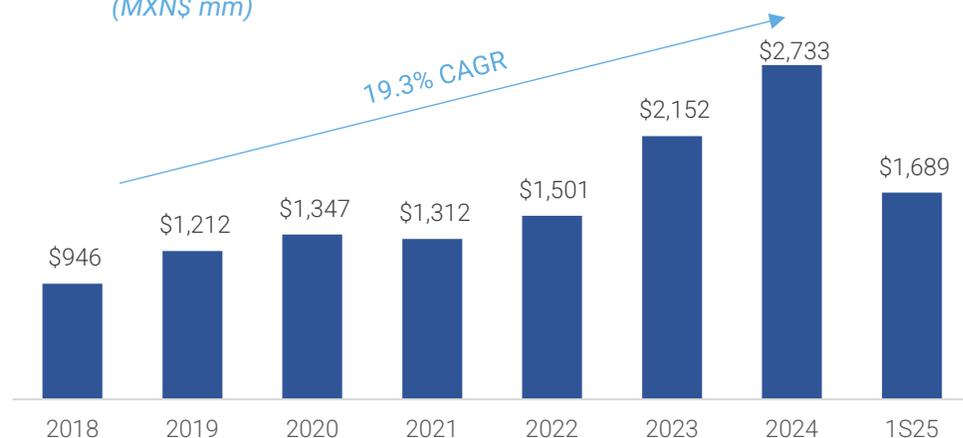


Fuente: Bloomberg

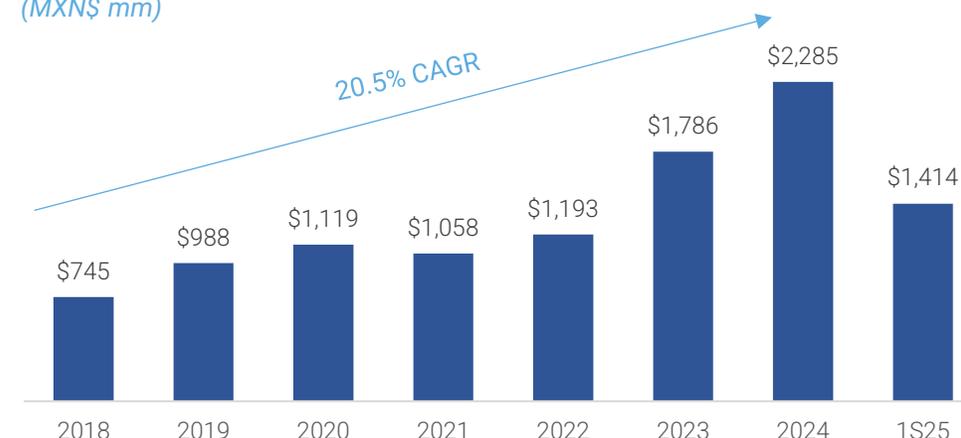


Desempeño y generación de valor probada

Ingresos
(MXN\$ mm)



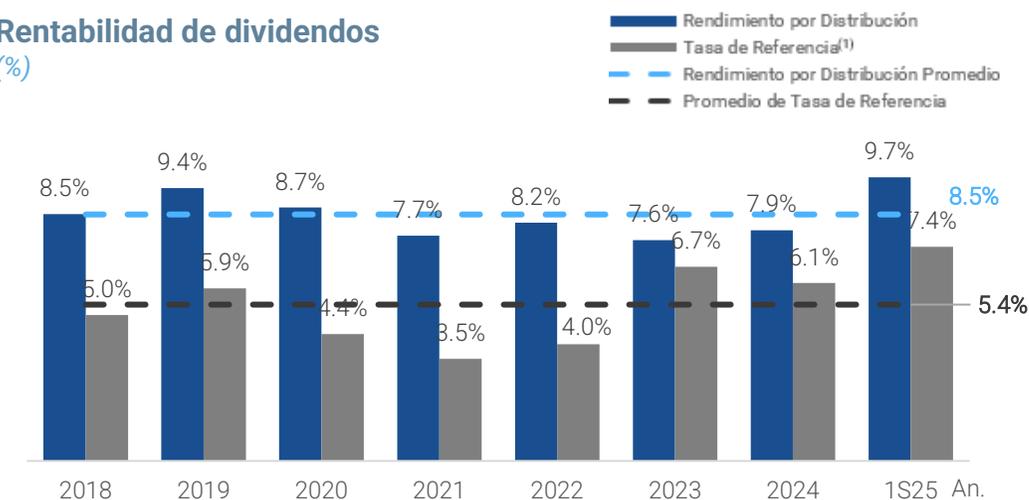
UAFIDA
(MXN\$ mm)



ION
(MXN\$ mm)



Rentabilidad de dividendos
(%)



(1) Portafolio de bonos del gobierno Mexicano a 10 años en el mercado en Pesos y en Dólares ponderados proporcionalmente a la moneda de ingresos por renta correspondiente.



Estatus del Portafolio – Resultados Mismas propiedades

Miles de pesos	2T 2025	2T 2024	Δ% / pbs
Número de Propiedades*	105	105	-
Área Bruta Rentable (ABR) en m ² *	1,703,346	1,637,986	4.0%(3)
Tasa de Ocupación ABR *	95.6%	96.9%	(130 pbs)
Ingresos Mismas-Propiedades	716,863	613,951	16.8%
Gastos Operativos Mismas-Propiedades	(72,803)	(64,153)	13.5%
Ingreso Operativo Neto Mismas-Propiedades (NOI)	644,060	549,798	17.1%(1)
Margen NOI Mismas-Propiedades	89.8%*	89.6%	20 pbs
Ingresos de adquisiciones/construcciones	128,373	12,492	927.6%
Gastos Operativos de adquisiciones/construcciones	(5,421)	(67)	7,991.0%
Ingresos en Propiedades de desinversión	-	-	-
Gastos en Propiedades de desinversión	-	(593)	(100.0%)
NOI de adquisiciones/construcciones	122,952	11,832	939.1%
Margen NOI de adquisiciones/construcciones	95.8%	94.7%	110 pbs
Total Ingresos Fibra Mty	845,236	626,443	34.9%
Total Gastos Operativos Fibra Mty	(78,224)	(64,813)	20.7%
Total NOI Fibra Mty	767,012	561,630	36.6%
Total Margen NOI Fibra Mty	90.7%	89.7%	100 pbs

* Excluye portafolios Aerotech, Batach, el inmueble Axtel y MeLi León.

(1) 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).

Activos de alta calidad con atractivas tasas de capitalización

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

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%

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	38,358

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 \$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.

Indicadores Operativos y Financieros del Portafolio

Miles de Pesos (excepto indicadores por CBFi)	2T25	1T25	4T24	3T24	2T24	Δ% 2T25 vs 2T24	Δ% 2T25 vs 1T25
Ingresos	845,236	844,078	775,503	726,288	626,443	34.9%	0.1%
Gastos en Propiedades (neto de capex en resultados)	(78,224)	(64,759)	(68,299)	(70,060)	(64,813)	20.7%	20.8%
Ingreso Operativo Neto (ION)	767,012 90.7%	779,319 92.3%	707,204 91.2%	656,228 90.4%	561,630 89.7%	36.6% 1.0 p.p.	(1.6%) 1.6 p.p.
Gastos de Administración	(64,323)	(67,830)	(50,542)	(50,116)	(48,034)	33.9%	(5.2%)
UAFIDA	702,689 83.1%	711,489 84.3%	656,662 84.7%	606,112 83.5%	513,596 82.0%	36.8% 1.1 p.p.	(1.2%) (1.2 p.p.)
FFO	653,366	670,567	684,653	682,489	602,645	8.4%	(2.6%)
FFO por CBFi	0.269	0.277	0.283	0.280	0.245 ⁽¹⁾	9.8%	(2.9%)
AFFO	629,734	647,590	661,300	665,489	585,645	7.5%	(2.8%)
AFFO por CBFi	0.259	0.268	0.273	0.273	0.238 ⁽¹⁾	8.8%	(3.4%)

(1) Calculado sobre 2,457,374.369 CBFIs en circulación al 30 de junio de 2024.

Una US REIT con código postal mexicano

FIBRAMTY

FIBRAMTY

Gobierno corporativo alineado con los intereses de sus tenedores



Portafolio de propiedades diversificado con inquilinos de alta calidad crediticia



Estructura de capital balanceada, con amplia liquidez



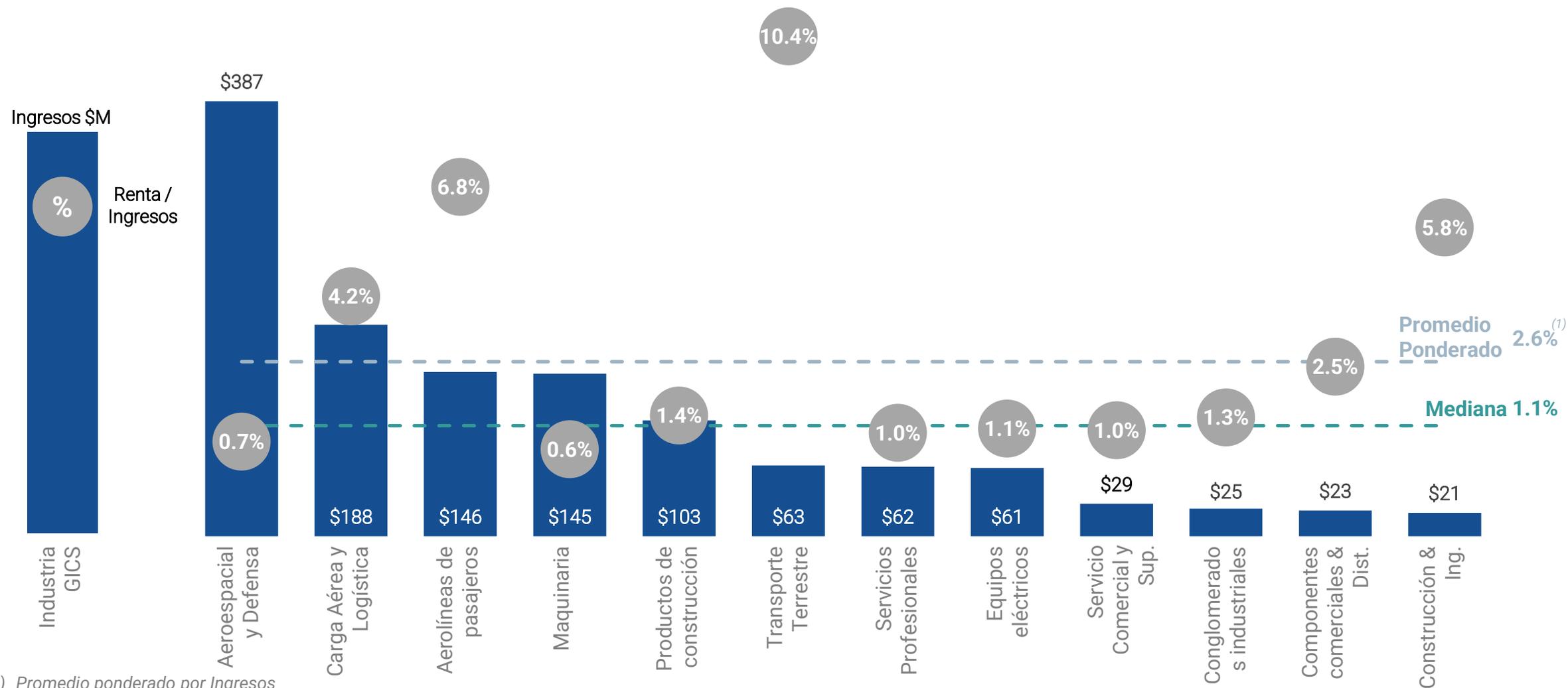
Flujos de caja predecibles y constantes



Instrumento de inversión defensivo con protección a fluctuaciones cambiarias



Renta de las compañías industriales del S&P 500



(1) Promedio ponderado por Ingresos

Fuente: S&P Capital IQ último año fiscal (# de compañías = 52)





FIBRAMTY

Contacto:

Cesar Rubalcava, CFA, CAIA
Relación con Inversionistas
crubalcava@fibramty.com