

Rendimientos consistentemente por encima de
índices comparables

El Mejor Gobierno Corporativo de su categoría

Activos de alta calidad con tasas de
capitalización atractivas

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
felicitó 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 (IPADE)
- 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 IPADE



Eduardo Elizondo Santos
Director Jurídico

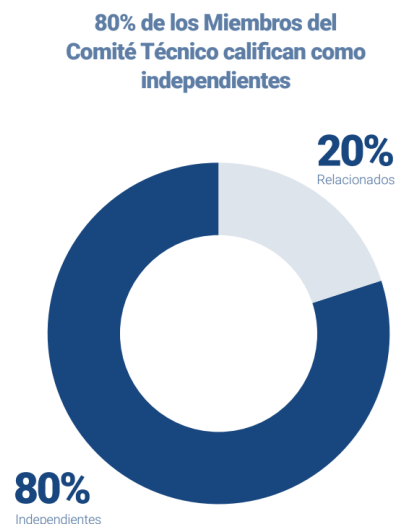
- +20 años de experiencia como abogado corporativo y transaccional
- Fue socio en la firma de abogados Garza Durán Elizondo, S.C. asesorando a diversas empresas públicas y privadas
- Fue abogado interno en Axtel y Grupo Financiero Banorte
- Licenciado en Derecho por la Universidad de Monterrey (UEM)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



Fibra Mty: Referente de Gobierno Corporativo

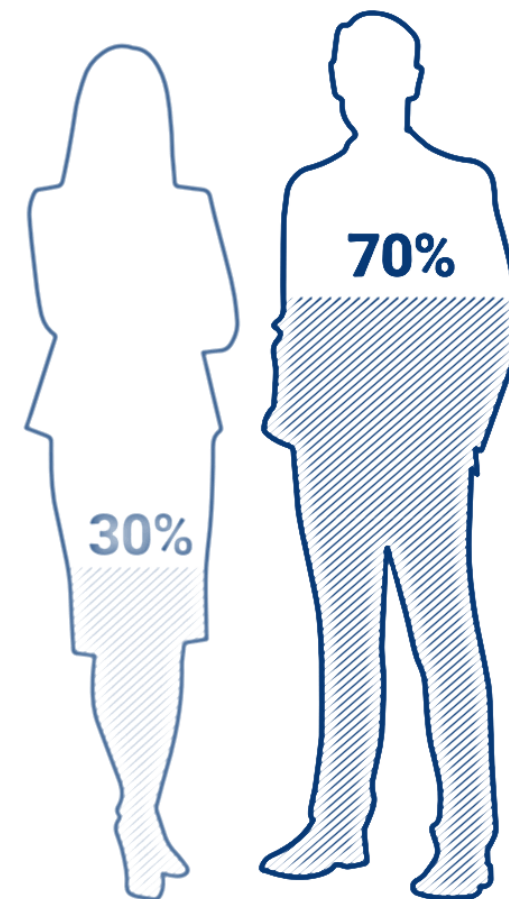
FIBRA MTY

Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 41 60 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 los 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

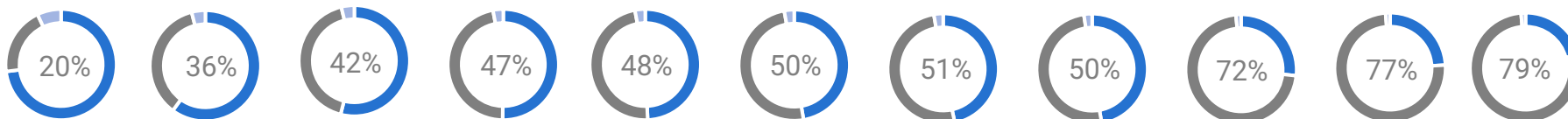




Fibra Mty logra economías de escala y mayores márgenes UAFIDA

FIBRA MTY

% de ingresos por arrendamiento industrial



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

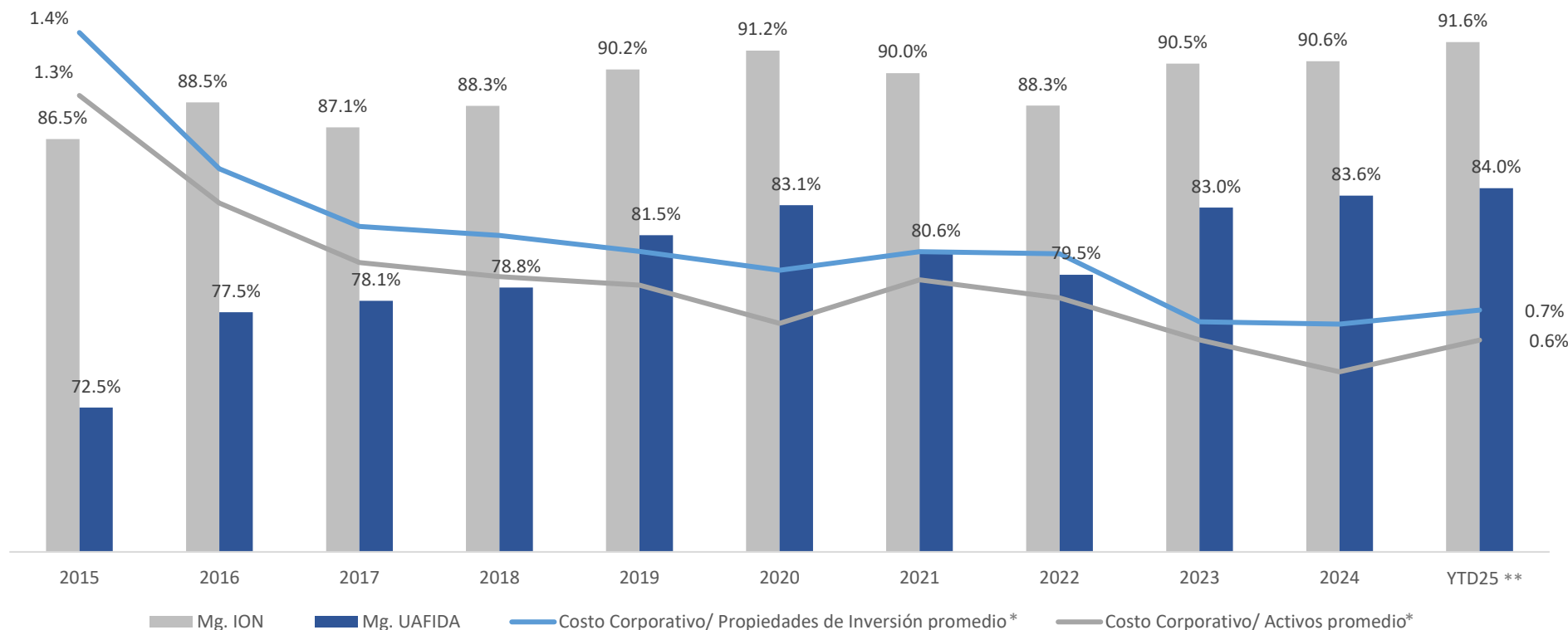
Margen UAFIDA:

Incrementa con:

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

Disminuye con:

- Apreciación del MXN
- Incremento en el número de empleados



Mg. ION

Mg. UAFIDA

Costo Corporativo/ Propiedades de Inversión promedio*

Costo Corporativo/ Activos promedio*

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

FIBRAMTY

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 septiembre 2025

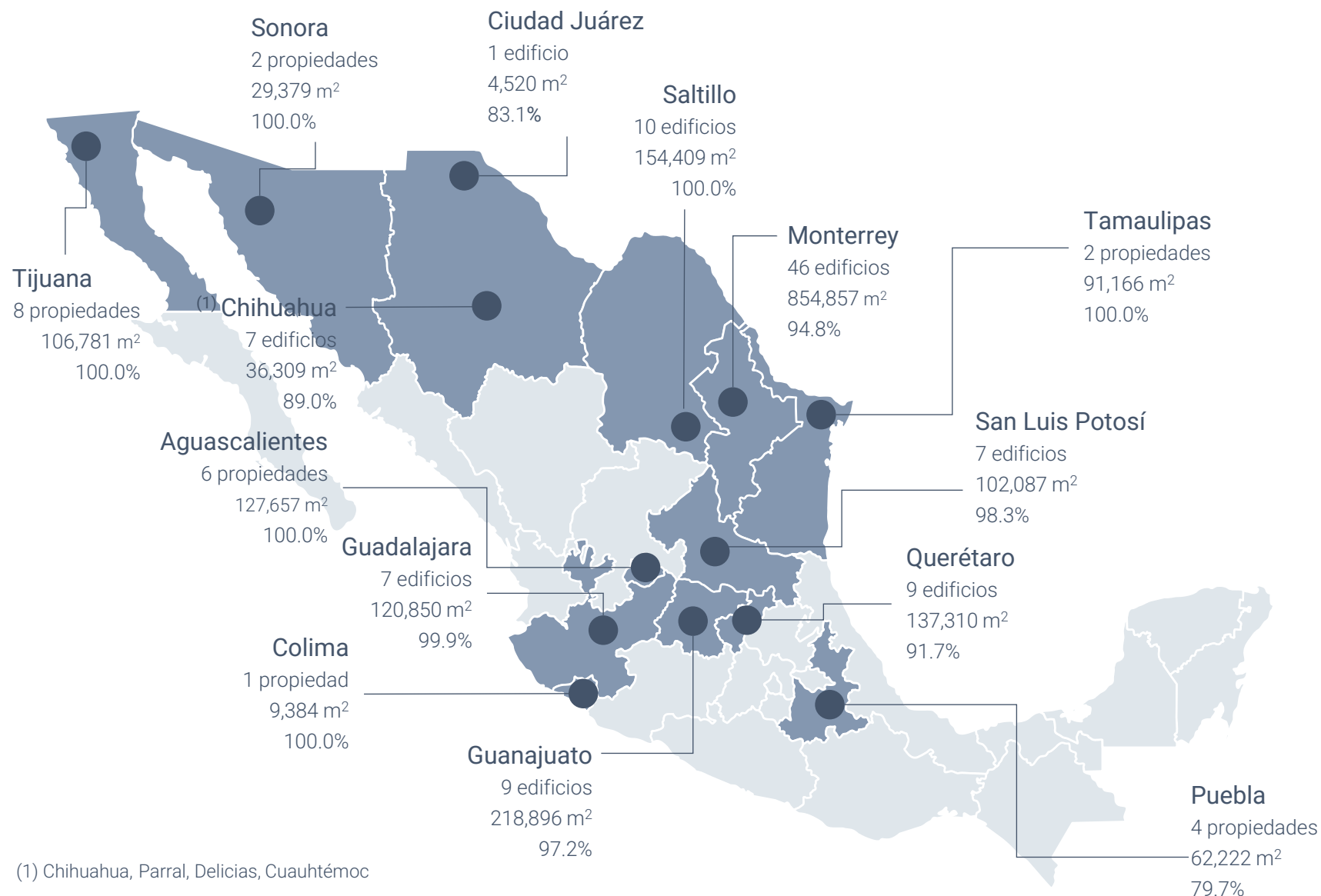
Proporción de Ingresos %			Propiedades #	Ocupación (ABR %)	ABR miles de m²
Estados Fronterizos	Nuevo León	42.1%	46	94.8%	854.9
	Coahuila	5.7%	10	100.0%	154.4
	Baja California	4.4%	8	100.0%	106.8
	Tamaulipas	4.1%	2	100.0%	91.2
	Chihuahua	1.9%	8	88.3%	40.8
	Sonora	1.1%	2	100.0%	29.4
	Subtotal	59.3%	76	96.1%	1,277.5
Central y Bajío	Jalisco	11.3%	7	99.9%	120.9
	Guanajuato	10.4%	9	97.2%	218.9
	Queretaro	7.5%	9	91.7%	137.3
	Aguascalientes	5.5%	6	100.0%	127.7
	San Luis Potosi	3.8%	7	98.3%	102.1
	Puebla	1.8%	4	79.7%	62.2
	Colima	0.4%	1	100.0%	9.4
Subtotal	40.7%	43	95.9%	778.5	
Total			119	96.0%	2,056.0



Portafolio Fibra Mty

Crecimiento y diversificación geográfica al 30 de septiembre 2025

FIBRA MTY



14
mercados

119
propiedades

2,055,827
m² de GLA

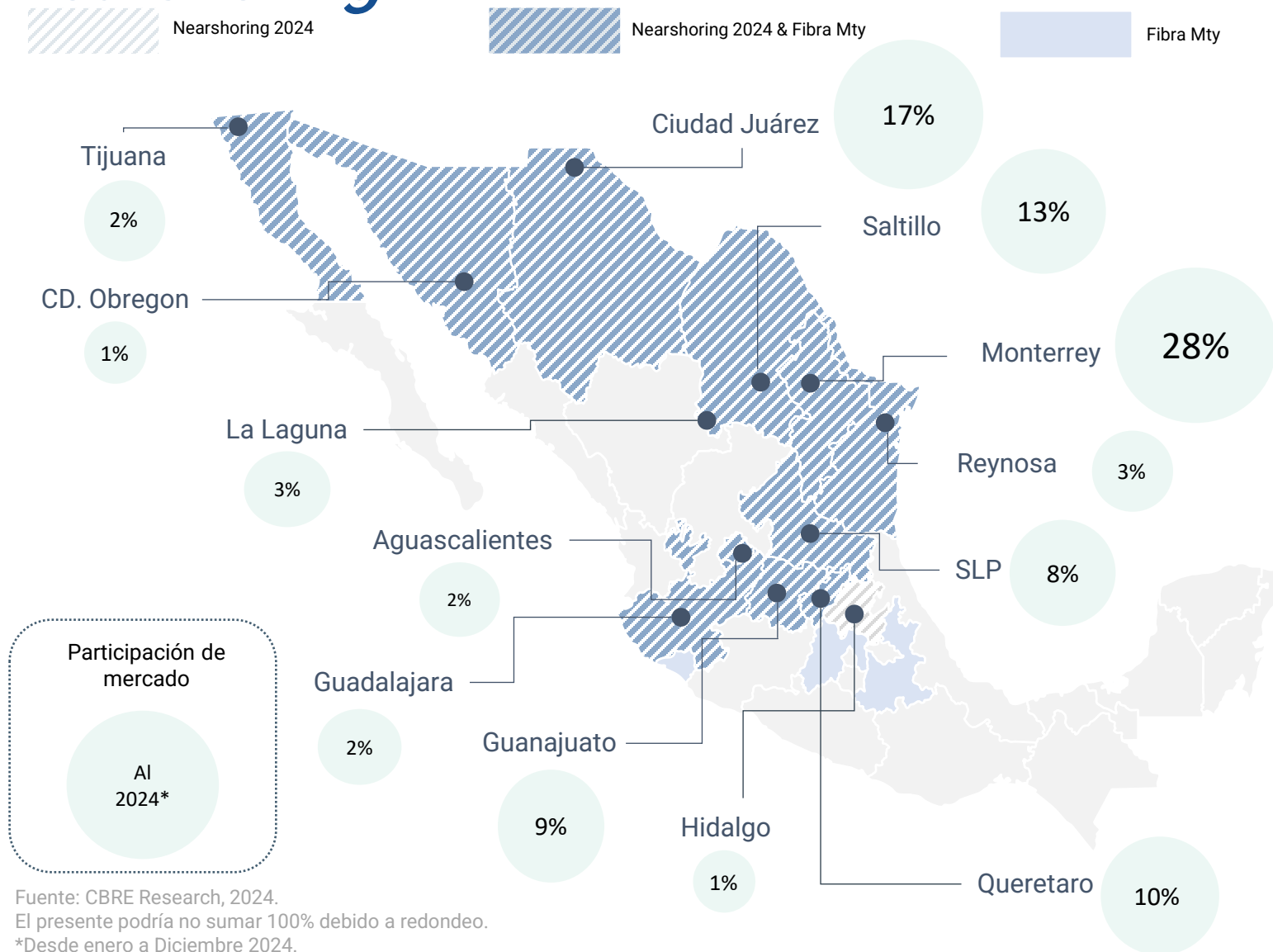
96.0%
ocupación GLA

912,546 m²
Reserva Territorial

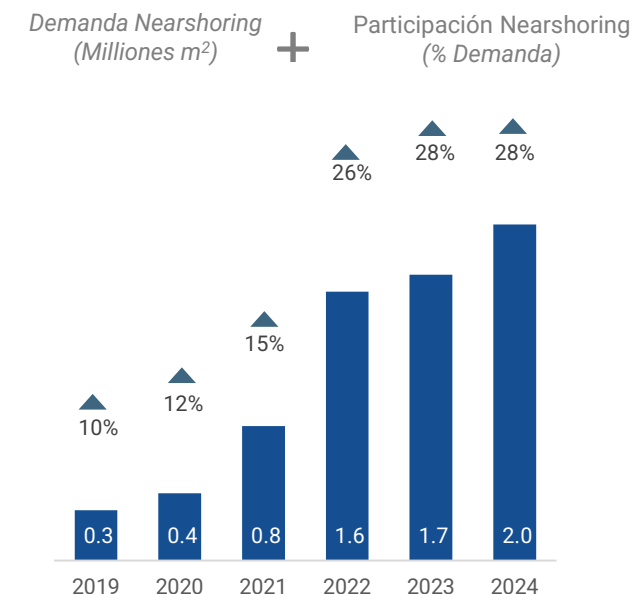


La reestructuración de las cadenas de suministro - *Nearshoring*

FIBRAMTY



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.*



Competitividad en estados fronterizos



Tasas de vacancia históricamente bajas



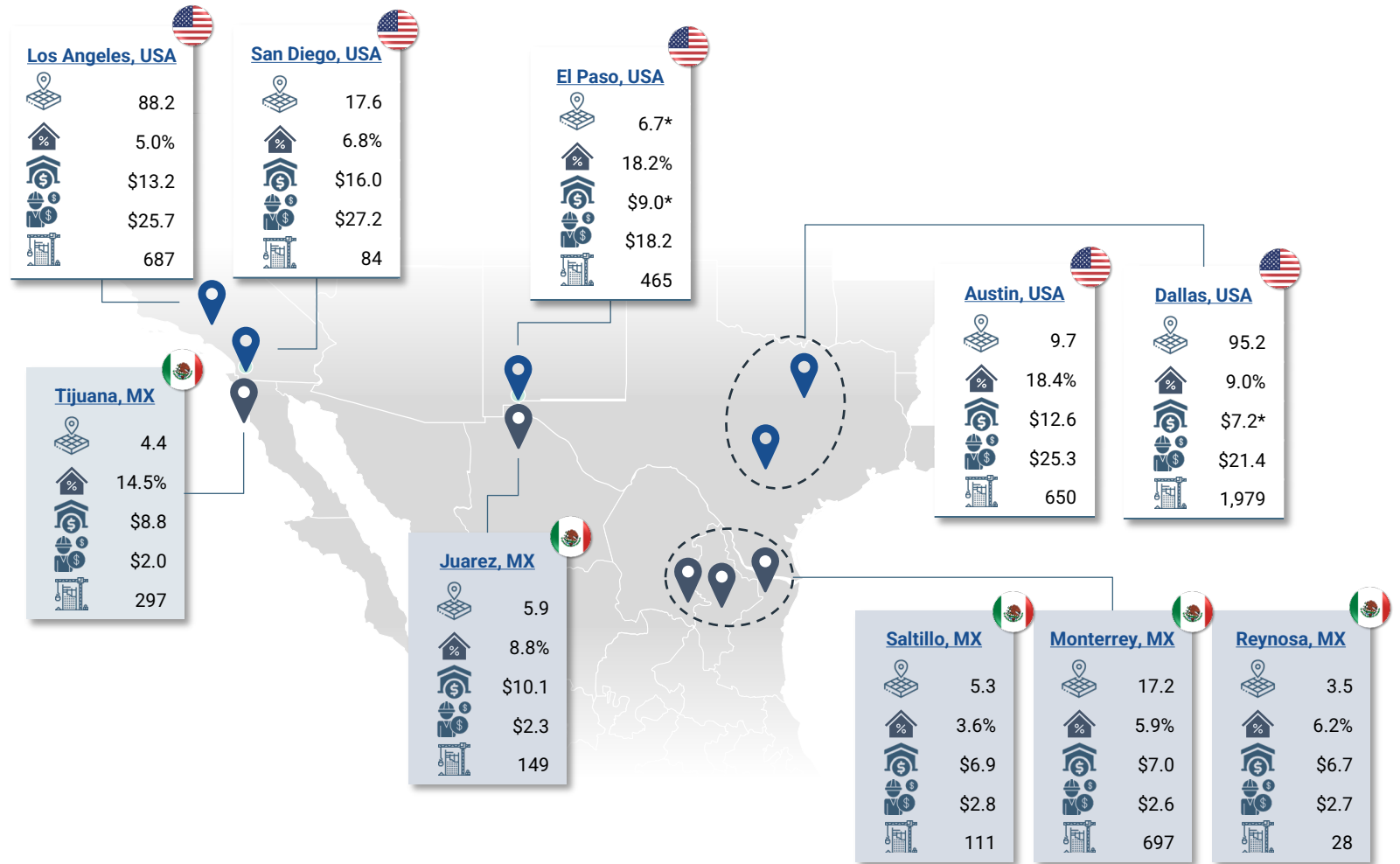
Robusta sinergia de construcción en el sector industrial



Precios de renta significativamente más bajos que en EUA



Mano de obra más calificada a costos más bajos



Fuentes: CBRE, BLS, INEGI.

(1) CBRE MEX al 3T25.

(2) CBRE EUA al 3T25.

(3) BLS al 2T24.

(4) INEGI al 1T25.

* Datos al 4T24



Inventario (m² mm)



Tasas de Vacancia (%)



Precios de renta (US\$/m²/mes)



Mano de obra (US\$/hora)



En construcción (000 m²)

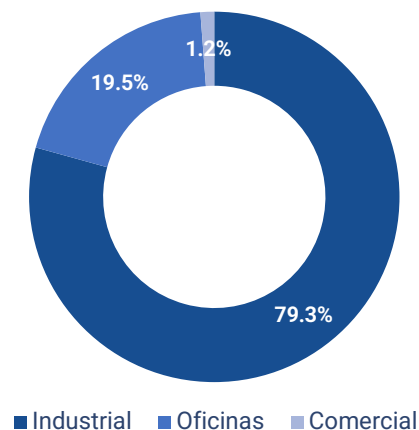


Indicadores Clave de Desempeño

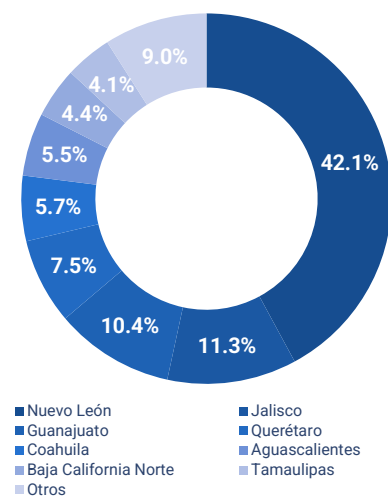
Al 30 de septiembre de 2025 (% de ingresos)

FIBRAMTY

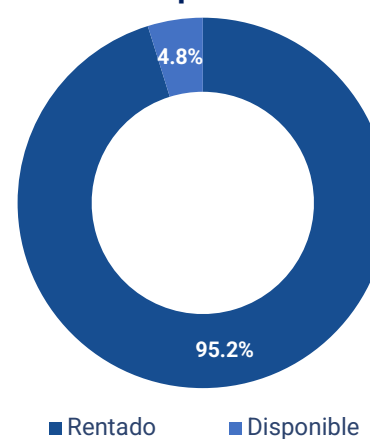
Tipo de Activo



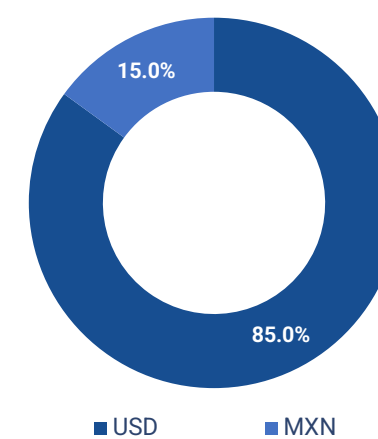
Ubicación



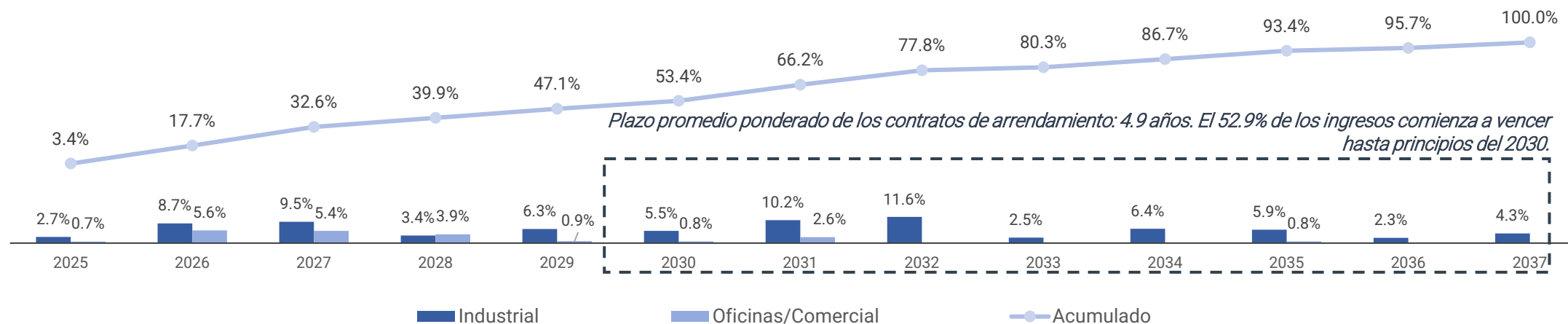
Ocupación



Moneda



Perfil de Vencimientos de los Arrendamientos





Activos de alta calidad

Al 30 de septiembre de 2025

FIBRAMTY

Industrial

Propiedades	96
ABR m ²	1,858,895
Ocupación*	97.4%
WALT	5.5 a
Margen ION	95.8%

Oficinas⁽¹⁾

Propiedades	23
ABR m ²	196,932
Ocupación*	82.9%
WALT	2.8 a
Margen ION	77.8%

=

Portafolio

Propiedades	119
ABR m ²	2,055,827
Ocupación*	96.0%
WALT	4.9 a
Margen ION	91.8%

WALT más largo
entre competidores

% de ingresos

79.3%

20.7%

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, 99.4% de ocupación, y 3.7 a de WALT
*como % del ABR

WALT: Plazo poderado del vencimiento de los contratos





Portafolio Diversificado con Inquilinos Estables

Al 30 de septiembre de 2025

FIBRAMTY

Contratos de Arrendamiento ligados a la inflación

Vencimiento promedio ponderado al ingreso de 4.9 años

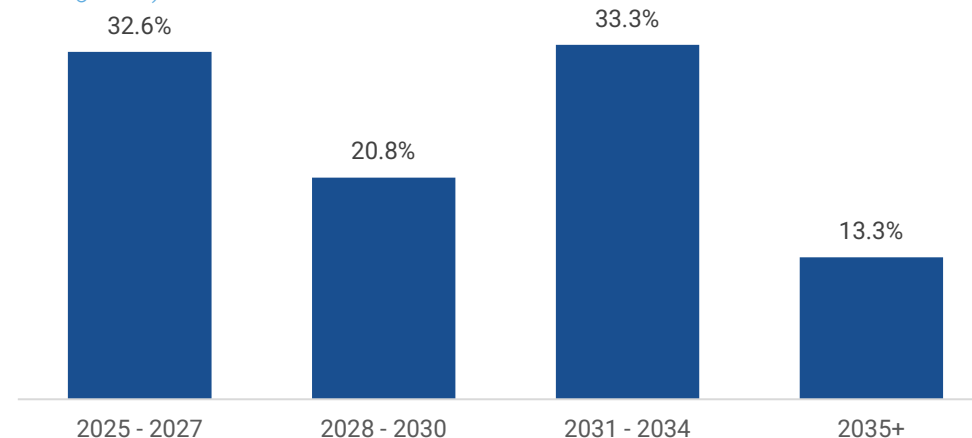
Recuperación en mercados de oficinas de Guadalajara y Monterrey apunta a un incremento en ocupación.

Base de inquilinos diversificada principalmente en compañías multinacionales

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

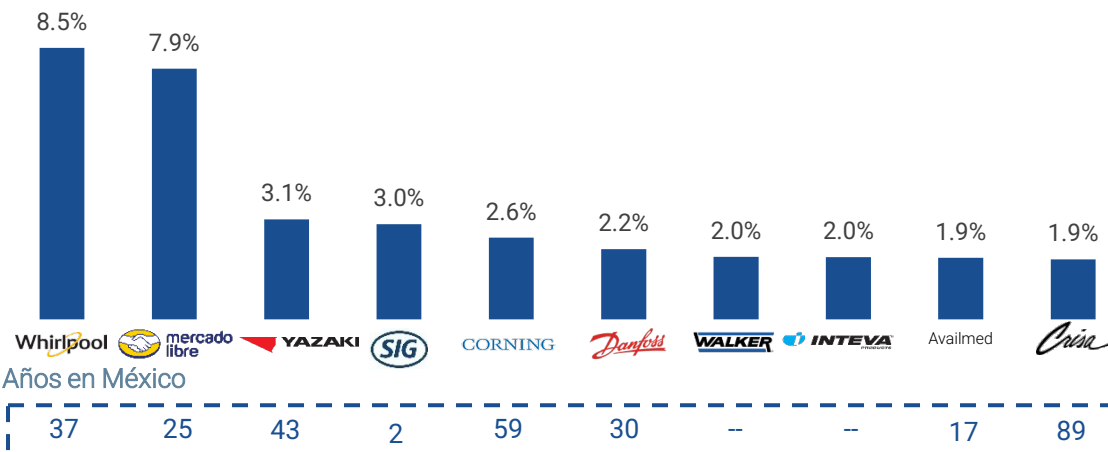
Vencimiento de Contratos

(% de Ingresos)



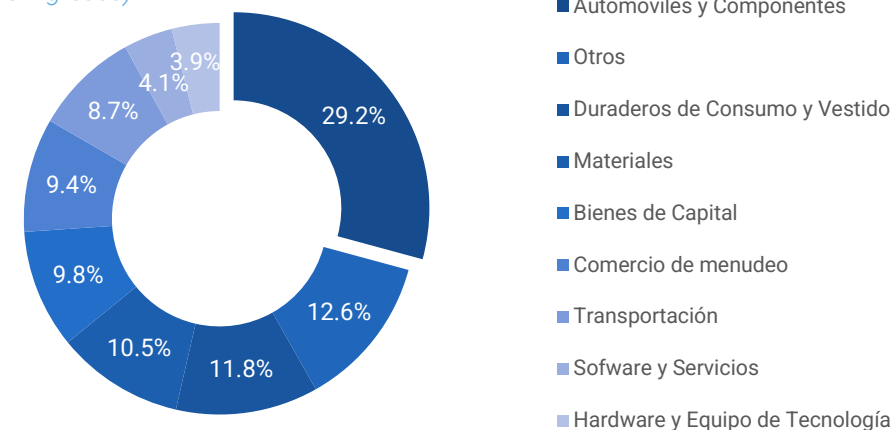
Top 10 Inquilinos

(% de Ingresos)



Principales Sectores

(% de Ingresos)



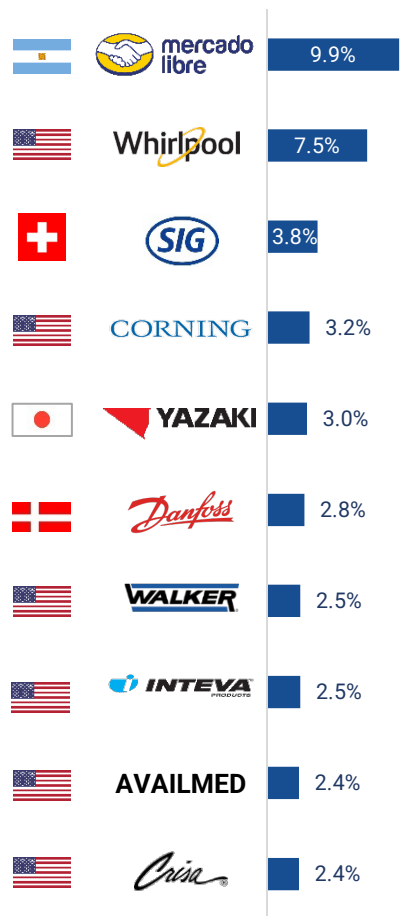


Indicadores Clave de Desempeño Industrial

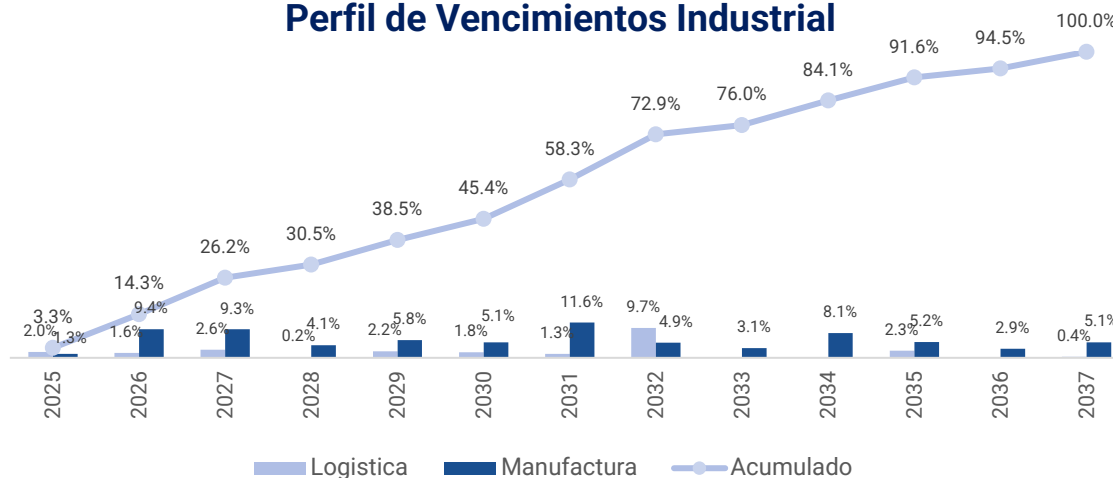
Al 30 de septiembre de 2025 (% de ingresos)

FIBRAMTY

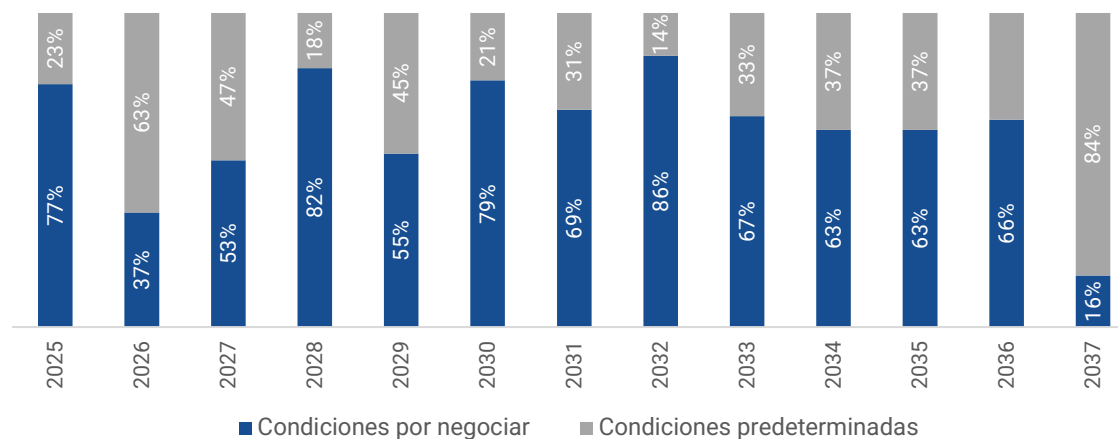
Top 10 Inquilinos



Perfil de Vencimientos Industrial



Condiciones de la renta al renovar



■ Manufactura
■ Logística

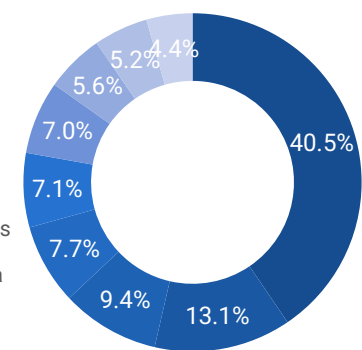
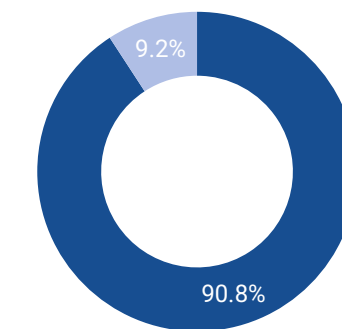
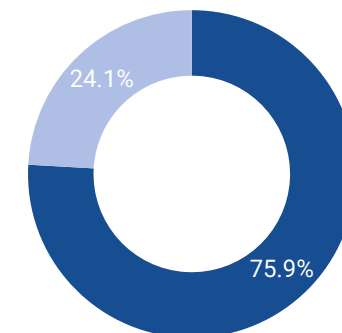
■ USD
■ MXN

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

Tipo de Activo

Moneda

Ubicación



Expansiones Industriales firmadas, entregadas y en proceso



Inmueble	Ubicación	Fecha de Firma	ABR m ² En miles	Millones de dólares						
				Inversión Estimada	Inversión Final	Inversión al 3T25	NOI Ann. Estimado	Rentabilidad sobre costo	Fecha entrega	Fecha inicio de renta
En Construcción			~18.4	20.2		10.0	1.7	8.6%		
Garibaldi 1-Área 1	NL	Jul-25	~10.7	12.7		5.8	1.1	8.6%	3T26	3T26
Garibaldi 1-Área 2	NL	-	~7.7	7.5		4.2	0.6	8.6%	3T26	-
Entregado			78.1	68.1	41.6	61.9	6.5	10.0%		
Fagor	SLP	Feb-23	6.7	3.3	3.3	3.3	0.3	9.7%	2T24	2T23 ⁽⁴⁾
Santiago	Qro.	May-23	10.7	10.8 ⁽¹⁾	-(5)	9.8	1.0	9.8%	3T24	3T24 ⁽⁵⁾
Ags FINSA 03	Ags.	Jul-23	11.7	10.1	8.9	8.9	1.1	11.8%	2T24	3T24
Ags FINSA 01	Ags.	Apr-24	6.4	6.6	5.7	5.7	0.7	11.6%	4T24 ⁽³⁾	1T25 ⁽³⁾
Danfoss	NL	Apr-23	18.3	21.5	20.4	20.4	1.9	9.3%	1T25 ⁽²⁾	1T25
Providencia 5	Coa.	May-24	18.2	12.0	-(6)	10.5	1.1	9.1%	2T25 ⁽⁶⁾	3T25
Ags Finsa 02	Ags.	Ago-24	6.0	3.8	3.3	3.3	0.4	11.5%	3T25	3T25
Total			~96.5	88.3⁽¹⁾	41.6	71.9	8.2	9.7%		

El total de expansiones sumaron un total estimado de **US\$ 142.8 millones**, con una tasa de capitalización superior a 9.5%.
(De ese total, US\$ 88.3 millones ya están en proceso de construcción o entregados, y alrededor de US\$ 54.5 millones están en negociación).

*El rendimiento sobre costo se calcula con base en la inversión final o proyectada, según el avance. Las cifras pueden variar por redondeos, ahorros administrativos, permisos o tipo de cambio.

(1) Incluye inversiones adicionales por US\$ 0.4 millones.

(2) Al cierre del 2T24, se concluyó una sección de la expansión por un monto equivalente a US\$0.9 millones. Al cierre del 1T25, se entregó la parte restante de la expansión.

(3) Al cierre del 4T24, se entregó sustancialmente la expansión reflejando ABR en el trimestre, mientras que durante el 1T25 se entregó definitivamente la nave y dio inicio el pago de la renta.

(4) El acuerdo establecía que el inquilino de Fagor comenzaría a pagar renta a partir de abril de 2023 a pesar de que la entrega definitiva de la expansión se realizara posteriormente, por ende, el ingreso y ABR ya están considerados en los indicadores operativos.

(5) Al cierre del 3T24, se entregó la expansión, sin embargo, aún quedan pendientes algunos compromisos de inversión referentes a mejoras al inmueble.

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

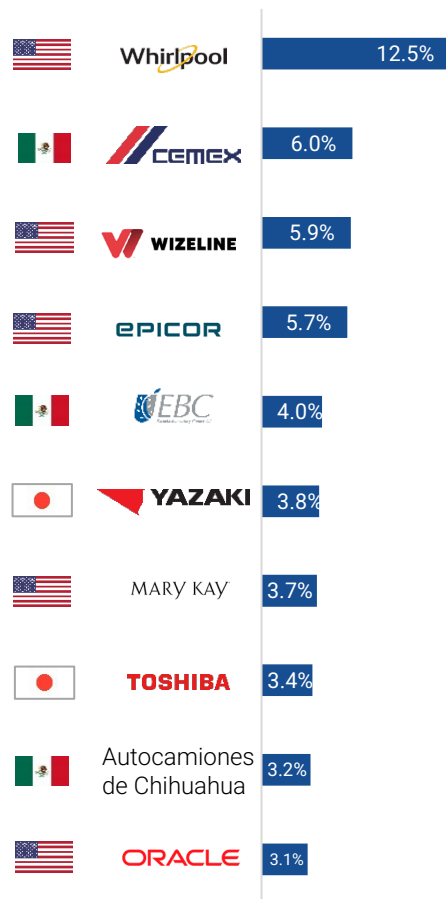


Indicadores Clave de Desempeño Oficinas/Comercial

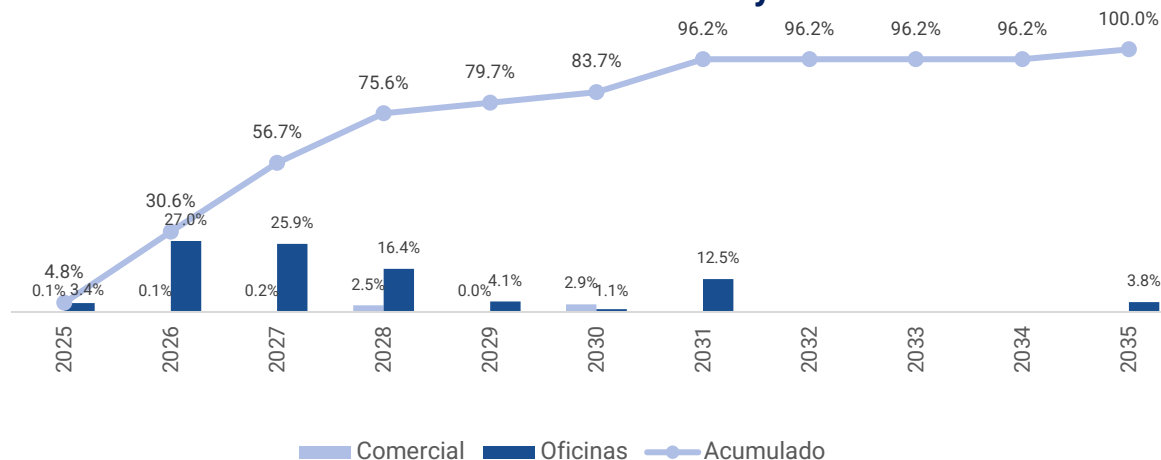
FIBRAMTY

Al 30 de septiembre de 2025 (% de ingresos)

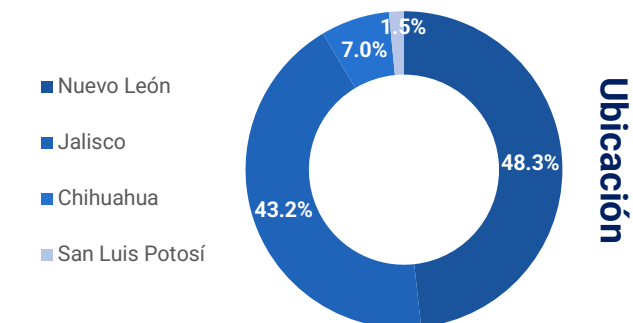
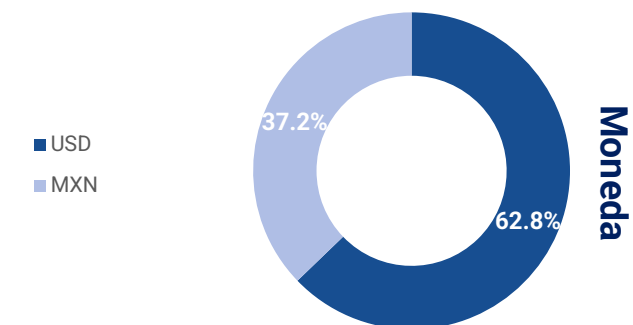
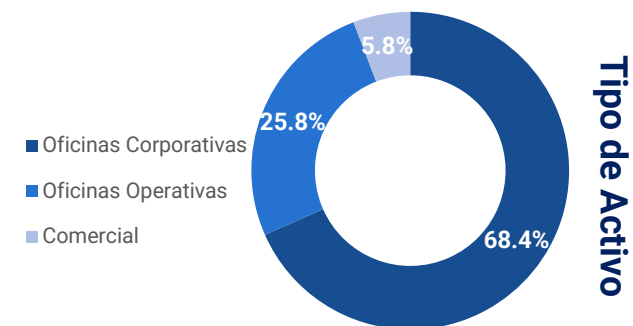
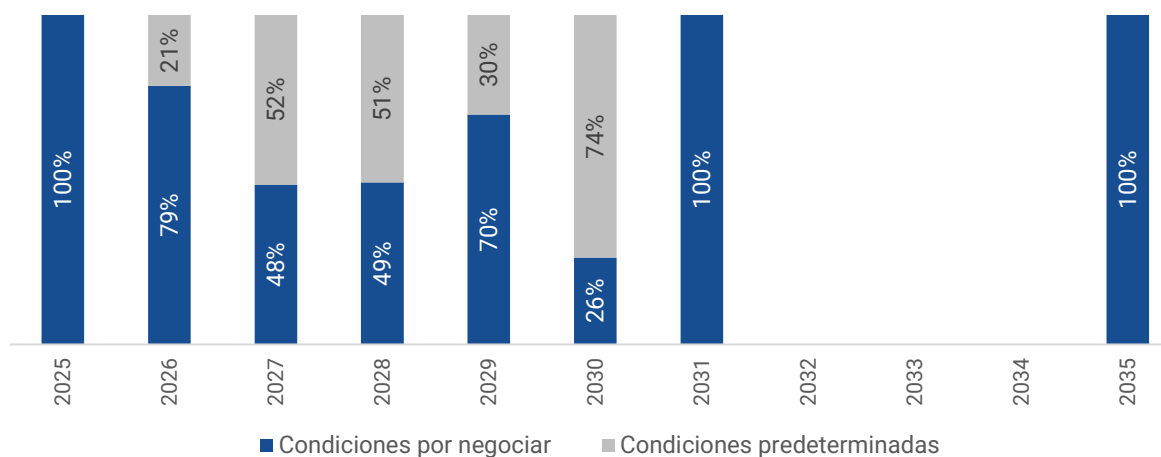
Top 10 Inquilinos



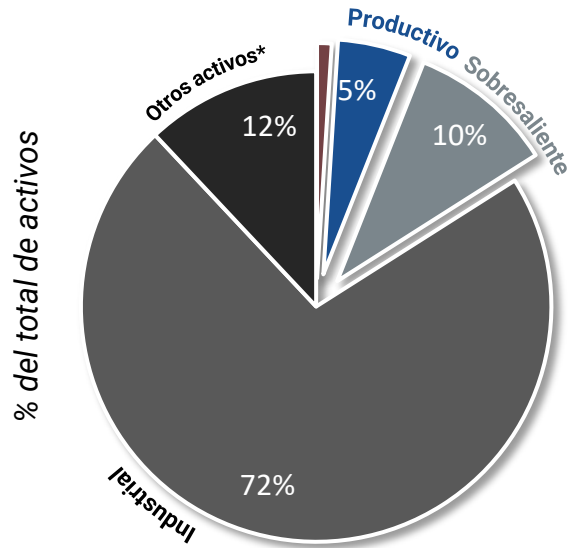
Perfil de vencimientos Oficinas y Comercial



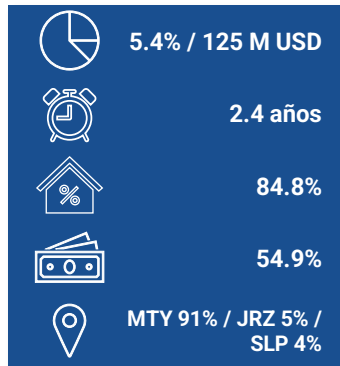
Condiciones de la renta al renovar



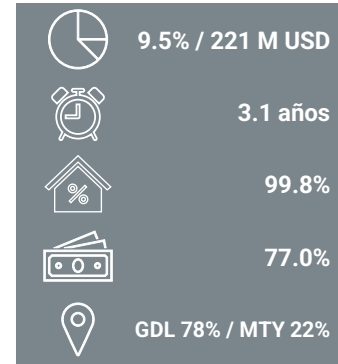
Segmento de oficinas



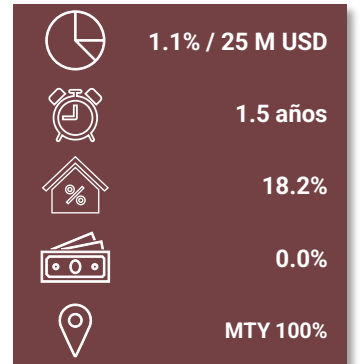
Productivos



Sobresalientes



De bajo rendimiento



AUM (% de activos) / (M USD)
 WALT (años)
 Ocupación (% de ingresos)
 % USD (% de ingresos)
 Ubicación (% 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\$ 1,500 Millones^(1,2)

(~ 27,000 Millones de pesos)

entre 2022-2026

en propiedades de inversión y así alcanzar
 ~US\$2,400 millones en activos.

2



Aumentar
Retornos >

Tasa libre de riesgo
 &
 Competidores

3

Realizar
Adquisiciones {
 Acrecientes

	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



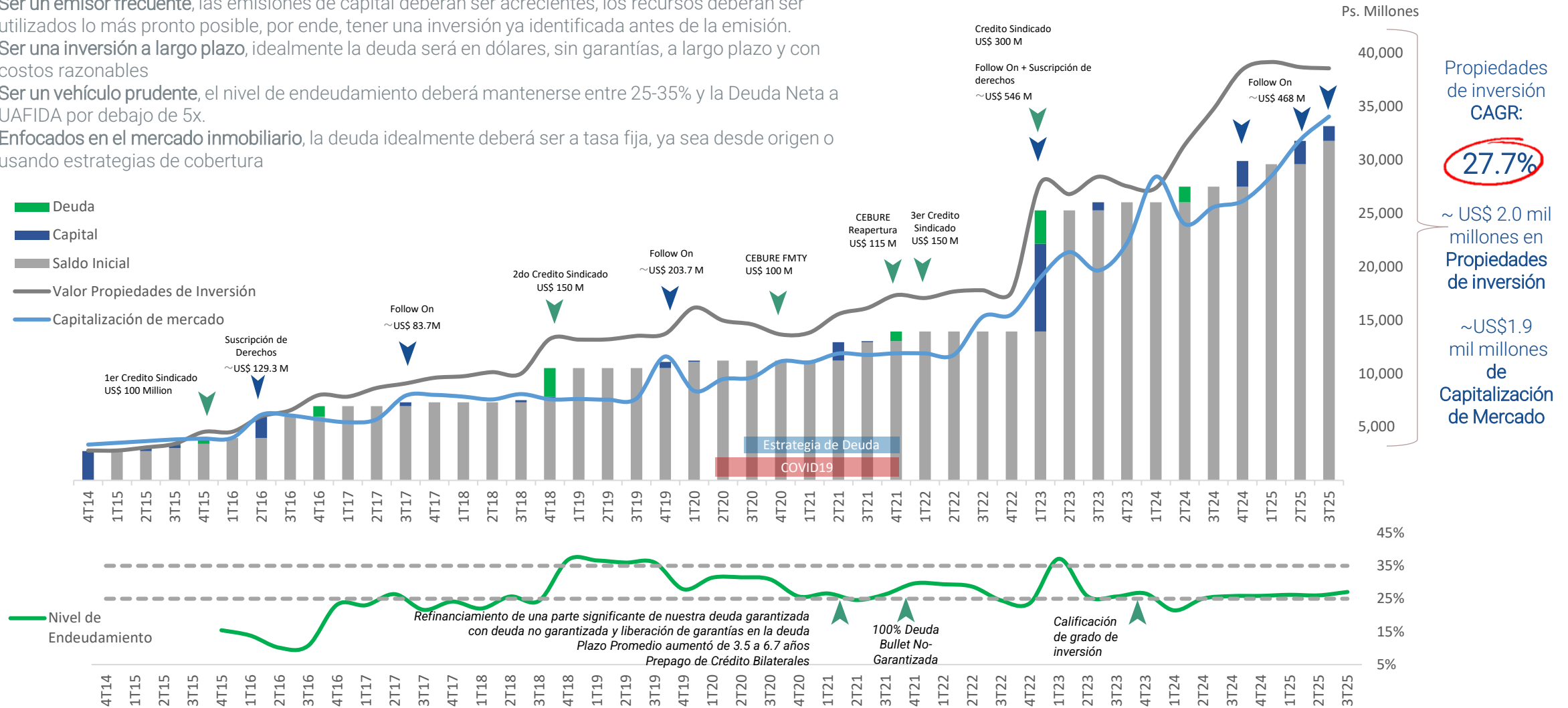
Incrementar
bursatilidad
 & disminuir
costo de capital

(1) 15 mil millones de pesos adicionales al Portafolio Zeus (2) Tipo de cambio de 18.3207 pesos

Sólido balance general y flexibilidad financiera

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

- Ser un emisor frecuente, 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



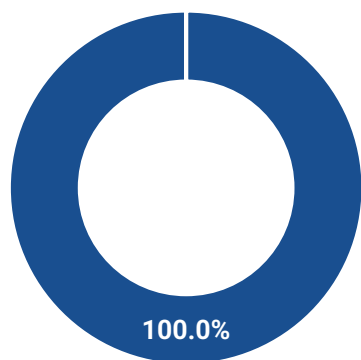


Balance Sólido y Flexibilidad Financiera

Al 30 de septiembre de 2025

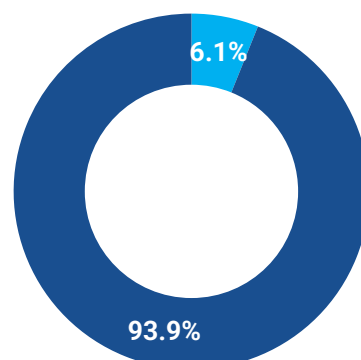
FIBRAMTY

Tipo de deuda



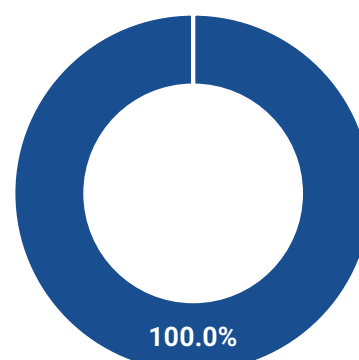
■ Garantizadas ■ No Garantizadas

Tipo de tasa



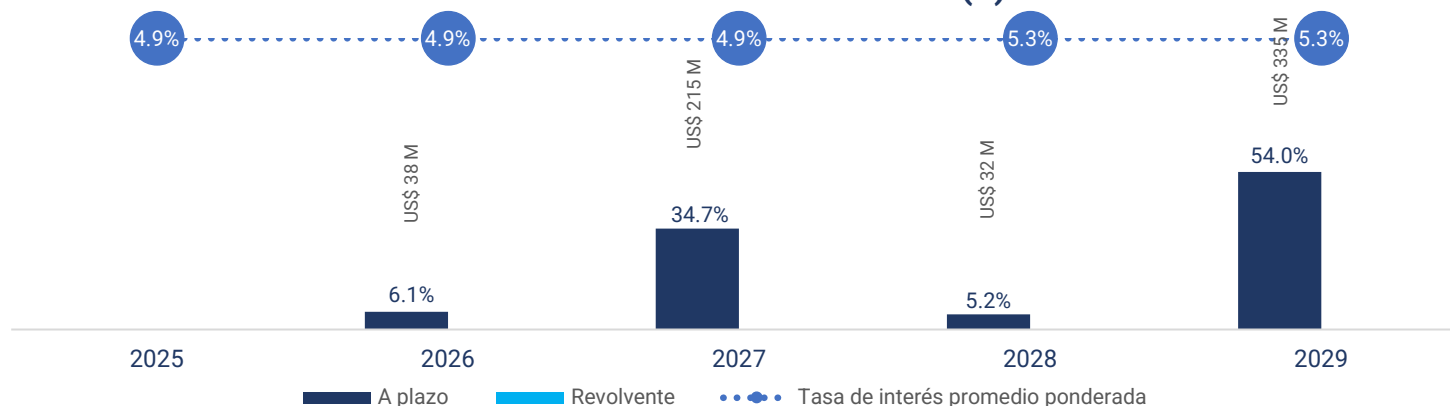
■ Tasa Variable ■ Tasa Fija

Tipo de moneda



■ MXN ■ USD

Perfil de vencimiento de deuda (1)



■ A plazo ■ Revolvente ●●● Tasa de interés promedio ponderada

27.1%
Nivel de Endeudamiento

20.8%
Nivel de Endeudamiento Neto

7.9%
Efectivo / Activos

19.6%
Líneas disponibles / Activos

2.7x
Deuda Neta a UAFIDA Ajustada (2)

4.9%
Tasa de interés promedio ponderada

3 años
Plazo promedio de la deuda

BBB- / BBB
Calificación Global (3)

FitchRatings

HR
Ratings
Credit
Rating
Agency

- (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 corresponden al CEBURE FMTY20D, y 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

FIBRAMTY



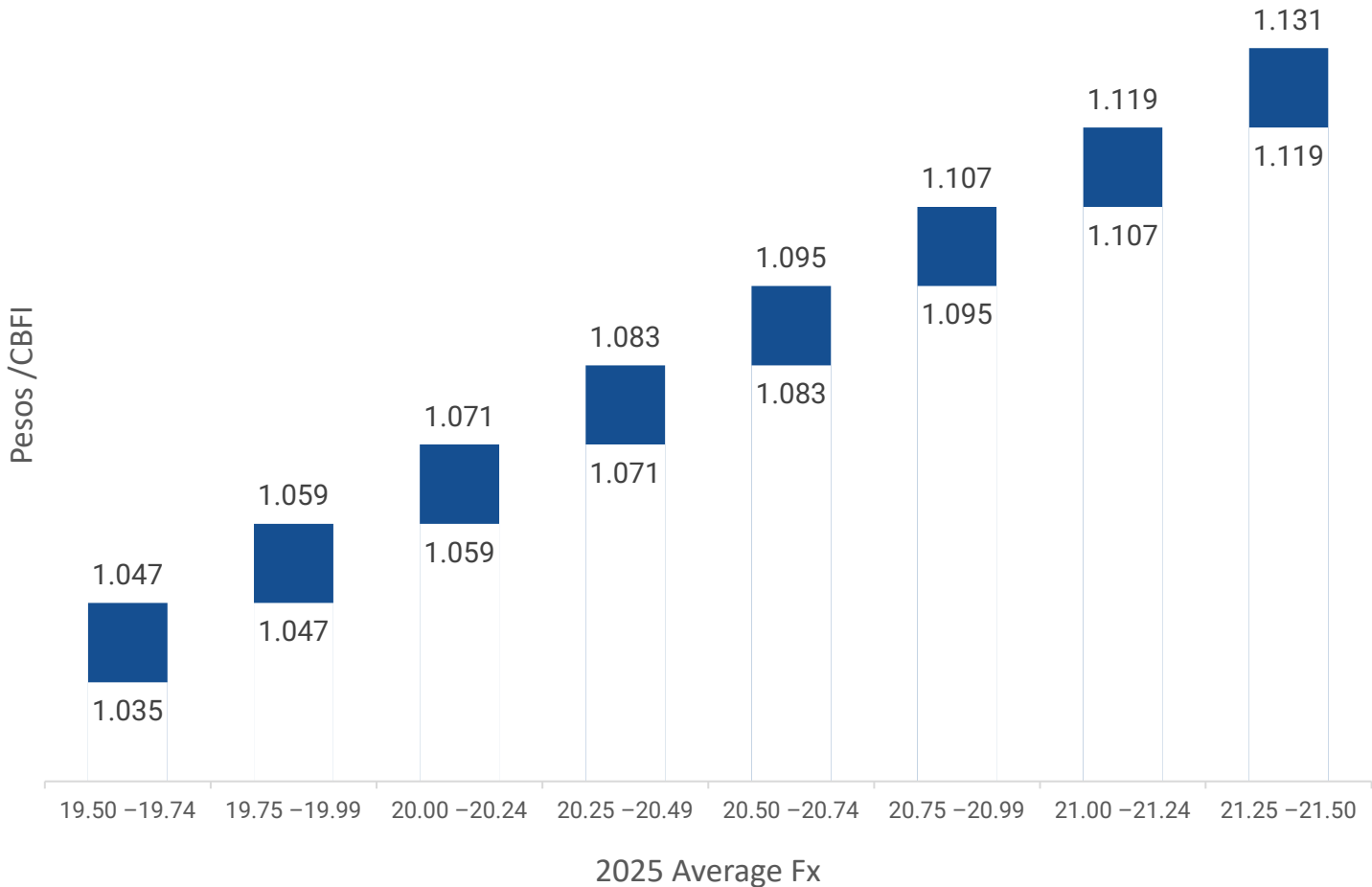


Fibra Mty en línea para cumplir con la Guía de resultados 2025

Retos:

- Operaciones:
 - 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:
 - Las tasas de capitalización para propiedades industriales de calidad siguen siendo competitivas.
 - Retrasos en el flujo de efectivo de expansiones y proyectos BTS
 - Reserva territorial.
 - El reciclaje de activos de oficinas podría reducir el flujo de efectivo por CBFi a corto plazo.
- Financieros:
 - Menor ingreso financiero por mayor tenencia de dólares en efectivo.
 - 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

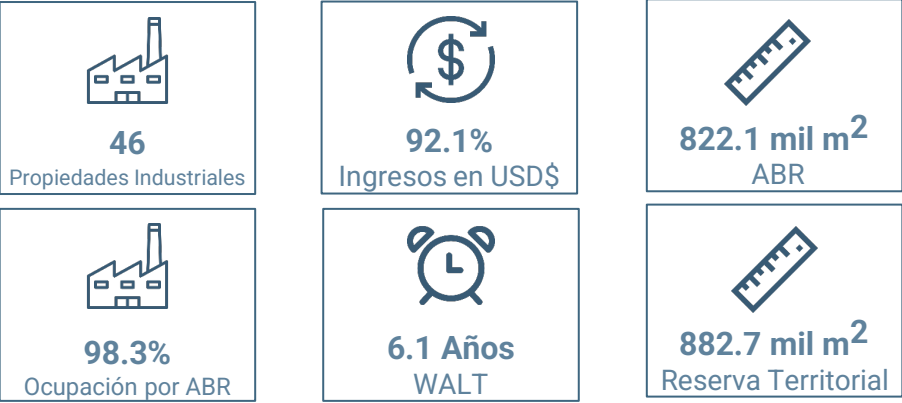




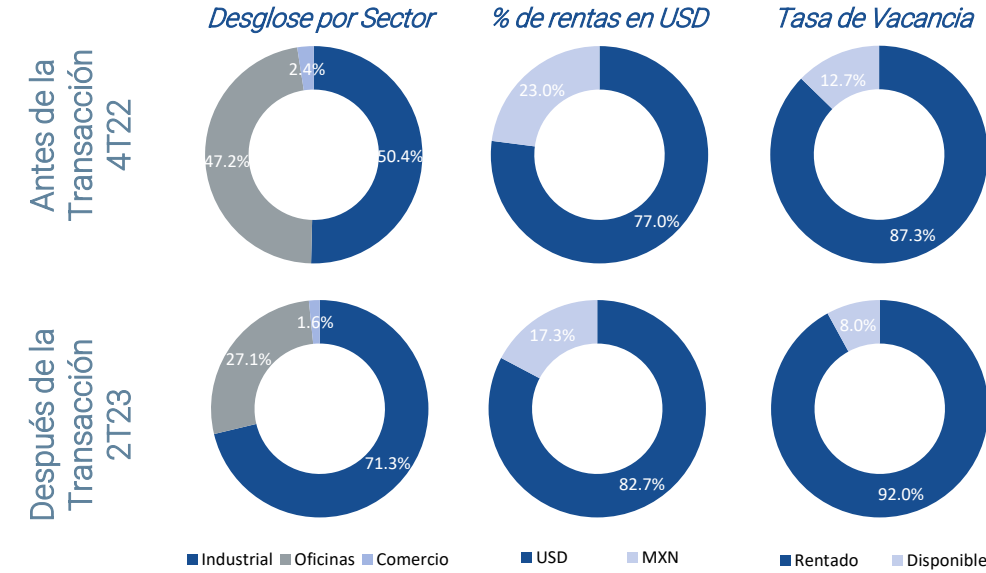
Portafolio

FIBRAMTY

Caso de Estudio Zeus



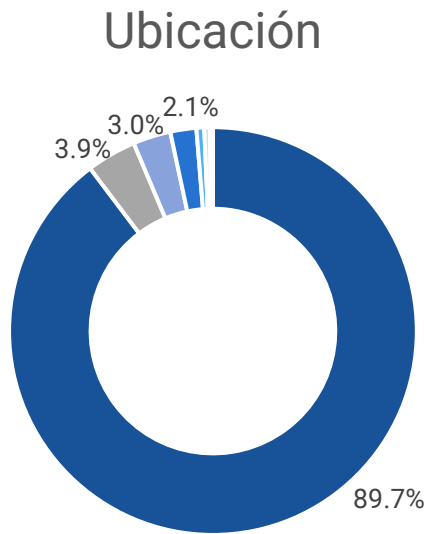
	Zeus	Zeus sin reserva de tierra	FMTY*
ION 12M (\$ mm)	US\$53.3	US\$53.3	MXN\$1,306
Valor del Portafolio (\$ mm)	US\$662	US\$640	MXN\$16,339
Cap Rate	8.1%	8.3%	8.0%



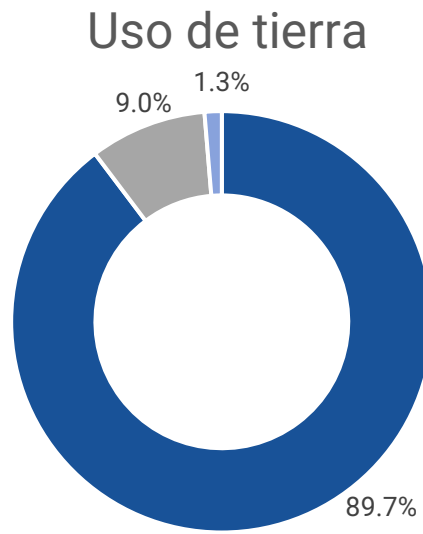
* ION U12M = ION Anualizado 4T22; Valor del Portafolio = Valor de la empresa – Otros Activos (ex. Efectivo) – Propiedades de Inversión por pagar; Valor de la empresa = (Precio promedio por CBFI x CBIs promedio en circulación) + Pasivos – Efectivo

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.



■ PUE ■ GTO ■ MTY ■ NOG ■ AGS ■ TIJ ■ GDL



■ Tierra desarrollable ■ Derechos de expansion
■ Reservas para nave



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 tres expansiones ya terminadas.**

Caso de Estudio Whirlpool



2018
Año de adquisición

148,580 m²
ABR
Al 3T25: 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 3T25, la propiedad cuenta con una
ocupación del 100%**



Portafolio de Fibra Mty

Algunas de nuestras propiedades

FIBRA MTY



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

FIBRA MTY

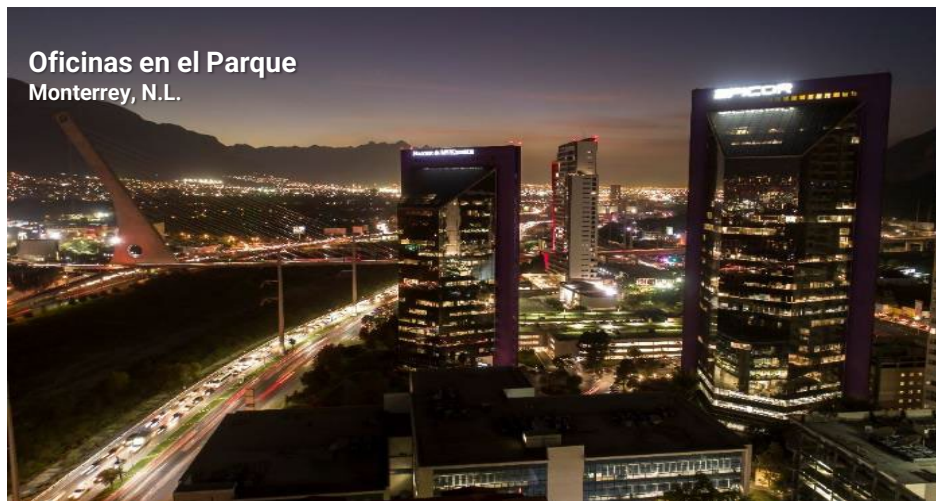




Portafolio de Fibra Mty

Algunas de nuestras propiedades

FIBRA MTY



Oficinas en el Parque
Monterrey, N.L.



La Perla
Guadalajara,
Jalisco



Redwood
Guadalajara, Jal.





ASG

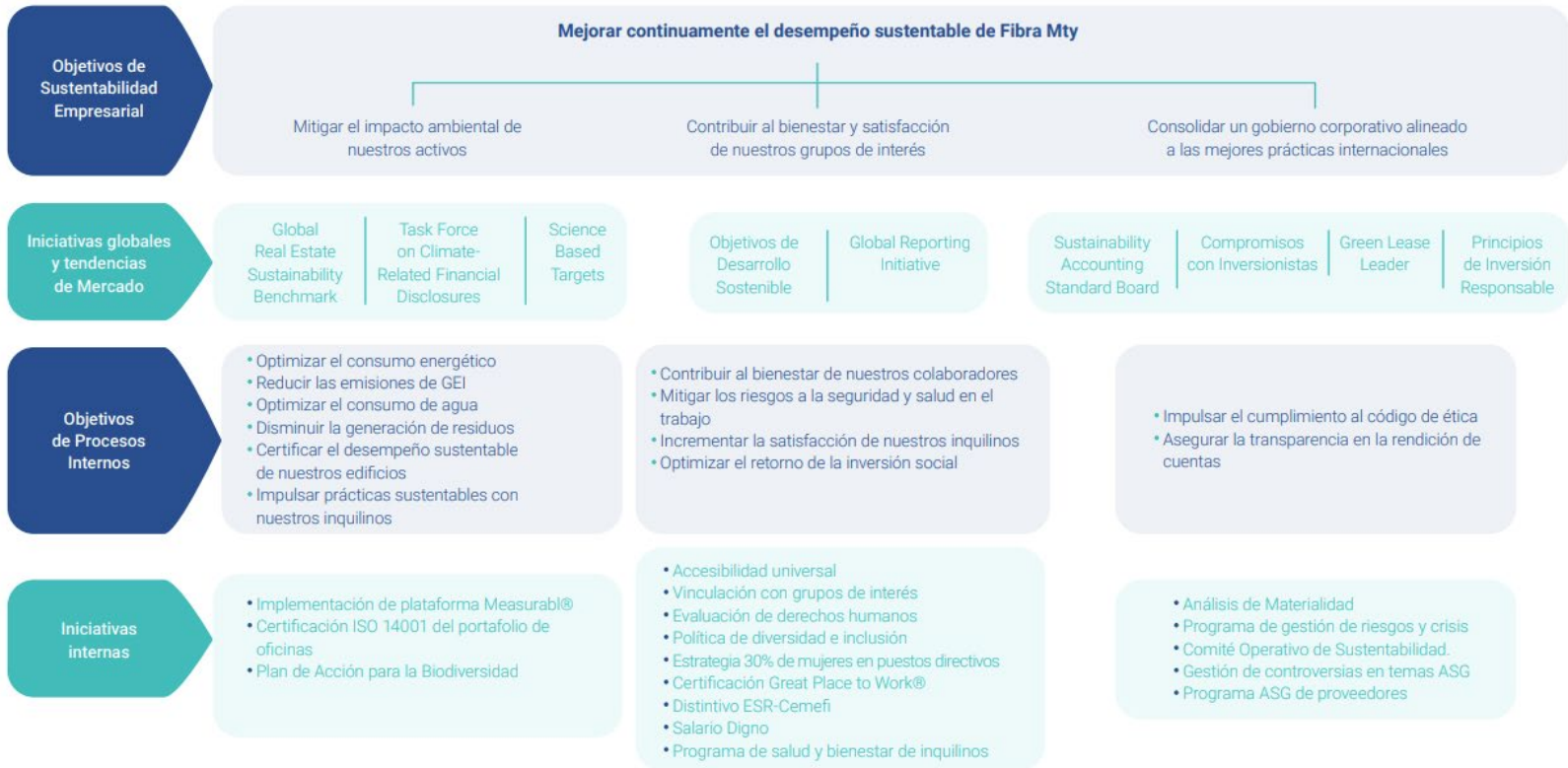
FIBRAMTY

Estrategia de Sustentabilidad

POLÍTICA DE SUSTENTABILIDAD

CONTRIBUIR CONTINUAMENTE AL BIENESTAR Y SATISFACCIÓN DE NUESTROS COLABORADORES Y SUS FAMILIAS, INQUILINOS, INVERSIONISTAS, SOCIOS ECONÓMICOS Y COMUNIDADES de las regiones donde tenemos presencia, mediante el arrendamiento de bienes inmuebles fiables, sustentables, resilientes y de calidad, basados en: el respeto a la dignidad humana, el desarrollo profesional y personal de nuestros asociados, la gestión efectiva de los riesgos ambientales, sociales y de gobernanza; la implementación y mejora continua del sistema de gestión integrado para la sustentabilidad, la mitigación del impacto ambiental de nuestros activos y el equilibrio en el uso de los recursos económicos, sociales y medioambientales, preservándolos para las futuras generaciones, articulando iniciativas mutuamente provechosas con autoridades, proveedores, inquilinos, usuarios y comunidades locales

PLAN ESTRATÉGICO DE SUSTENTABILIDAD 2023-2025



DESEMPEÑO ASG 2024

125%
de cumplimiento a Objetivos de Sustentabilidad Empresarial

102%
de cumplimiento general al Plan Estratégico de Sustentabilidad



Dimensión Medioambiental

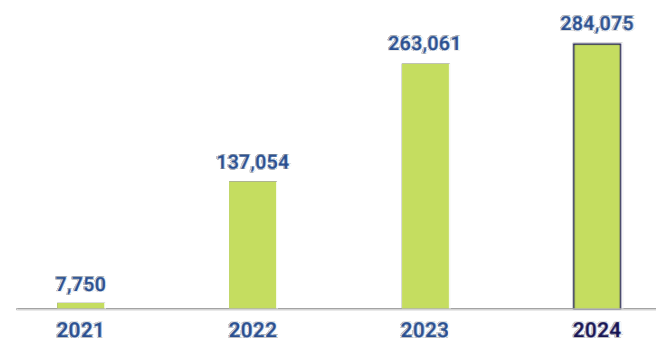
EDIFICIOS SUSTENTABLES

LA CERTIFICACIÓN LEED (LEADERSHIP IN ENERGY AND ENVIRONMENTAL DESIGN FOR OPERATIONS AND MAINTENANCE)

otorgada por el USGBC (US Green Building Council) es el sistema de evaluación de edificios ecológicos más utilizado a nivel mundial. La certificación LEED proporciona un marco de referencia para edificios ecológicos saludables, altamente eficientes y que ahorran costos, que ofrecen beneficios ambientales, sociales y de gobernanza.



CERTIFICACIÓN LEED FIBRA MTY -SUPERFICIE CERTIFICADA (m²) -



67.67%* de nuestro portafolio cuenta con un Certificado de desempeño energético Arc con una calificación de 75 puntos o superior.

*Porcentaje del área bruta rentable total

ARRENDAMIENTO SOSTENIBLE



Por la promoción de acciones colaborativas enfocadas en la eficiencia energética, los ahorros en costos operativos, la calidad del aire y la sustentabilidad de sus inmuebles, el Instituto para la Transformación del Mercado (*Institute for Market Transformation*) y la Alianza para Mejores Edificios (*Better Buildings Alliance*), del Departamento de Energía de Estados Unidos, otorgaron a Fibra Mty el reconocimiento **GREEN LEASE LEADERS** nivel plata en 2022, así como el nivel oro en su refrendo 2023, con vigencia de tres años.



IMT
INSTITUTE
FOR MARKET
TRANSFORMATION

Better Buildings
U.S. DEPARTMENT OF ENERGY

Dimensión Medioambiental

ESTRATEGIA CLIMÁTICA



NIVEL DE ALINEACIÓN TCFD - FIBRA /MTY 2024



- ▼ Promedio GRESB
- ▲ Promedio de referencia
- Fibra MTY

ALINEACIÓN DE FIBRA /MTY CON LOS PILARES TCFD - 2024



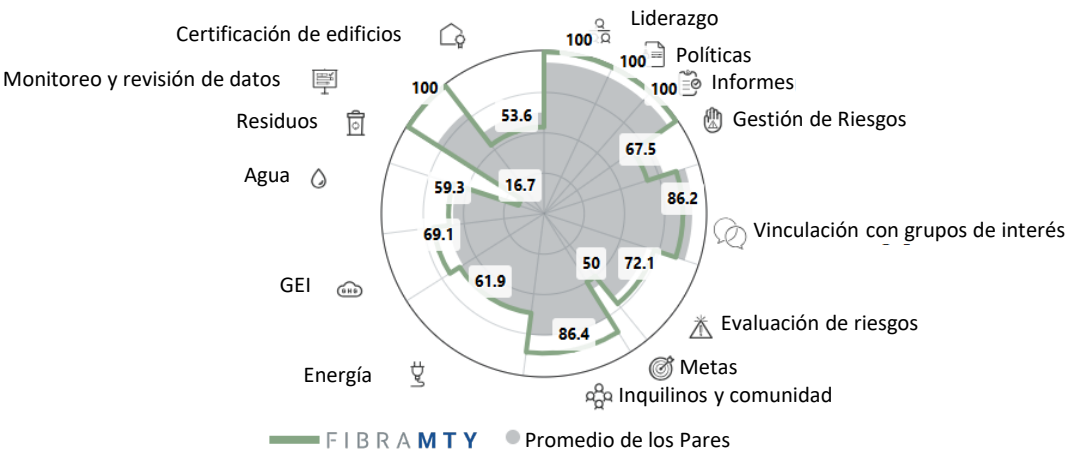
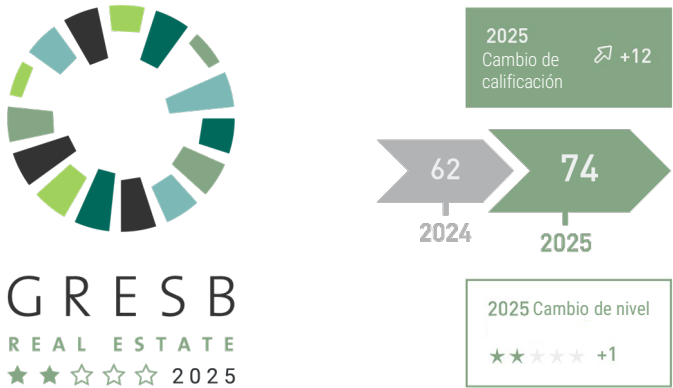
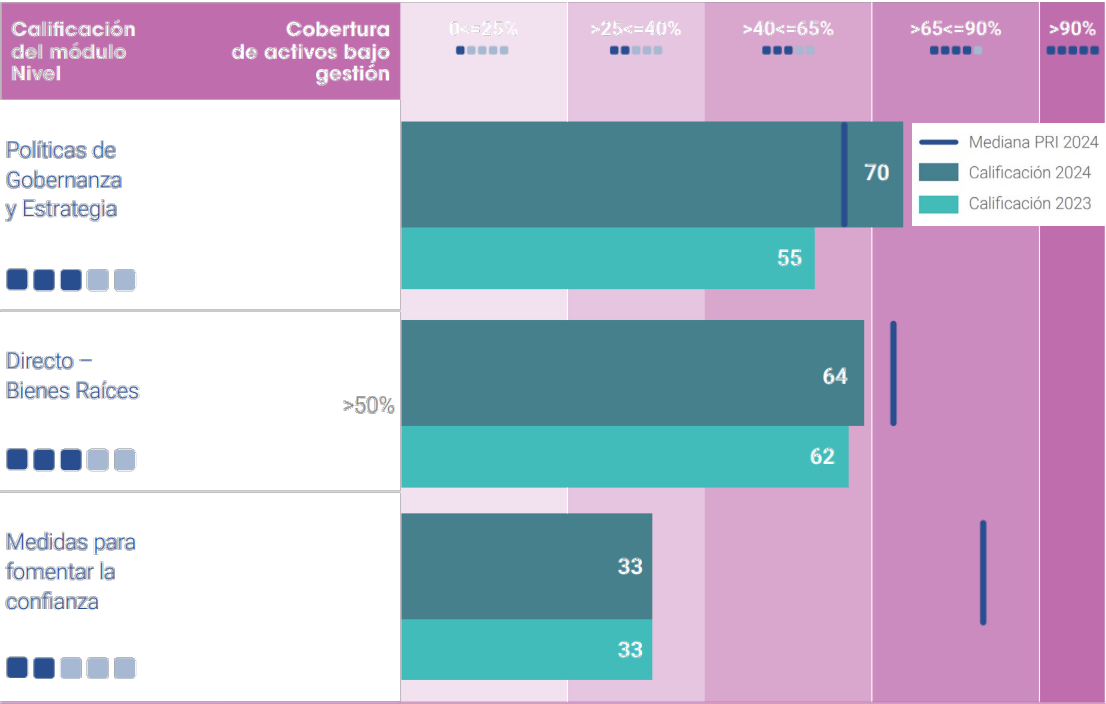
Dimensión Económica y de Gobernanza

INVERSIÓN RESPONSABLE

Signatory of:



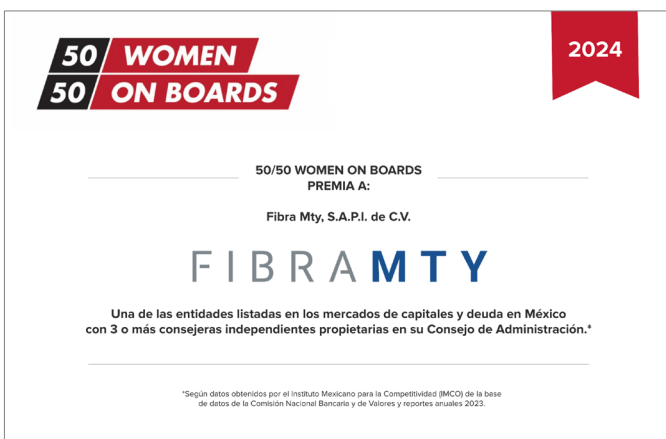
Desde el 7 de diciembre del 2022, **FIBRA MTY ES SIGNATARIO DE LOS PRINCIPIOS DE INVERSIÓN RESPONSABLE** promovidos por las Naciones Unidas.





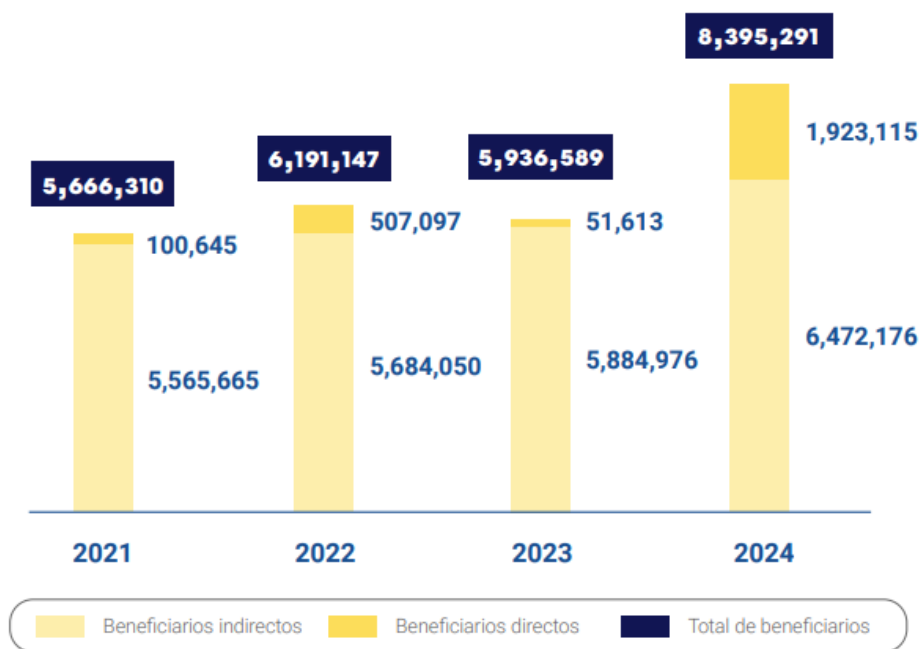
Dimensión Social

PRÁCTICAS LABORALES



CIUDADANÍA CORPORATIVA

RETORNO A LA INVERSIÓN SOCIAL



En 2025, por tercer año consecutivo, Fibra Mty obtuvo el Distintivo de Empresa Socialmente Responsable, otorgado por el Centro Mexicano para la Filantropía (CEMEFI).



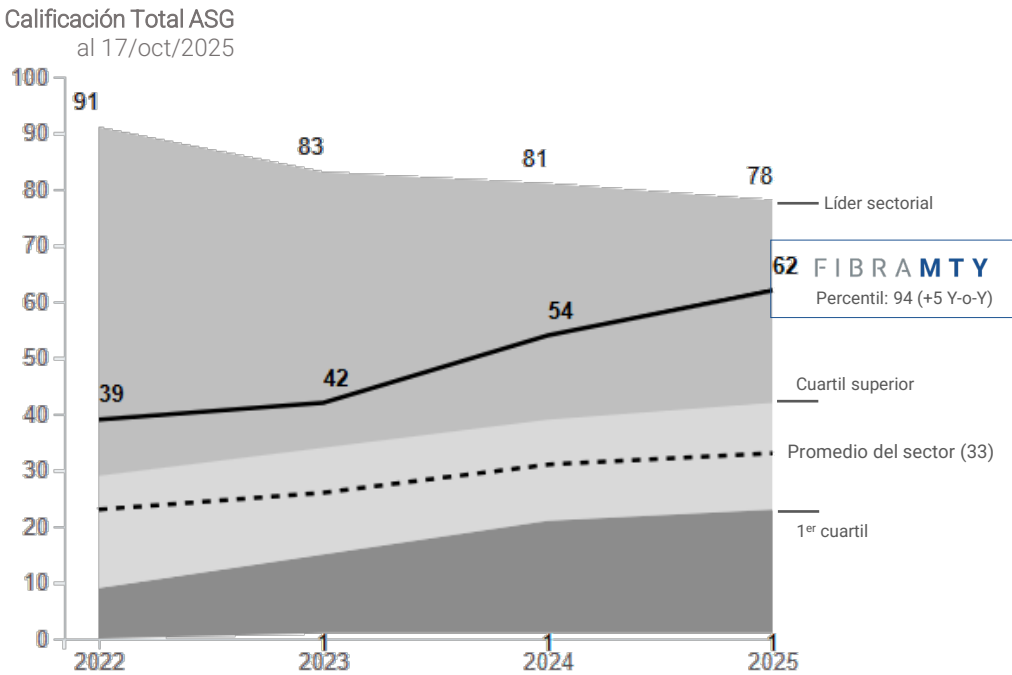
Divulgación ASG

Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 41 60 1400



S&P Global CSA

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





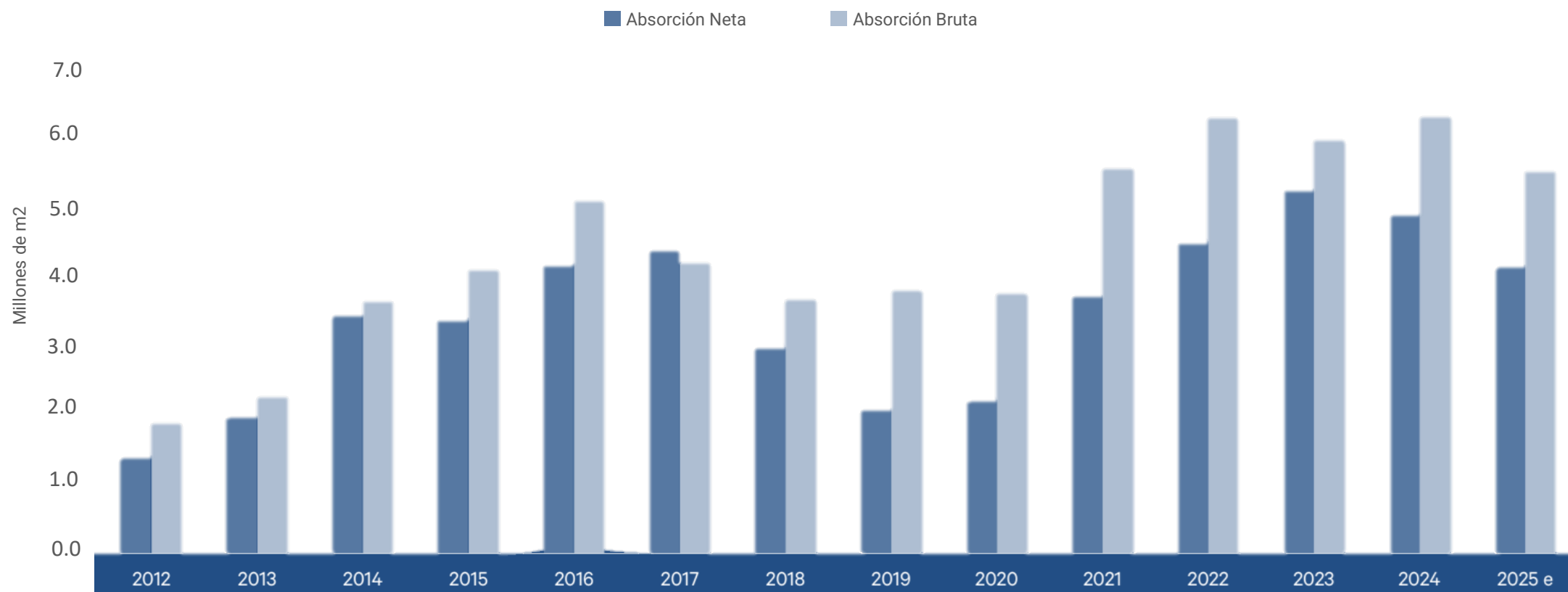
Mercado

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.

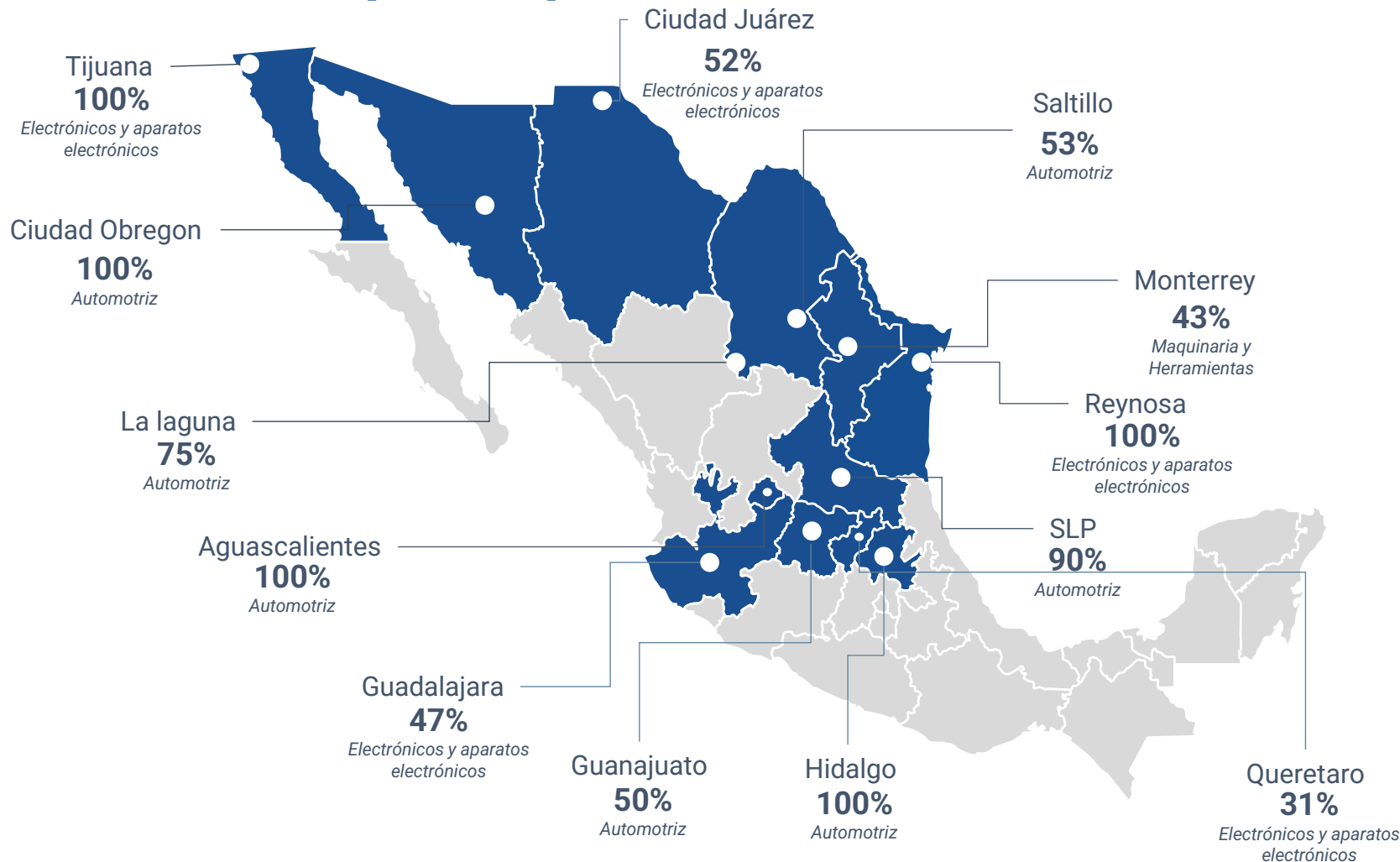




Participación del *Nearshoring* por industria en los mercados principales

(% participación en el Sector Industrial)

FIBRAMTY

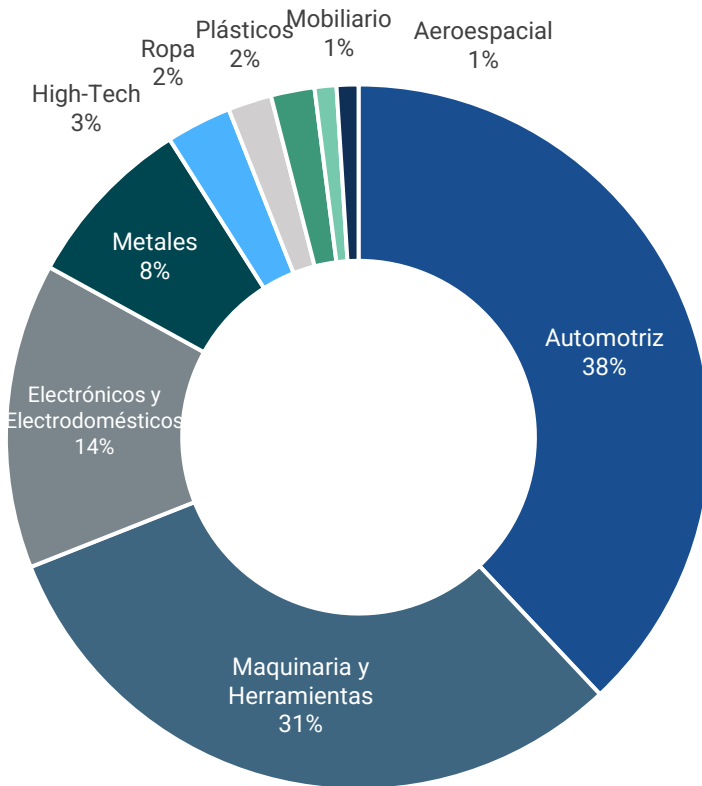


Al cierre del 2024, el sector Automotriz lideró la demanda por Nearshoring, representando el 39% de la comercialización de espacios industriales.

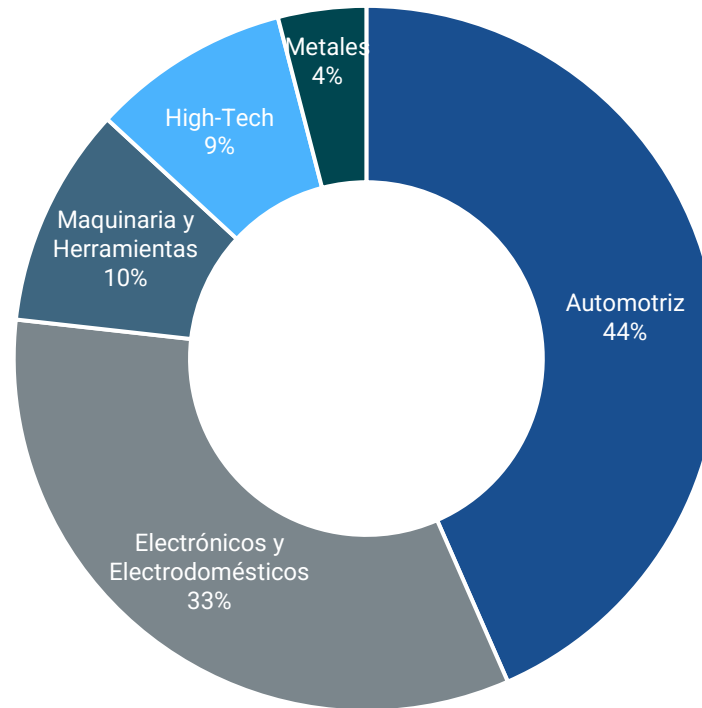
Participación del *Nearshoring* por industria

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.

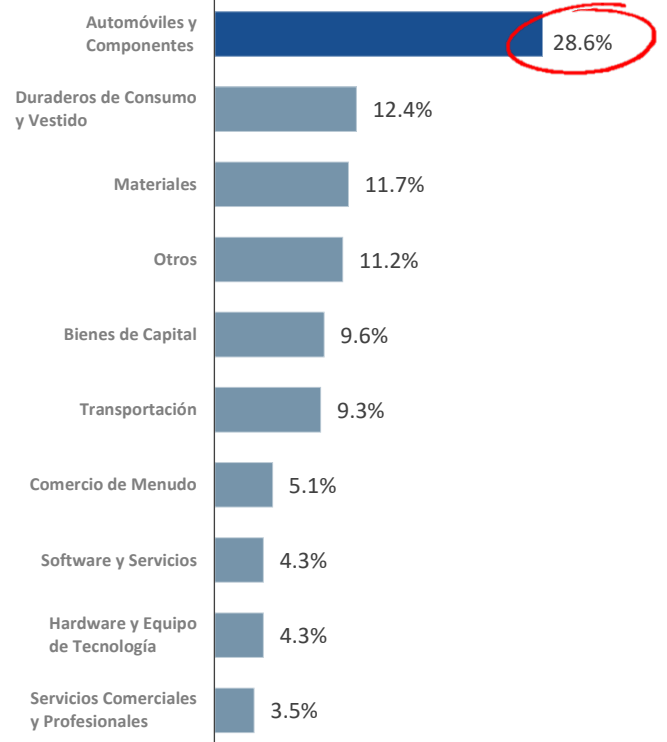
Nuevas Empresas



Expansiones

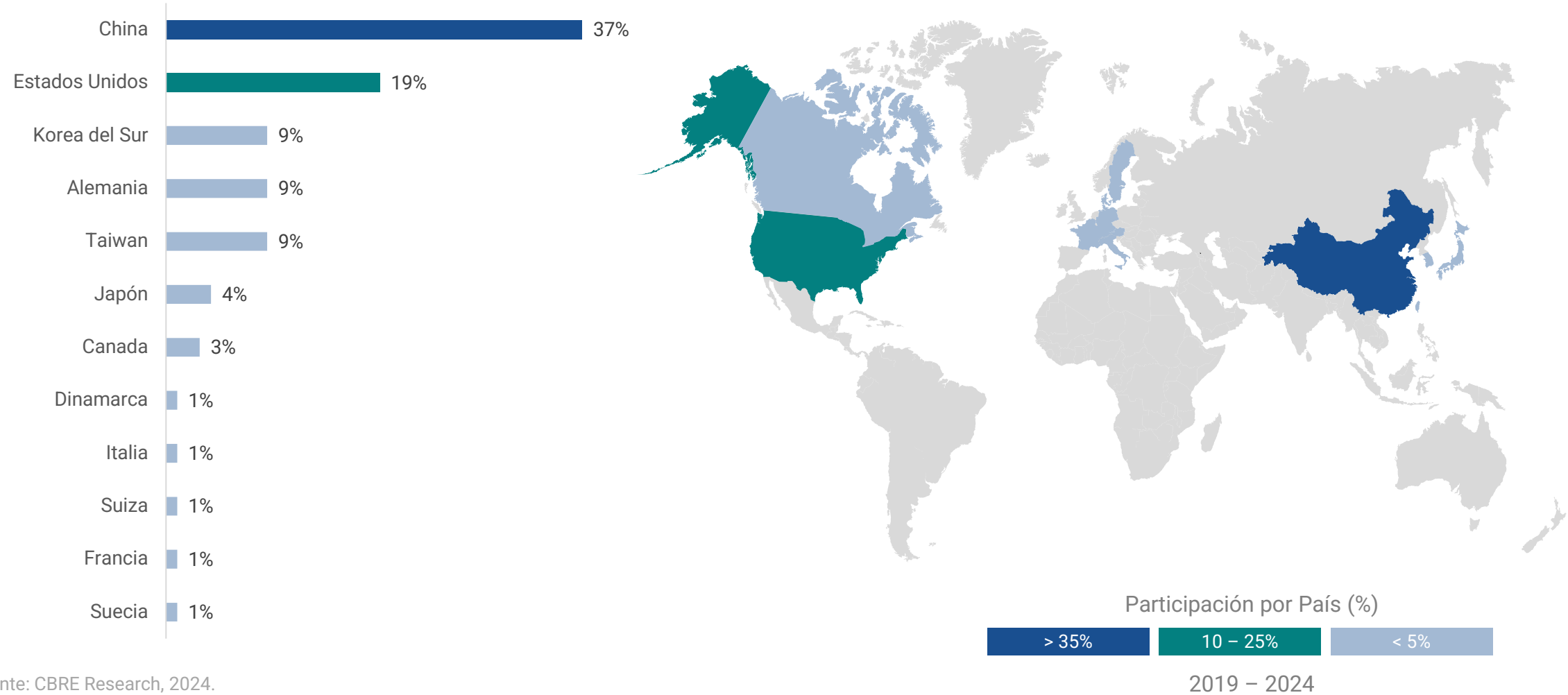


Fibra Mty
al 4T24 (GICS)



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.



Fuente: CBRE Research, 2024.



Anexo

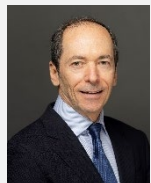
FIBRAMTY



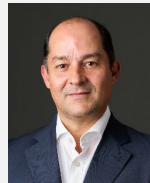
Equipo directivo altamente experimentado

Fuerte trayectoria desarrollando, administrando, financiando y operando activos inmobiliarios

FIBRAMTY



Federico Garza Santos
Presidente del Comité Técnico



Jorge Avalos Carpinetryro
Director General



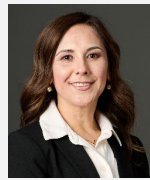
Jaime Martínez Trigueros
Director de Administración y Finanzas



Javier Llaca García
Director de Operaciones y Adquisiciones



Eduardo Elizondo Santos
Director Jurídico



Verónica Barajas
Contraloría



André de Sousa Ramahlo
Operaciones



Victor Treviño Herrera
Tesorería



Cesar Rubalcava Plasencia
Relación con Inversionistas



Fuerte Combinación de
Experiencia Relevante:

Inmobiliario



Adquisiciones



Desarrollo



Relación con
arrendatarios



Gestión
empresarial



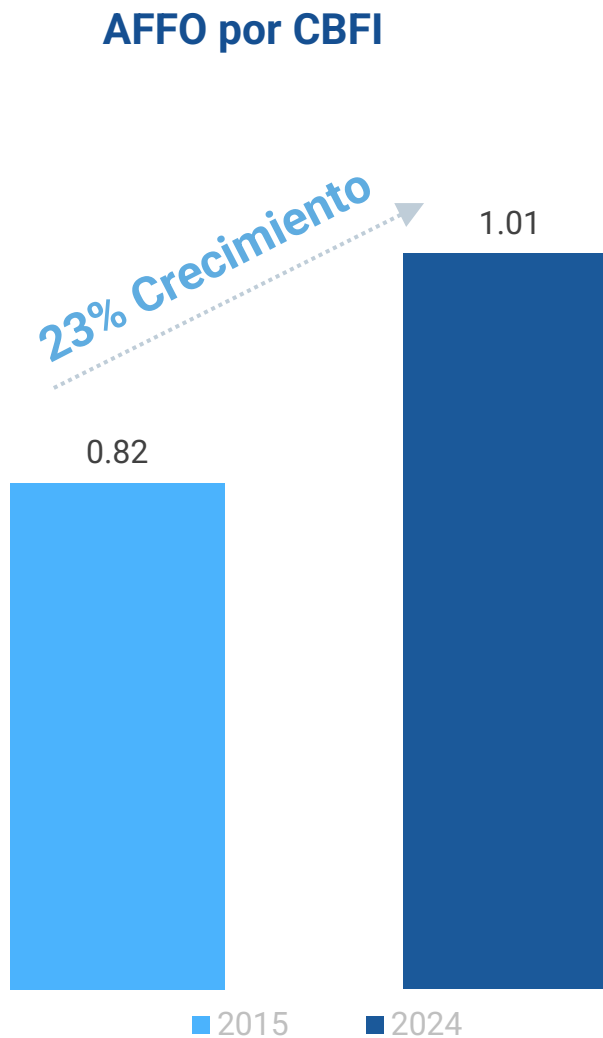
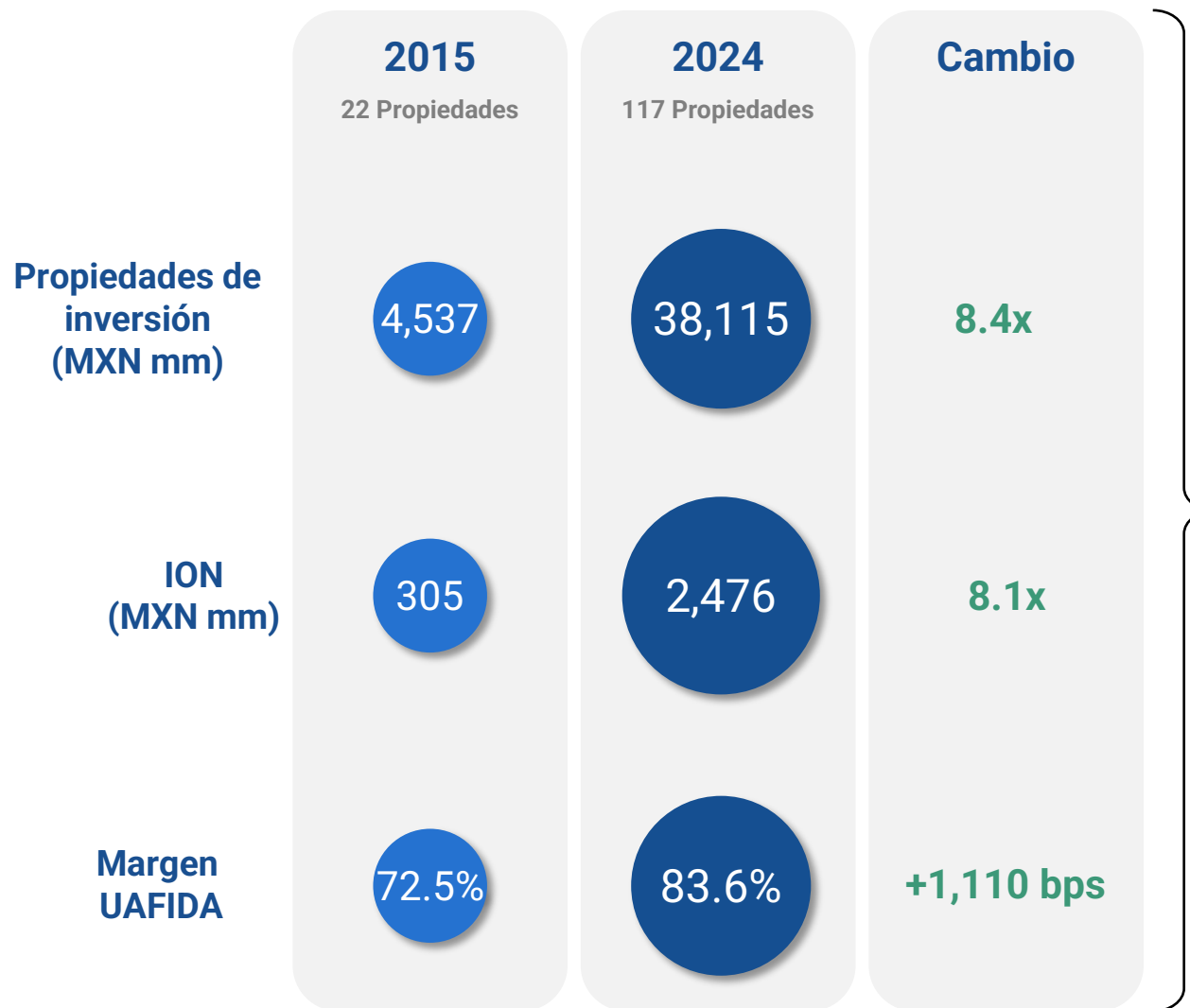
Sustentabilidad





Fibra Mty: Crecimiento, desempeño y rentabilidad sostenidos

FIBRAMTY





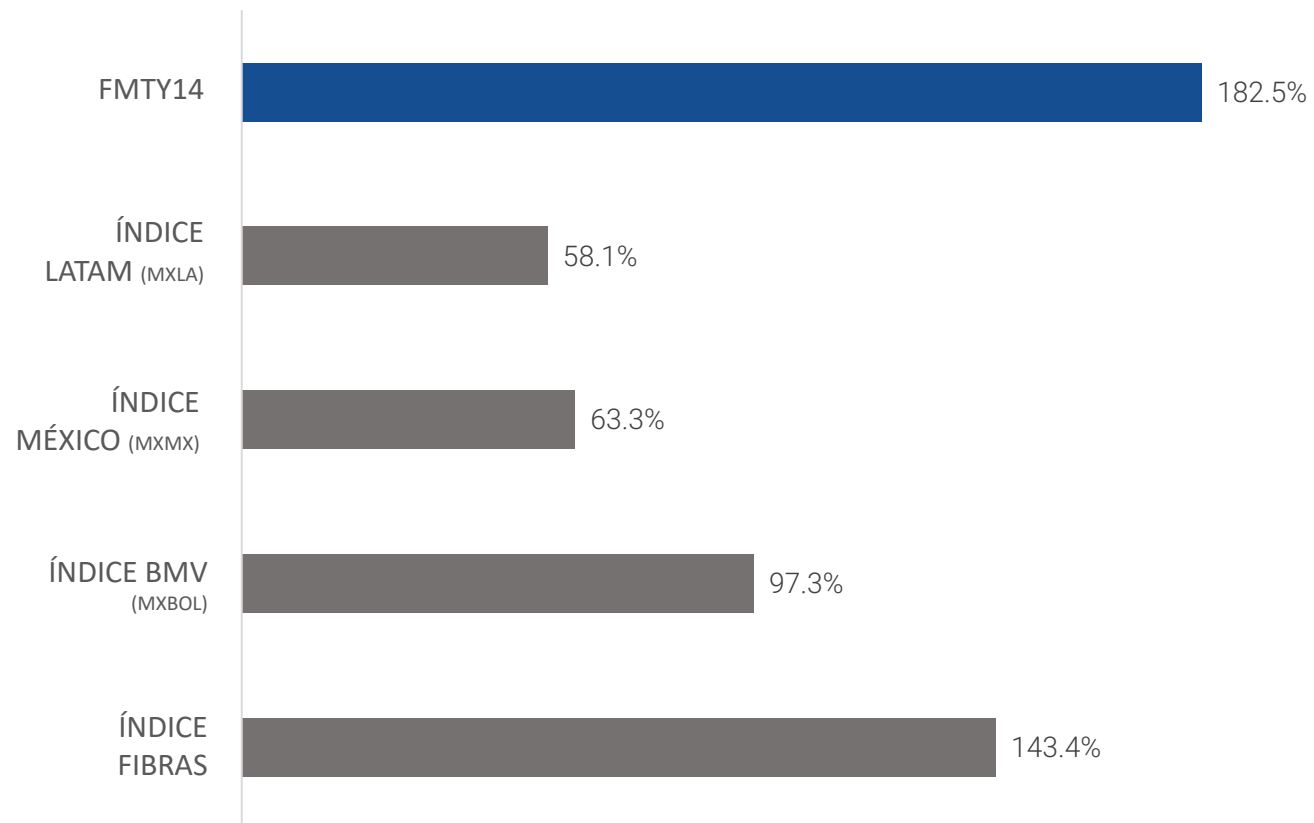
Valor a largo plazo por encima de índices comparables

FIBRA MTY

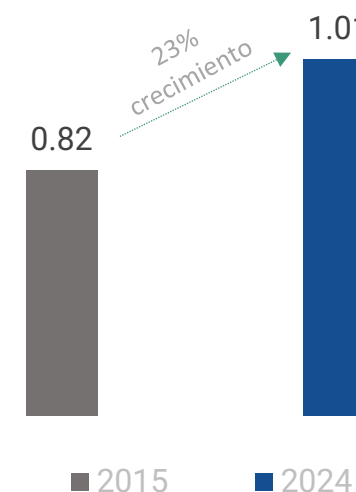
Rendimiento total (%) desde la OPI de Fibra Mty (11 de diciembre, 2014) a 30 de Septiembre, 2025.

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 CBFi

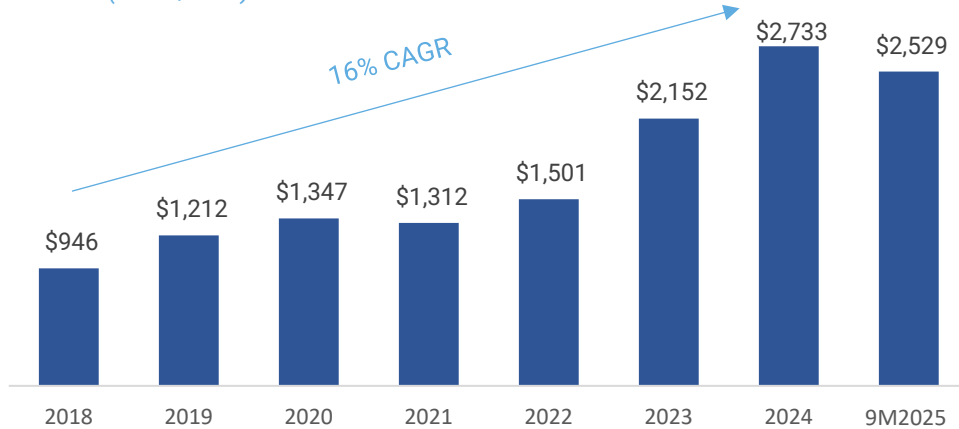


Fuente: Bloomberg

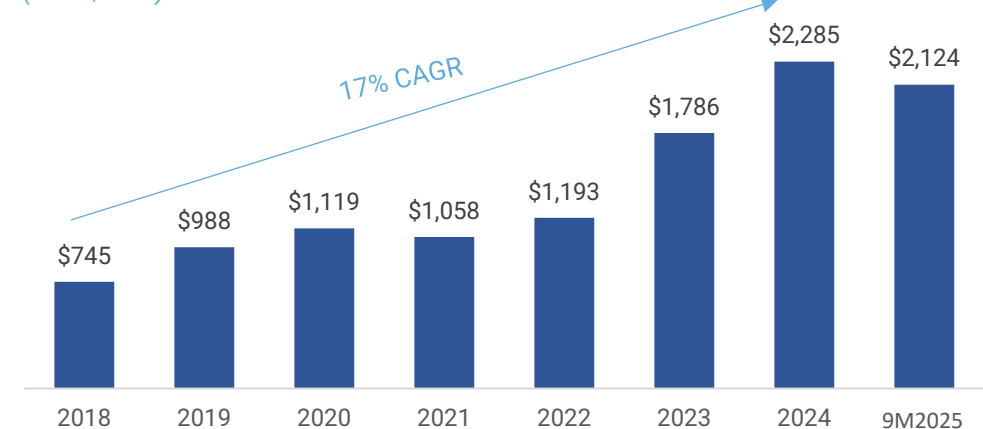


Desempeño y generación de valor probada

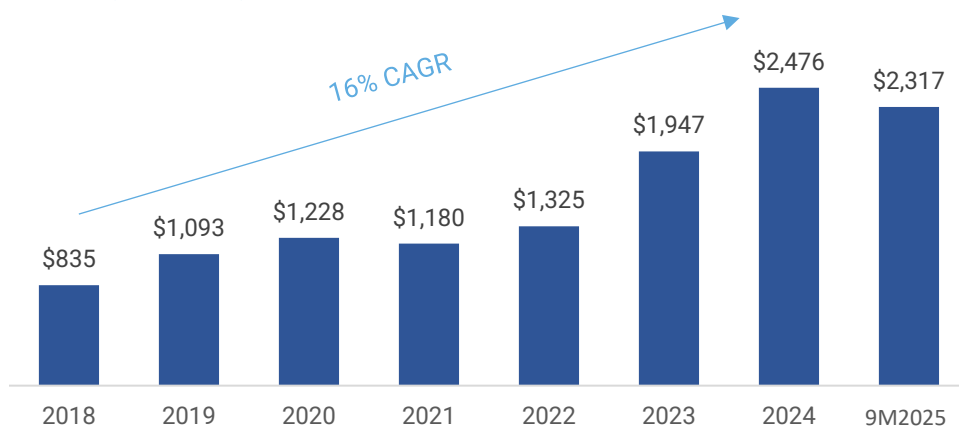
Ingresos
(MXN\$ mm)



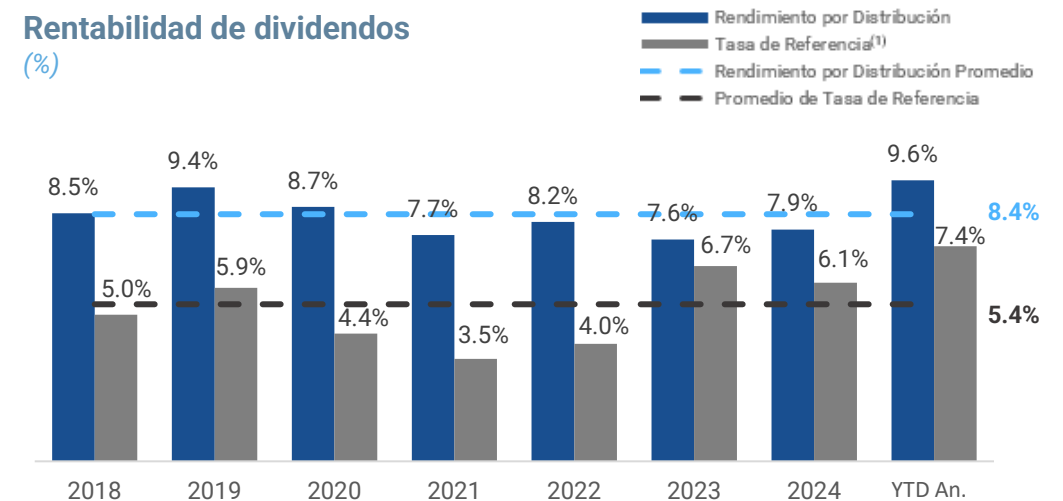
UAFIDA
(MXN\$ mm)



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

FIBRAMTY

Miles de pesos	3T 2025	3T 2024	Δ% / pbs
Número de Propiedades*	110	110	-
Área Bruta Rentable (ABR) en m ² *	1,787,610	1,738,221	2.8%(1)
Tasa de Ocupación ABR *	95.8%	97.1%	(130 pbs)
Ingresos Mismas-Propiedades	732,040	714,578	2.4%
Gastos Operativos Mismas-Propiedades	(62,339)	(64,363)	(3.1%)
Ingreso Operativo Neto Mismas-Propiedades (NOI)	669,701	650,215	3.0%
Margen NOI Mismas-Propiedades*	91.5%	91.0%	50 pbs
Ingresos de adquisiciones/construcciones	104,569		100.0%
Gastos Operativos de adquisiciones/construcciones	(2,527)		100.0%
Ingresos en Propiedades de desinversión	2,814	11,710	(76.0%)
Gastos en Propiedades de desinversión	(4,338)	(5,697)	(23.9%)
NOI de adquisiciones/construcciones	100,518	6,013	157.2%
Margen NOI de adquisiciones/construcciones	93.6%	51.3%	
Total Ingresos Fibra Mty	839,423	726,288	15.6%
Total Gastos Operativos Fibra Mty	(69,204)	(70,060)	(1.2%)
Total NOI Fibra Mty	770,219	656,228	17.4%
Total Margen NOI Fibra Mty	91.8%	90.4%	140 pbs

* Excluye portafolio Batach, el inmueble Axtel, el inmueble Fortalza e inmueble Meli León.

(1) Aumento en ABR por expansiones por 49,389 m² (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, durante el 2T25: Providencia 5 por 18,214 m² por último, Aguascalientes-Finsa 02 por 5,999 m²).

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	38,075
(+) Reserva Territorial	577
(+) Otros Activos	4,549
(=) Activos	43,201
(-) Pasivos	12,209
(=) Valor en Libros	30,992
(/) CBFIs (millones de certificados)	2,435
(=) Valor en Libros Promedio por CBFi	12.73

Tasa de Capitalización Implícita a Valor en Libros

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

Cálculo Premio o Descuento

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

Cálculo Premio o Descuento en USD

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

Cálculo Valor Empresa Promedio

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

Tasa de Capitalización Implícita a Valor Empresa

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

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

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

Indicadores Operativos y Financieros del Portafolio

FIBRAMTY

Miles de Pesos (excepto indicadores por CBFi)	3T25	2T25	1T25	4T24	3T24	Δ% 3T25 vs 3T24	Δ% 3T25 vs 2T25
Ingresos	839,423	845,236	844,078	775,503	726,288	15.6%	(0.7%)
Gastos en Propiedades (neto de capex en resultados)	(69,204)	(78,224)	(64,759)	(68,299)	(70,060)	(1.2%)	(11.5%)
Ingreso Operativo Neto (ION)	770,219 91.8%	767,012 90.7%	779,319 92.3%	707,204 91.2%	656,228 90.4%	17.4% 1.4 p.p.	0.4% 1.1 p.p.
Gastos de Administración	(60,823)	(64,323)	(67,830)	(50,542)	(50,116)	21.4%	(5.4%)
UAFIDA	709,396 84.5%	702,689 83.1%	711,489 84.3%	656,662 84.7%	606,112 83.5%	17.0% 1.0 p.p.	1.0% 1.4 p.p.
FFO	638,334	653,366	670,567	684,653	682,489	(6.5%)	(2.3%)
FFO por CBFi	0.262	0.269	0.277	0.283	0.280	(6.4%)	(2.6%)
AFFO	615,112	629,734	647,590	661,300	665,489	(7.6%)	(2.3%)
AFFO por CBFi	0.252	0.259	0.268	0.273	0.273	(7.7%)	(2.7%)

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**



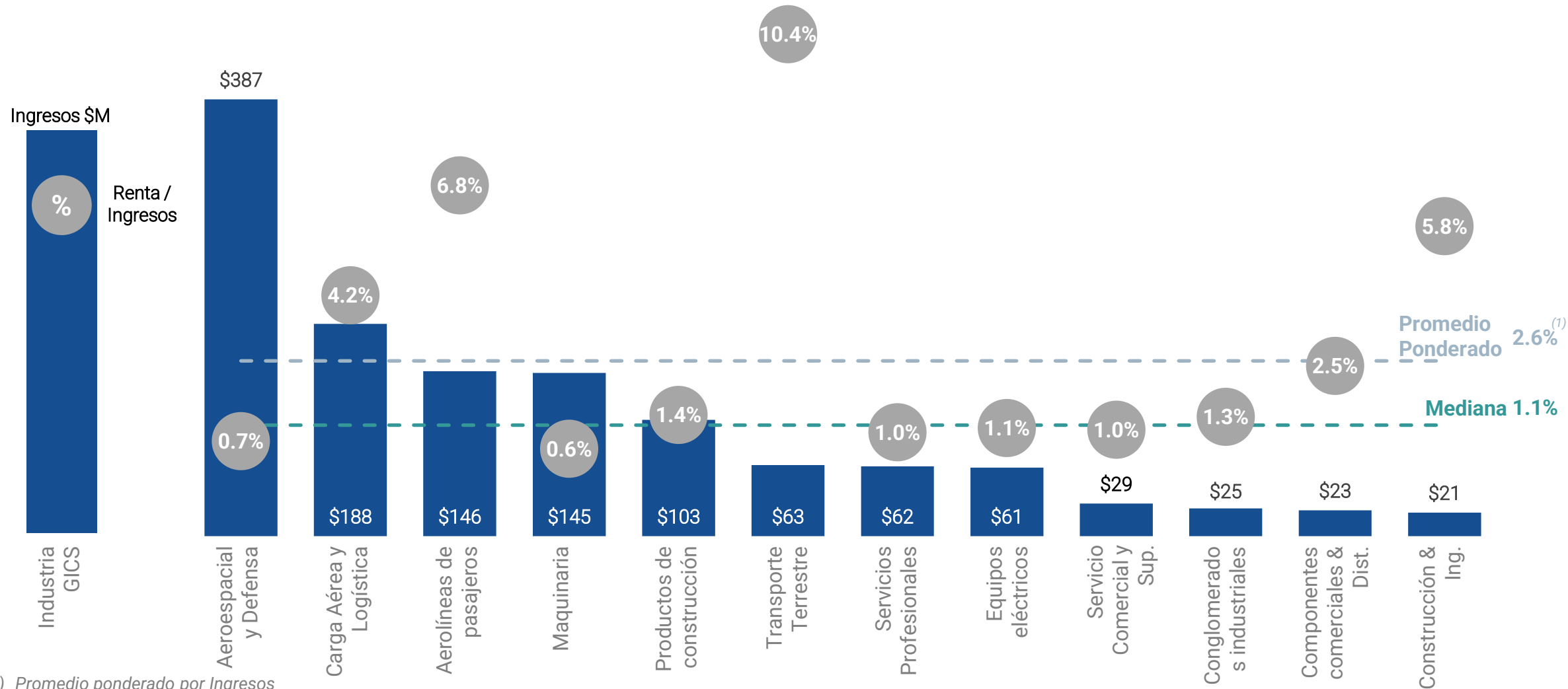
**Flujos de caja predecibles
y constantes**



**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