

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	115
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	118
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	120
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	121
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	123
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	125
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	128
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	131
[700002] Datos informativos del estado de resultados	132
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	133
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	134
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	138
[800500] Notas - Lista de notas.....	140
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	161
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	169
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos	206
[815101] Anexo AA.....	207
Notas al pie	209

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

"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

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

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, y el Fideicomiso 2157 no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta 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 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 de manera sustentable las oportunidades que ofrece el mercado inmobiliario.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Estrategia de crecimiento 2022-2026

La estrategia de crecimiento para los cinco años comprendidos entre 2022 y 2026 tiene como objetivos principales:

1. Adicional a la adquisición del portafolio Zeus, incrementar la escala del portafolio de propiedades de inversión, con un crecimiento bruto adicional estimado de \$15,000 millones de pesos a finales del año 2026.
2. Incrementar la bursatilidad y mantener la rentabilidad competitiva del CBFI de Fibra Mty por encima de las tasas de referencia y respecto de sus pares, en términos del rendimiento en las distribuciones de efectivo.
3. Fortalecer el portafolio de propiedades de inversión mediante adquisiciones de propiedades de calidad en mercados que en su conjunto resulten acrecientes al flujo de efectivo, y a través de la desinversión de inmuebles que puedan presentar factores de riesgo en la generación de flujo neto de efectivo.
4. Conservar el equilibrio adecuado en el portafolio que permita por una parte ponderar tasas de capitalización acrecientes y por otra parte contar con la capacidad de diversificar entre mercados.

- Continuar con los criterios de estructura de capital balanceada que le han permitido a Fibra Mty aprovechar las oportunidades de inversión acrecientes que se presenten en el mercado.

Los esfuerzos en adquisiciones y expansiones estarán enfocados en inmuebles industriales ubicados en los principales mercados de México con preferencia en el norte del país. El objetivo es contar con un portafolio industrial con exposición a los sectores con mayor relevancia en la actividad económica del país, y con una participación preponderante en manufactura ligera, especialmente de exportación, y el remanente, en edificios de logística y distribución, principalmente cadena de suministro.

Fibra Mty continuará con su estrategia primordial para la adquisición de activos estabilizados y sus inversiones en desarrollo seguirán estando enfocadas principalmente a aquellos proyectos de construcción y arrendamiento a la medida (*built-to-suit*) que contemplen un acuerdo vinculante de arrendamiento previo al desarrollo o que representen un riesgo comercial razonable, y se realizarán de la mano de un desarrollador especializado, tal y como lo hemos hecho en el pasado.

Como parte de la estrategia para alcanzar los objetivos, y gracias a la confianza del público inversionista, por el periodo comprendido del 1 de enero de 2022 hasta el 30 de junio de 2025, Fibra Mty ha logrado lo siguiente:

Inversiones:

Las inversiones adicionales a la adquisición del portafolio Zeus ascienden a Ps. 7,278.3 millones, equivalente al 48.5% del objetivo de Ps. 15,000 millones. Dichas inversiones se integran de la siguiente manera:

2025

Durante los 6 meses transcurridos al 30 de junio de 2025, se realizaron inversiones para la construcción de expansiones por un total de Ps. 196.8 millones, sin considerar el IVA y otros costos y gastos relacionados a los inmuebles. Asimismo, Durante el periodo, el Fideicomiso realizó la adquisición de la propiedad MeLi León por US\$ 106 millones, equivalente a Ps. 2,193.6 millones (considerando el tipo de cambio a la fecha de la transacción) más IVA y otros impuestos, costos y gastos de adquisición (para más información, dirigirse al Reporte del Segundo Trimestre 2025 anexo al inicio de este apartado, sección "Adquisiciones" subsección "MeLi León").

Dichas transacciones están explicadas en la sección [813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 en el apartado "Descripción de sucesos y transacciones significativas".

2024

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, se realizaron adquisiciones de naves industriales y de terrenos para expansiones por Ps. 3,885.0 millones, así como inversiones para la construcción de

expansiones por Ps. 578.3 millones, sin considerar el IVA y otros costos y gastos relacionados a los Inmuebles.

2023

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, se concluyeron adquisiciones de terrenos para expansiones por Ps. 27.7 millones, así como inversiones para la construcción de expansiones por Ps. 289.5 millones, sin considerar el IVA y otros costos y gastos relacionados a los Inmuebles.

2022

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 se realizaron inversiones adicionales en el portafolio Filios por un total de Ps. 107.4 millones, sin considerar el IVA y otros costos y gastos relacionados a los inmuebles.

Desinversiones:

2022 – 2T25

Durante 2022 y 2023 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2025, el Fideicomiso no realizó desinversiones de propiedades, mientras que durante el 2024 se realizaron desinversiones a precio de venta de US\$ 15.0 millones, equivalentes a Ps. 302.1 millones (considerando el tipo de cambio a la fecha de la transacción), más IVA.

Capacidad de crecimiento y fuentes de financiamiento para cumplir con el calendario de inversiones

Considerando el efectivo disponible para inversiones, principalmente proveniente de la emisión de capital realizada en marzo de 2024, y la capacidad de endeudamiento al cierre del 2T25, Fibra Mty tiene la posibilidad de invertir una cantidad cercana a US\$ 500 millones (equivalentes a Ps. 9,424.2 millones al 30 de junio de 2025) en el sector industrial sin sobrepasar su nivel de endeudamiento objetivo del 35%. Como resultado, Fibra Mty cuenta con suficiente flexibilidad financiera para lograr el objetivo de invertir Ps. 15,000 millones para el cierre del 2026.

Considerando lo anterior y en relación con las fuentes de financiamiento para cumplir con nuestra estrategia de crecimiento, ratificamos nuestro compromiso con la prudencia en el manejo de nuestro balance. De esta forma, nuestros objetivos son:

- Mantener un nivel de endeudamiento en un rango entre 25%-35%,
- Obtener financiamiento mayormente en dólares con plazos de vencimiento iniciales iguales o mayores a 5 años,

•Realizar emisiones de capital en un rango razonable de precios en comparación con nuestro valor en libros que al 30 de junio de 2025 ascendía a Ps. 13.0 por CBFi.

En este sentido, al 30 de junio de 2025 tenemos un nivel de endeudamiento de 26.0%, totalmente financiado en dólares y mayormente a tasa fija, con vencimiento promedio de 3.4 años, y 100% libre de garantías. Para más información, dirigirse al Reporte del Segundo Trimestre 2025, presentado en [105000] Comentarios y Análisis de la Administración, apartado “Resultados de las operaciones y perspectivas” en la sección “Desempeño Financiero” subsección “Deuda y Efectivo”.

Adicionalmente, y en seguimiento a la estrategia de depuración del portafolio, Fibra Mty pudiera utilizar los recursos de la desinversión de activos para realizar nuevas inversiones y/o usos corporativos en general. Para más información, dirigirse al Reporte del Segundo Trimestre 2025 presentado en [105000] Comentarios y Análisis de la Administración, apartado “Resultados de las operaciones y perspectivas”, sección “Desempeño Operativo” subsección “Depuración del portafolio de propiedades”.

Por último, Fibra Mty ha probado su capacidad para emitir certificados adicionales y/o llevar a cabo transacciones de compraventa de inmuebles con CBFIs dado el reconocimiento de los inversionistas al desempeño de la fibra, soportado en los siguientes atributos:

•**Gobierno Corporativo**, desde su concepción, Fibra Mty se ha distinguido por contar con un sólido gobierno corporativo, posicionándose en 2024 en el decil superior de calificaciones de su sector a nivel global en la Dimensión Económica y de Gobernanza, de acuerdo con la Evaluación de Sustentabilidad Corporativa anual (CSA, por sus siglas en inglés) realizada por S&P Global, agencia internacional líder en evaluación de estándares ASG.

•**Portafolio de Calidad**, Fibra Mty cuenta con un portafolio estabilizado, diversificado, con un plazo de arrendamiento promedio cercano a 5 años y ocupado por empresas con alta calificación crediticia.

•**Rentabilidad vs Comparables**, la Compañía ofrece un rendimiento atractivo de manera consistente sobre índices comparables, incluyendo el Índice de Precios y Cotizaciones (IPC) de México, el Índice Rentable de Fibras, e instrumentos de renta fija (CETEs, Bonos de 10 años y Bonos ligados a la inflación).

•**Rentabilidad proyectada** derivada de la Inflación y posibles fluctuaciones cambiarias, mantenemos la mayor parte de las rentas denominadas en Dólares y ajustadas a la inflación, características favorables para los inversionistas en tiempos de volatilidad, incertidumbre y presiones inflacionarias.

•**Estrategia de Crecimiento Ordenada**, el Fideicomiso cuenta con un historial positivo tanto al emitir CBFIs a un precio similar a su valor en libros como al aplicar los recursos de una manera ágil, lo que permite que el impacto por la dilución sea reducido y genere una eventual acrecencia en los flujos.

Como parte de su estrategia ordenada de crecimiento y debido a la naturaleza de emisor recurrente de Fibra Mty, el Fideicomiso evalúa constantemente la posibilidad de realizar emisiones de capital, las cuales pudieran incluir una oferta primaria para inversionistas fuera de México, como la ocurrida en marzo de 2024.

Lineamientos de Inversión

Lineamientos de inversión para el mercado de propiedades industriales. Por lo que respecta al sector industrial, Fibra Mty ha identificado oportunidades y realizado inversiones en inmuebles que cuenten con una atractiva relación riesgo-rendimiento, preferentemente con arrendamientos denominados en dólares y con estructuras NNN o Triple Neto (donde el usuario es el responsable de los gastos relativos a la operación, seguros e impuestos de la propiedad), proyectos diseñados y construidos a la medida (build-to-suit) para arrendamiento parcial o total a usuarios con alta calidad crediticia, en la compra y arrendamiento simultáneo (sale and leaseback) de instalaciones destinadas a grandes empresas nacionales o multinacionales y en expansiones de propiedades que resulten acrecientos al flujo de efectivo. Actualmente el Fideicomiso está evaluando activamente inversiones de este tipo en los principales mercados industriales de nuestro país. El principal enfoque se encuentra en propiedades industriales con una participación preponderante en manufactura ligera, especialmente de exportación, y el remanente, en edificios de logística y distribución, principalmente cadena de suministro.

Lineamientos de inversión para propiedades con potencial de reposicionamiento o incluso redesarrollo. Asimismo, Fibra Mty ha invertido y continuará invirtiendo en propiedades con alto potencial de reposicionamiento para su uso actual, e incluso redesarrollo en relación con un mejor y mayor uso al que pudiera tener actualmente. Es decir, propiedades con capacidad de reposicionamiento a corto o mediano plazos, o redesarrollo a mediano o largo plazo, con posibilidad de integración de proyectos y propiedades cuyo valor del terreno podrá incrementarse con un proyecto corporativo y/o comercial.

Lineamientos de inversión en mercados de entidades federativas con crecimiento superior. El Fideicomiso ha estado particularmente enfocado en aquellos mercados que se encuentran en las entidades federativas que han presentado un crecimiento económico superior a la media nacional durante los últimos diez años que, con excepción de las penínsulas de Baja California y Yucatán, caracterizadas por su actividad turística, se encuentran especialmente ubicadas en el Norte, Centro, Occidente y Bajío.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Las cifras de la presente sección se encuentran expresadas en miles de pesos mexicanos, a menos que se indique otra denominación.

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

ya al 31 de diciembre de 2024, el capital del Fideicomiso consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes y la deuda bancaria y bursátil como se muestra en el estado consolidado de posición financiera, los cuales representan las principales fuentes de financiamiento para las inversiones de Fibra MTY.

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

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

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

$$\frac{\text{(Activos líquidos + IVA por recuperar + Utilidad operativa estimada después de distribuciones + líneas de crédito disponibles)}}{\text{(Pago de intereses + pago de principal + gastos de capital recurrentes + gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional)}}$$
 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.

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, 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 sección “813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34”, subsección “Descripción de sucesos y transacciones significativas” apartado de “Propiedades de inversión”.

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.

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 subsiguientes. 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 Coberturas	Vencimiento de coberturas	Valor razonable al 31 de diciembre de 2024	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocida en OCI	Reconocida en Resultados	Valor razonable al 30 de junio de 2025
USD	\$ 72,500,000	Scotiabank ⁽¹⁾	18.7000	19.2245	15-mar-24	29-dic-25	\$ 244,549	\$ -	\$ (190,513)	\$ -	\$ 64,035
USD	72,500,000	BBVA ⁽¹⁾	18.7100	17.9995	15-mar-24	15-jul-25	242,333	-	(184,827)	-	57,506
USD	14,776,059	BBVA	19.3771	19.9290	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>\$ 496,881</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (395,993)</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	Nacional total	Contraparte	Tipo de cambio Inicial	Tipo de cambio al Vencimiento	Inicia de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2023	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocida en CCI	Reconocida 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	-	-	91,820	-	91,820
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>\$ 370,269</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 370,269</u>
MXN	<u>\$ 156,000,000</u>	Scotiabank	16.7220	17.2079	29-may-24	29-nov-24	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 13,172	\$ 13,172

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. Dichos créditos están descritos en la sección “813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34”, subsección “Descripción de sucesos y transacciones significativas” apartado de “Préstamos bancarios y bursátiles.”

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	Nacional total	Contraparte	Tasa Fija	Tasa Total (incluye sobretasa al 30 de junio de 2025)	Instrumento cubierto	Inicia de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2024	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocida en CCI	Valor razonable al 30 de junio de 2025
USD	\$ 150,000,000	BBVA	3.035%	4.795%	CMESOFRA a plazo 1M	19-abr-22	15-abr-26	\$ 42,079	\$ 19,919	\$ (20,541)	\$ 21,537
USD	70,000,000	Scotiabank	3.227%	5.027%	CMESOFRA a plazo 1M	27-mar-23	15-mar-28	35,039	7,703	(28,996)	6,042
USD	90,000,000	BBVA	4.402%	6.202%	CMESOFRA a plazo 1M	29-may-24	15-mar-29	(22,972)	(707)	(22,539)	(4,541)
USD	25,000,000	BBVA	4.115%	5.965%	CMESOFRA a plazo 1M	16-dic-24	15-abr-26	(241)	-	(390)	(621)
USD	32,000,000	Scotiabank	3.633%	5.393%	CMESOFRA a plazo 1M	16-jun-25	19-jun-29	-	160	(5,835)	(5,835)
	<u>\$ 367,000,000</u>							<u>\$ 54,003</u>	<u>\$ 27,075</u>	<u>\$ (79,391)</u>	<u>\$ (24,399)</u>

Moneda	Nacional total	Contraparte	Tasa Fija	Tasa Total (incluye sobretasa al 30 de junio de 2024)	Instrumento cubierto	Inicia de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2023	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocida en CCI	Valor razonable al 30 de junio de 2024
USD	\$ 150,000,000	BBVA	3.035%	5.195%	CMESOFRA a plazo 1M	19-abr-22	15-abr-26	\$ 51,214	\$ 29,661	\$ 24,632	\$ 75,946
USD	70,000,000	Scotiabank	3.227%	5.477%	CMESOFRA 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%	CMESOFRA a plazo 1M	29-may-24	15-mar-29	-	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.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

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.

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 CBFÍ, considerando el número de CBFÍs 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 CBFÍ 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%
CBFIs 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)CBFIs 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 m2	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

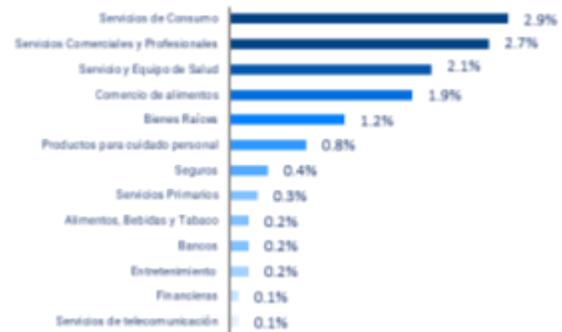
Ingresos por ubicación



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



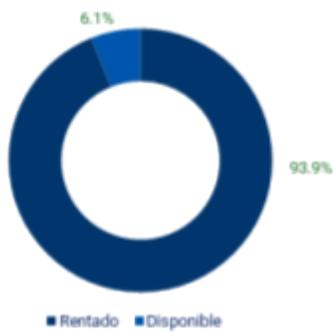
Apertura de otros sectores (13.1%)



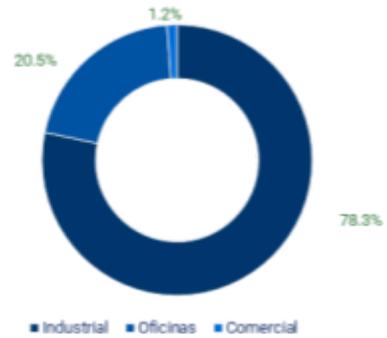
(1) Clasificación de los inquilinos utilizando el estándar global de clasificación industrial (GICS por sus siglas en inglés).

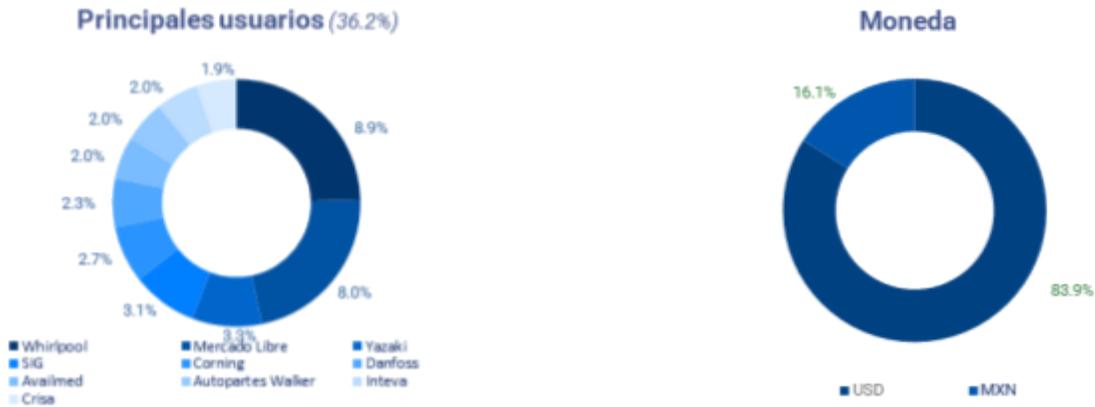
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio (como % del ingreso)

Ocupación



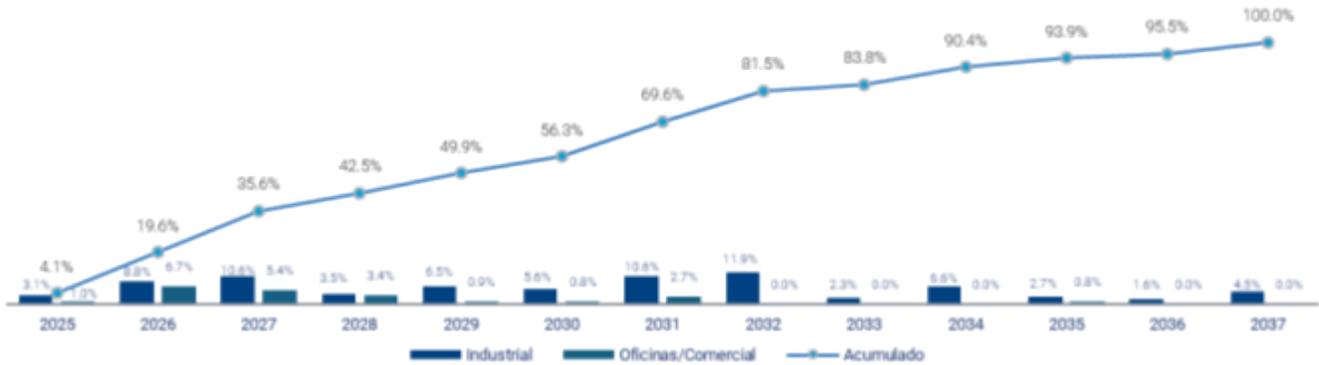
Por tipo de activo





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% ^(6,9,10,12,13)	320,588	(2.6%) ^(11,12,14)
	Bajío⁽²⁾	575,511	223,040	123,928	80.0% ^(5,7,8,10)	196,308	13.6% ^(8,11)
	Otros Mercados⁽³⁾	160,923	45,435	40,980	10.9% ^(10,13,19)	46,885	(3.1%) ⁽¹¹⁾
	Noroeste⁽⁴⁾	106,781	37,746	32,482	16.2% ^(10,13,20)	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% ^(10,15,21,22)	81,498	(1.8%) ^(11,13,22)
	Monterrey	53,768	52,668	52,211	0.9% ^(10,13,16,18)	52,875	(0.4%) ^(11,13)
	ZMCDMX	15,259	15,916	10,864	46.5% ^(13,23)	11,420	39.4% ⁽²³⁾
Oficinas	Múltiple	62,365	48,331	44,195	9.4% ⁽¹⁰⁾	64,695	(25.3%) ⁽¹⁷⁾

Operativas

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.
<i>Sector industrial</i>	510,443	422,477	20.8%	26,117	24,554	6.4%
<i>Sector oficinas/comercial</i>	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%
<i>Sector industrial</i>	(32,234)	(25,380)	27.0%	(1,649)	(1,475)	11.8%
<i>Sector oficinas/comercial</i>	(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%)
<i>Sector industrial</i>	478,209	397,097	20.4%	24,468	23,079	6.0%
<i>Sector oficinas/comercial</i>	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%
<i>Sector industrial</i>	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 ⁽³⁾
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 Puebla-Finsa II 03.

(3)Desocupación de 2,963 m² en oficinas corporativas Monterrey y desocupación de 2,452 m² en Oficinas Corporativas 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		



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^m) 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 a 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	6.1	10.0%		

Clave de Cotización: FMTY								Trimestre: 2		Año: 2025	
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%.

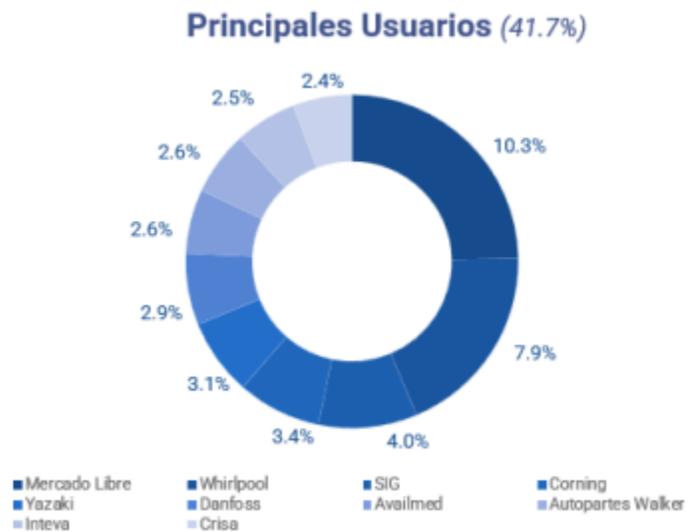
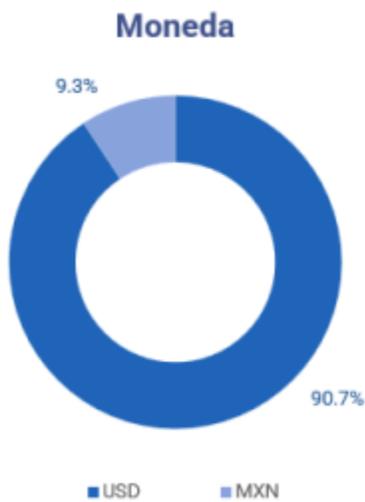
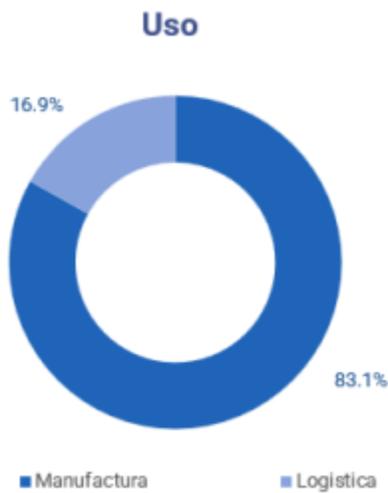
(3)Incorporación por 47,146 m² por expansiones (Durante 3T24: Inmueble Santiago por 10,712 m² y 11,258 m² en Aguascalientes-Finsa 03, durante 4T24: Aguascalientes-Finsa 01 por 6,444 m² y Aguascalientes-Finsa 03 por 461 m² adicionales a los del 3T24, por último, 1T25: Danfoss por 18,271 m²).

(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.

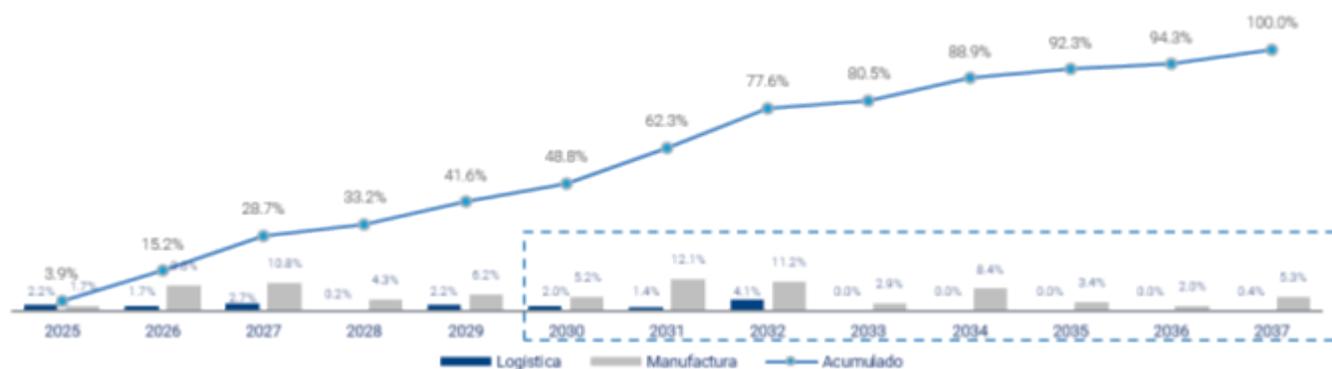
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio Industrial (como % del ingreso)



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 contrataran nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 58.4% del flujo de rentas hasta principios del 2030.

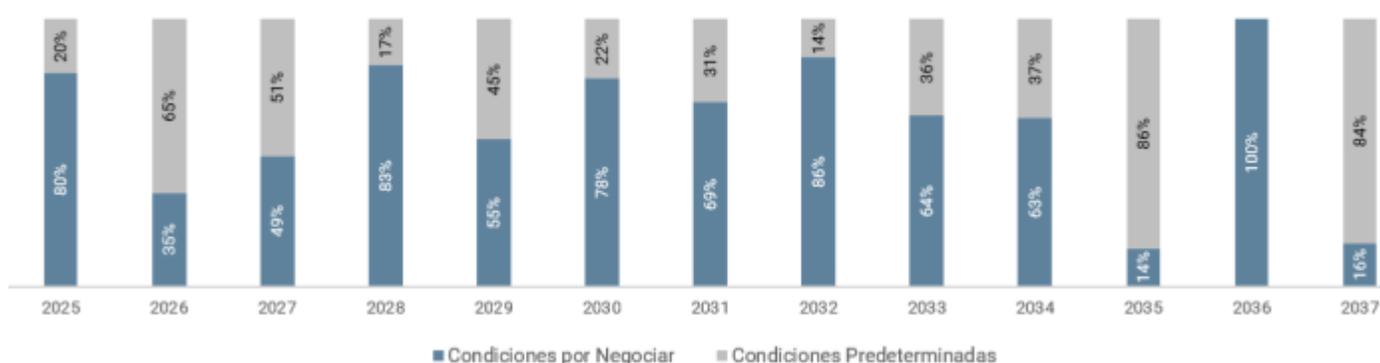
*Los arrendatarios que ocupan varios espacios en una o más propiedades se cuentan una sola vez.

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%

	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)	-

Fibra Mty F/2157							Consolidado			
Clave de Cotización: FMTY							Trimestre: 2	Año: 2025		
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.



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

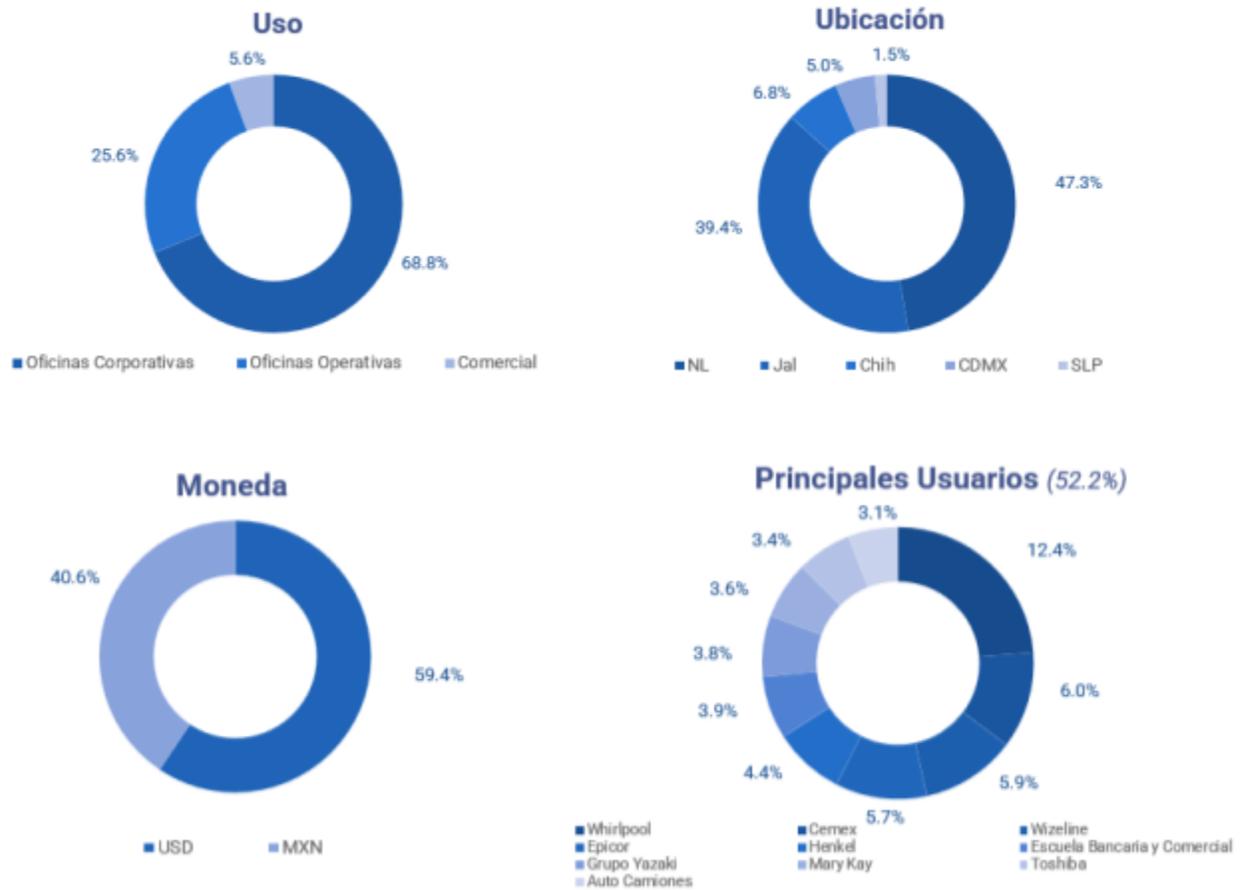
Oficinas	2T25	2T24	Var.%/p.p.	1T25	Var.%/p.p.
Número de propiedades	18	19	(5.3%) ⁽¹⁾	18	-
ABR en m ²	192,841	205,778	(6.3%) ⁽¹⁾	192,841	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	2.9	3.0	(3.3%)	2.9	-
Ocupación	76.9%	75.3%	1.6 p.p. ^(1,2)	73.0%	3.9 p.p. ⁽¹⁾
Edad Promedio (en años)	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 IT25 al posicionarse en el sector de oficinas en 2.9 años y en el sector comercial en 4.0 años, contando con 92 arrendatarios.



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 ⁽³⁾	(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 León, 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.

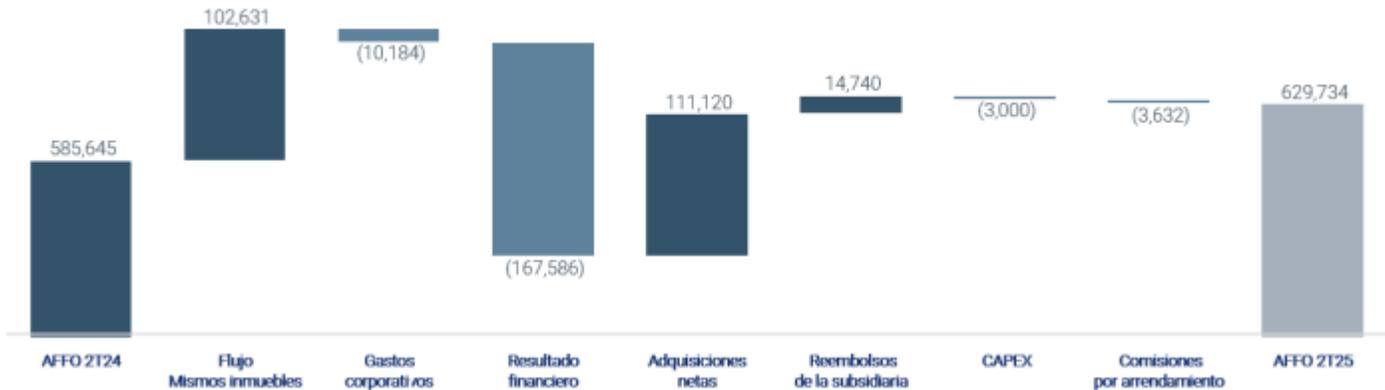
Con la intención de facilitar el análisis del lector y comprender el comportamiento de los principales indicadores financieros del Fideicomiso y su efecto en el AFFO, a continuación, se presentan las conciliaciones de las variaciones contables a variaciones de flujo.

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		
ION mismos inmuebles flujo	102,631	Gasto corporativo flujo	(10,184)
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 CBFÍ

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 CBFÍ, 7.5% por encima de la de 2T24.

	2T25	1T25	4T24	3T24	2T24
CBFÍ 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 CBFÍ (inicio del año)	10.80	10.80	12.27	12.27	12.27
Precio del CBFÍ (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 CBFÍ trimestral	Ps. 0.2589 ⁽³⁾	Ps. 0.2675 ⁽³⁾	Ps. 0.2570 ⁽³⁾	Ps. 0.2472 ⁽³⁾	Ps. 0.2383 ⁽³⁾
Distribución por CBFÍ 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 CBFÍ en circulación a la fecha de reporte del periodo correspondiente.

Recompra y recolocación de CBFÍs

La recompra y recolocación de CBFÍs le permite al Fideicomiso:

- i)generar acreencia al AFFO y/o valor en libros por CBFÍ 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 CBFÍs (12.1 millones de certificados recolocados, netos de 0.6 millones de certificados recomprados). Los CBFÍs 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 rebalanco de índices FTSE. Con el enfoque de continuar operaciones que generen valor a los inversionistas de manera permanente, la utilidad obtenida de los CBFÍs recolocados pudiera ser utilizada para recomprar CBFÍs 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 CBFÍs, equivalente a aproximadamente 1.4% de los CBFÍs 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 CBFIs 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 "Batach", 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	600.0						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.

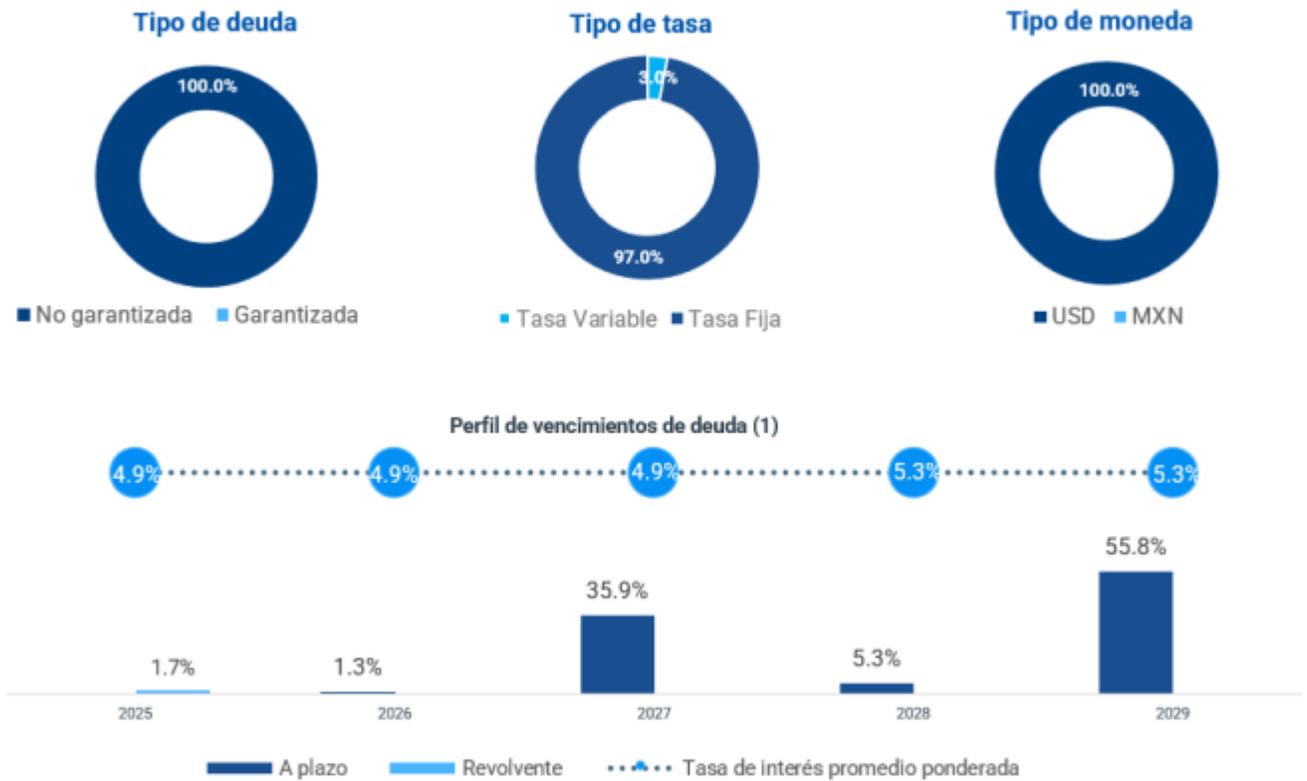
(4) Cada disposición realizada bajo el crédito bilateral Scotiabank tiene un vencimiento de hasta 11 meses a partir de la fecha de disposición o al 15 de febrero de 2026, lo que suceda primero.

(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.



(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



(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.

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	30 de junio de 2025
------------------------	---------------------

(miles de pesos)

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 revolvente 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	Período	Miles de pesos
Recursos:		
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.

**** $(\text{Activos líquidos} + \text{Impuesto al Valor Agregado por recuperar} + \text{Utilidad operativa estimada después de distribuciones} + \text{líneas de crédito disponibles}) / (\text{Pago de intereses} + \text{Pago de principal} + \text{Gastos de capital recurrentes} + \text{Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional})$. - Considerando la disposición total del crédito bilateral BBVA, el crédito bilateral Banorte para adquisiciones, 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%
<i>(1) Pasivo Total / Activos Totales</i>		
<i>(2) Deuda Garantizada / Activos Totales</i>		
<i>(3) (EBITDA U12M + Ingreso Financiero U12M) / (Intereses U12M + Amortizaciones U12M)</i>		
<i>(4) Activos Totales No Gravados / Deuda No Garantizada</i>		

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.



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		Cálculo Premio o Descuento		Cálculo Valor Empresa Promedio	
(+) Propiedades de Inversión, exc Reserva territorial, inc. Propiedades disponibles para la venta	38,376	Precio Promedio 2T25	12.75	Precio Promedio 2T25	12.75
(+) Reserva Territorial	571	Precio Valor en Libros Promedio	13.46	(x) CBFIs (millones de certificados)	2,426
(+) Otros Activos	6,247	Premio (Descuento)	(5.3%)	(=) Valor de Capitalización	30,932
(=) Activos	45,194			(+) Pasivos	12,540
(-) Pasivos	12,540	Cálculo Premio o Descuento en USD		(-) Efectivo e inversiones financieras	5,214
(=) Valor en Libros	32,654	Precio Promedio 2T25 USD ⁽¹⁾	0.6524	(=) Valor Empresa Promedio	38,258
(/) CBFIs (millones de certificados)	2,426	Precio Valor en Libros Promedio USD ⁽²⁾	0.6859		

(=) Valor en Libros Promedio por CBF1 13.46 Premio (Descuento) (4.9%)

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

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 via:
<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 (CxC) y cuenta por pagar (CxP) derivada del aumento anual por inflación que afectó los pagos y cobros futuros del arrendamiento financiero en el inmueble Danfoss.

(4) Las penalizaciones cobradas por terminación anticipada de contrato se distribuyen de manera lineal en los 12 meses 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 revolvente 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
Simple a plazo	301.0			
Bilateral Banorte (“2024”)	140.0	US\$	SOFR 1M + (1.80% - 2.00%)	jul-29
Bilateral BBVA (“2024”)	75.0	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.

2) EL FIDEICOMISO

a) Historia y desarrollo del fideicomiso

Historia y desarrollo del fideicomiso

Denominación social y nombre comercial de la emisora

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”).

Fecha, lugar de constitución y duración de la emisora

Fibra Mty se constituyó el 25 de julio de 2014, en San Pedro Garza García, Nuevo León, México. El contrato de Fibra Mty permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que los fines del Fideicomiso hayan sido satisfechos en su totalidad; en el entendido, que el Contrato de Fideicomiso terminará (i) cuando se hayan realizado Desinversiones totales de todas las inversiones que integran el Patrimonio del Fideicomiso y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. No obstante lo anterior, el plazo del Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo de 50 años contemplado en el Artículo 394 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Dirección y teléfonos de sus principales oficinas

Dirección y Teléfono del Administrador

El Administrador de Fibra Mty tiene su domicilio en Boulevard Antonio L. Rodríguez 1884 Piso PB, Col. Santa María en Monterrey, Nuevo León, México, C.P. 64650. Teléfono: (81) 41-60-14-00.

Dirección y Teléfono del Fiduciario

Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, tiene su domicilio en Torre Esmeralda I, Blvd. Manuel Ávila Camacho No.40, Piso 9, Lomas de Chapultepec, 11000, México D.F. Teléfono: +52 (55) 53-50-33-33.

Descripción de la evolución que ha tenido la emisora y su subsidiaria

Fibra Mty, es un fideicomiso de inversión en bienes raíces (“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 del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta establecen que Fibra Mty debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

Fibra Mty fue concebida con el objetivo de crear un instrumento de inversión en México con una estructura completamente transparente y alineada a los intereses de los inversionistas. Para ello, Fibra Mty continúa con una estructura de administración interna, cuyo principal objetivo es mantener una alineación de los intereses de los tenedores de CBFIs con los del Administrador. La característica central de una estructura administrada y asesorada internamente es que los Tenedores y la administración obtienen beneficios por la consecución de los mismos objetivos. Por lo tanto, en un esquema de FIBRA manejada internamente, no existe una comisión predeterminada para nuestro Administrador en función al tamaño de los activos, adquisiciones, capitalización de mercado, o aspectos similares; únicamente existe un gasto de la operación del negocio requerido para administrar la FIBRA. Por lo anterior, el valor agregado por economías de escala permanece dentro de la FIBRA con el consecuente beneficio para sus inversionistas.

Para el desarrollo de su operación Fibra Mty ha celebrado un contrato de Administración 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. 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.

Durante el 2T25, 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. Esta transacción, 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.

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.

Para más información, dirigirse a la sección “d) Contratos y Acuerdos Relevantes” subsección “iii) Convenios de Adquisición de Inmuebles” y subsección “iv) Contratos de Desinversiones”.

Descripción esquemática y numérica de las principales inversiones realizadas

Dirigirse al Reporte del Segundo Trimestre 2025 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Portafolio de Propiedades y Distribución Geográfica”

b) Descripción del negocio

i) Sectores Inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado a invertir (Industrial, habitacional, hotelero, oficinas, mixto, etc.)

Nuestra principal estrategia está basada en la adquisición, administración y desarrollo de Inmuebles Corporativos para arrendamiento.

Nuestro Portafolio se compone de 118 Inmuebles Corporativos. La superficie Bruta Rentable del portafolio se ubica en 1,990,266 metros cuadrados, y cuenta con un nivel de ocupación del 95.4% en términos de ABR. El Portafolio está compuesto por: (a) 94 inmuebles industriales con un ABR de 1,778,075 metros cuadrados; (b) 18 inmuebles para oficinas con un ABR de 192,841 metros cuadrados; y (c) 6 inmuebles comerciales con un ABR de 19,350 metros cuadrados. Así como de una reserva territorial con una superficie total aproximada de 912,546 metros cuadrados.

ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Al 30 de junio de 2025, el Fideicomiso, a través de su subsidiaria Administrador Fibra Mty, S.C., tiene la titularidad de las marcas que se listan a continuación:

Signo Distintivo	No. de Registro	Tipo de Marca	Clase	Vigencia
Fibra Monterrey	1555040	Nominativa	35	24/03/2035
Fibra Monterrey	1555041	Nominativa	36	24/03/2035
Fibra Mty y Diseño	1559454	Mixta	35	24/03/2035
Fibra Mty y Diseño	1559455	Mixta	36	24/03/2035

Fibra Mty y Diseño	1561837	Mixta	35	08/04/2035
Fibra Mty y Diseño	1561838	Mixta	36	08/04/2035
FIBRA MTY	2198223	Mixta	35	26/01/2031
FIBRA MTY	2215722	Mixta	36	05/03/2031
Diseño de Isotipo	2529505	Innominada	35	05/04/2033
Diseño de Isotipo	2539127	Innominada	36	25/04/2033
INOFFICE	2625612	Mixta	9	15/11/2033
Diseño Isotipo	2627221	Innominada	9	17/11/2033

Licencias y/u Otros Contratos Relevantes.

Fibra Mty opera el software SAP S/4 HANA 2022 para la gestión de recursos empresariales (ERP por sus siglas en inglés), de conformidad con el Contrato de Licencia del Software SAP que tiene celebrado con Link Technologies, S.A. de C.V. Consideramos que la operación del software ERP SAP S/4 HANA 2022 es importante para el desarrollo de Fibra Mty ya que nos ha permitido lograr eficiencias operativas y administrativas.

iii) Principales clientes

Calculados sobre los contratos vigentes al 30 de junio de 2025 y 2024 los 10 clientes más relevantes en términos de ingresos de Fibra Mty fueron los siguientes:

Al 30 de junio 2024

Al 30 de junio 2025



iv) Legislación aplicable y Régimen Fiscal

El Fideicomiso se regula particularmente por lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y recibe el tratamiento fiscal previsto en dichos numerales, y en lo general por las leyes de México.

v) Recursos humanos

Administrador Fibra Mty, S.C. es una entidad 99.9% propiedad de Fibra Mty. Al 30 de junio de 2025 cuenta con 59 empleados.

El Director General, el Director de Operaciones y Adquisiciones y el Director de Administración y Finanzas de nuestro negocio son los responsables, entre otras cosas, de establecer nuestros objetivos estratégicos y proponer dichos objetivos al Comité Técnico para su aprobación, administrando nuestras relaciones con inversionistas y asegurando el cumplimiento de nuestras obligaciones. Estos directores ejecutivos son empleados de tiempo completo de, y compensados por, Administrador Fibra Mty, S.C.

La siguiente tabla muestra los nombres, edades y posiciones del equipo directivo de nuestro Administrador a esta fecha:

Nombre	Edad	Posición
Jorge Avalos Carpinteyro	56	Director General
Javier Llaca García	60	Director de Operaciones y Adquisiciones
Jaime Martínez Trigueros	61	Director de Administración y Finanzas
Eduardo Elizondo Santos	48	Director Jurídico
Victor Manuel Treviño Herrera	59	Director de Tesorería
Verónica Barajas Treviño	45	Directora de Contraloría
Luis Alberto Delgado de la Fuente	54	Director de Adquisiciones
André de Sousa Ramalho	46	Director de Operaciones
César Guillermo Rubalcava Plascencia	32	Director de Relación con Inversionistas

Jorge Avalos Carpinteyro cuenta con más de 30 años de experiencia en el ámbito financiero y empresarial en México.

El Sr. Avalos es cofundador y director General de Fibra Mty. Adicionalmente, el Sr. Avalos es accionista y presidente del consejo de Escala Administradora Profesional de Proyectos, empresa fundada en 1990 y líder en la administración profesional de proyectos para el sector de bienes raíces en México. Es accionista y cofundador de Forandra Capital, fondo de inversiones alternativas dedicado a coinvertir en fondos activistas en Estados Unidos. Asimismo, es presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados (AMPIP), vicepresidente de la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias (AMEFIBRA) y ha sido consejero de varias empresas públicas y privadas.

El Sr. Avalos cuenta con una licenciatura en Contaduría del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), una maestría en Administración de Empresas por parte de la Universidad de Dallas, un diplomado de Alta Dirección (D2) por parte del Instituto Panamericano de Alta Dirección (IPADE), un diplomado en el programa ejecutivo de Singularity University y un diplomado de negocios de la Universidad de Harvard.

Javier Llaca García cuenta con más de 30 años de experiencia en el mercado inmobiliario, el Sr. Llaca trabajó durante 14 años en Jones Lang Lasalle (ahora JLL) en donde ocupó diversos cargos hasta alcanzar el de vicepresidente ejecutivo, habiendo colaborado antes en CB Commercial (ahora CBRE) durante más de 8 años. Posteriormente, en 2013 junto con dos socios, fundó y es director de operaciones y adquisiciones de Fibra Mty. Es miembro del consejo de Escala Project Management (www.escala.com.mx).

El Sr. Llaca cuenta con gran conocimiento de los sectores de oficinas, comercial, industrial y usos mixtos, incluyendo la planeación, estructuración, desarrollo, comercialización y operación de estos, actualmente forma parte del Consejo de Directores del American Chamber of Commerce y de Invest Mty, un organismo de desarrollo económico creado para el fomento de la inversión extranjera directa en el estado de Nuevo León. Fue presidente del Urban Land Institute México de 2016 a 2018.

El Sr. Llaca cuenta con estudios de Ingeniería en Electrónica y Comunicaciones por parte del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), y con un diplomado en finanzas corporativas por parte del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

Jaime Martínez Trigueros cuenta con una trayectoria de más 30 años en los mercados financieros bursátiles. El Sr. Martínez fue Director de la Operadora de Fondos, Director de Planeación y Director de Banca Privada en Vector Casa de Bolsa. Posteriormente, en 2013 junto con dos socios, fundó y es director de administración y finanzas de Fibra Mty. Es miembro del consejo consultivo de Escala Project Management (www.escala.com.mx).

El Sr. Martínez cuenta con un amplio conocimiento de administración de activos, relación con inversionistas, desarrollo de productos de inversión y gestión ante autoridades en temas regulatorios y de estructuración.

El Sr. Martínez cuenta con estudios de Economía en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y un diplomado de Alta Dirección (D1) por parte de la Instituto Panamericano de Alta Dirección (IPADE).

Eduardo Elizondo Santos es director responsable del departamento Legal y de Sustentabilidad. Cuenta con más de 27 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, y abogado interno en Axtel, S.A.B. de C.V. y Grupo Financiero Banorte, S.A.B. de C.V. Es Licenciado en Derecho por la Universidad de Monterrey, cuenta con una Maestría en Derecho Comercial Internacional (LLM) por la Universidad de Southampton, Inglaterra y un diplomado de Alta Dirección (D1) por parte de la Instituto Panamericano de Alta Dirección (IPADE) y un Programa de Aceleración, Chief Sustainability Officer, impartido por el Instituto BIVA y Social Value.

Víctor Manuel Treviño Herrera cuenta con más de 35 años de experiencia en los principales corporativos de Monterrey. Ejerció distintas posiciones relacionadas con finanzas corporativas en Alfa, Cydsa, Gruma y Farmacias Benavides. Fue Tesorero corporativo en Vitro, S.A.B. de C.V. por casi 10 años antes de incursionar en el sector inmobiliario en 2012 cuando se incorporó a Grupo Delta, siendo director de Administración y Finanzas de 2013 a 2015. A partir de 2016 es director de Tesorería, Financiamientos y TI en Fibra Mty. Ha formado parte del Comité Ejecutivo del Grupo de Tesoreros de N.L., en 2023 fue presidente para Monterrey del Instituto Mexicano de Ejecutivos en Finanzas (IMEF) y sigue siendo consejero del IMEF a nivel nacional. El Sr. Treviño es Ingeniero Químico Administrador por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), contando, además, con un MBA por la misma institución. Así mismo, obtuvo un Diplomado en Opciones, Futuros y Derivados por la Universidad de Chicago, Illinois, US.

Verónica Barajas Treviño cuenta con más de 15 años de experiencia en la preparación y reporte de información financiera para empresas públicas. Fue jefa de información financiera externa en Fomento Económico Mexicano, S.A.B. de C.V. (FEMSA) y encargada de auditoría en PricewaterhouseCoopers. Cuenta con estudios en Contaduría Pública y Auditoría por la Universidad Autónoma de Nuevo León (UANL) y un diplomado en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte del Instituto de Contadores Públicos de Nuevo León (ICPNL).

Luis Alberto Delgado de la Fuente cuenta con 10 años de experiencia como director de Adquisiciones en Fibra Mty siendo responsable de las adquisiciones y disposiciones de activos y valuación de proyectos acumulando transacciones aproximadas a los MXP\$30 mil millones de pesos. Adicionalmente cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector financiero incluyendo Banca Comercial, Banca Privada y Banca Empresarial El Sr. Delgado cuenta con estudios en Contaduría Pública y Auditoría por la Universidad de Monterrey.

André de Sousa Ramalho cuenta con más de 20 años de experiencia en los sectores de construcción, desarrollo y gestión de activos inmobiliarios. Fue parte de la dirección de expansión internacional del grupo EISA para la Península Ibérica, director de Proyectos en ESCALA y Director de Construcción en One Development Group donde estuvo a cargo de los proyectos de Arboleda comercial, Residencial, y la Nube entre otros. El Sr. André es graduado en Electromecánica por la escuela Técnica Marques de Castillo, Licenciado en Arquitectura por la Escuela de Arquitectura y Artes de la Fundación Minerva (FAAUL) y cuenta con una maestría en Administración de Empresas por la Universidad de Carolina del Norte, Charlotte, US.

Cesar Guillermo Rubalcava Plascencia cuenta con cerca de 10 años de experiencia en funciones de relación con inversionistas incluyendo levantamiento de recursos del mercado de capitales y deuda. Adicionalmente, tiene experiencia en instrumentos financieros derivados y créditos bancarios. Es egresado de la Licenciatura de Administración Financiera por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), contando, además, con las certificaciones de análisis financiero y análisis de inversiones alternativas otorgados por el instituto CFA y CAIA, respectivamente.

Funciones de los Directores de nuestro Negocio

La función principal del Director General de nuestro negocio consiste en la implementación de la estrategia diseñada por el Comité Técnico y la supervisión de la misma. Entre las responsabilidades del Director General se encuentran: (i) la supervisión de la operación de Fibra Mty, (ii) la supervisión de la elaboración de presupuestos, (iii) el seguimiento a las distintas fuentes de financiamiento, (iv) la supervisión de los procesos legales, (v) la supervisión de las relaciones con autoridades e inversionistas, (vi) la supervisión de la preparación de los informes dirigidos a los inversionistas, (vii) la negociación de inversiones y desinversiones, y (viii) la coordinación de las distintas actividades del Administrador con autoridades gubernamentales y terceros.

El Director General es aprobado por nuestro Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones y es empleado de tiempo completo y remunerado por nuestro Administrador. La remoción y sustitución del Director General requeriría la aprobación previa de nuestro Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones.

Entre las responsabilidades del Director de Operaciones y Adquisiciones se encuentran las siguientes: (i) supervisar la operación diaria de la compañía; (ii) asegurarse que las operaciones del negocio sean eficientes y que el manejo de los recursos, distribución de bienes y servicios a los clientes sea adecuado; (iii) supervisar el control de medidas de desempeño para la operación; (iv) supervisar las funciones externas dentro del grupo; (v) coordinar, negociar y comunicarse con los inversionistas correspondientes para garantizar que los proyectos pueden ser implementados a tiempo sin impactos adversos en el negocio; (vi) proporcionar recomendaciones al Director General de la planificación, dirección, estructura y futuros objetivos de Fibra Mty; (vii) asistir al Director General en la planeación de un plan estratégico a largo plazo, evaluación de riesgo del negocio y cambios de segmento producto/negocio; (viii) representar al Administrador en las relaciones con los prestadores externos de servicios clave, reguladores y terceros, según sea necesario; (ix) planear, coordinar, y ejecutar el proceso del presupuesto anual; (x) negociar y coordinar la adquisición y disposición de propiedades; (xi) revisar y aprobar todos los nuevos arrendamientos o prórrogas antes de su ejecución por Fibra Mty.

El Director de Operaciones y Adquisiciones del Administrador le reporta al Director General. El Director de Operaciones y Adquisiciones es aprobado por nuestro Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones y es empleado de tiempo completo y remunerado por nuestro Administrador. La remoción y sustitución del Director de Operaciones y Adquisiciones requeriría la aprobación previa de nuestro Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones.

Entre las responsabilidades del Director de Administración y Finanzas de nuestro negocio se encuentran las siguientes: (i) el preparar el presupuesto de planeación financiera; (ii) supervisar el flujo de efectivo, las prioridades de inversión, las estrategias fiscales y establecimiento de políticas; (iii) servir como enlace entre el Comité Técnico y el Comité de Auditoría; (iv) comunicar y presentar asuntos financieros relevantes al equipo ejecutivo y el comité de auditoría; (v) contribuir al desarrollo de estrategias, objetivos y metas, así como en la gestión global de la organización; (vi) llevar a cabo una gestión prudente del financiamiento y estructura de deuda así como optimizar la estructura de capital para mejorar rendimientos a los titulares de CBFIs; (vii) elaborar y revisar de las políticas básicas en cuanto a planes de financiamiento y distribución, así como la implementación de las mismas; (viii) supervisar las reuniones y conferencias con inversionistas; (ix) representar a la organización externamente cuando sea necesario, particularmente en el sector bancario; (x) planear, coordinar y ejecutar el proceso del presupuesto anual; y (xi) coordinar los servicios contables, administrativos y operacionales, tales como gestión de tesorería, nómina, cuentas por pagar y compras.

El Director de Administración y Finanzas del Administrador le reporta al Director General. El Director de Administración y Finanzas es aprobado por nuestro Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones y es empleado de tiempo completo y remunerado por nuestro Administrador. La remoción y sustitución del Director de Administración y Finanzas requeriría la aprobación previa de nuestro Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones.

vi) Información de mercado

Comentario al mercado inmobiliario de oficinas e industrial

Mercado Industrial

Monterrey⁽¹⁾

En el 2T25, se registró una absorción neta de 295 mil m², alcanzando un acumulado de 427 mil m² durante el primer semestre del 2025, cifra que representa una disminución del 46.3% en comparación con lo registrado al mismo periodo de año anterior. Por su parte, la absorción bruta durante el 2T25 fue de 118 mil m², llevando el acumulado del año a 340 mil m², mostrando una actividad por encima de los observados antes de la pandemia.

El enfriamiento observado desde inicios de 2025 en este mercado responde al contexto político internacional, sin embargo, es importante notar que el ajuste es natural y propio del ciclo de mercado inmobiliario tras un periodo de expansión acelerado impulsado por el *nearshoring*. A pesar de la desaceleración, los principales indicadores permanecen dentro de márgenes saludables y la perspectiva hacia el cierre del año continúa siendo positiva, ya que las empresas se han adaptado a las nuevas políticas arancelarias y de comercio.

Por otro lado, Monterrey cerró el 2T25 con 16.9 millones de m² de inventario clase A, lo cual representa un incremento anual del 10.7%. Asimismo, el crecimiento del inventario durante el 2T25 representó un máximo histórico al sumar 557 mil m², de los cuales, el 52% estaban pre-arrendados. En este contexto, el submercado de Apodaca ha liderado la expansión, sumando alrededor de 700 mil m² nuevos durante el último año.

En cuanto a la construcción, al cierre del trimestre, se monitorean 821 mil m² en proceso, lo cual representa una disminución del 26.5% respecto al trimestre anterior. Esto se debe a una menor demanda de proyectos *Build-To-Suit* (BTS) que eran un importante componente del *pipeline* en construcción, y que actualmente representan el 28.5%. De igual forma, existe una mayor precaución por parte de desarrolladores al momento de iniciar nuevos proyectos especulativos debido al aumento en la tasa de vacancia en los últimos meses. Al 30 de junio de 2025, la vacancia asciende a 6.5%, mientras que al cierre del 2T24 se encontraba en 2.5%, sin embargo, es importante mencionar que justo antes del inicio de la pandemia en 1T20 se encontraba a niveles similares a los de hoy (6.6%).

El precio promedio de salida cerró el trimestre en US\$ 7.12 por m² mensuales, sin cambios significativos respecto al trimestre previo, aunque aún por debajo del máximo alcanzado en el 2T24 (US\$7.21 m²/mes). A pesar de que algunas propiedades han ajustado sus precios para volverse más atractivas ante el crecimiento de la vacancia, los precios se han mantenido estables. En el caso de los submercados, Salinas Victoria actualmente tiene el precio de salida más alto de la zona metropolitana con US\$7.26 por m² por mes.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T25

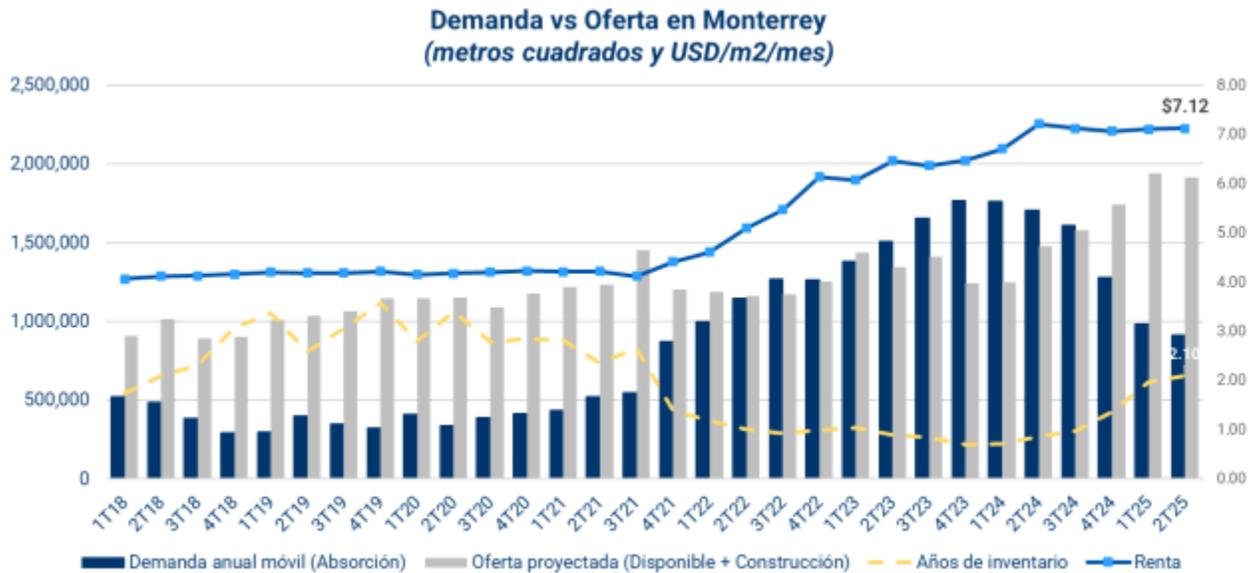
En la siguiente gráfica se muestra el indicador “Años de inventario” con el fin de reforzar el análisis en esta sección. El indicador se construye de la siguiente manera: i) se proyecta la oferta, sumando los m² de inventario disponible y la construcción en proceso del periodo y ii) se determina la demanda anual móvil (medida con la absorción neta), calculada con la suma de los últimos cuatro trimestres disponibles, iii) finalmente se divide la oferta proyectada entre la demanda móvil, para calcular cuantos años tomaría al mercado absorber dicha oferta.

En la gráfica se observa un crecimiento sostenido en la absorción neta móvil anual desde finales de 2021 hasta el primer semestre de 2024, seguido por signos de estabilización al final de 2024 y los primeros meses de 2025. Al 2T25, la absorción neta móvil anual acumulada en Monterrey se ubicó en aproximadamente en 900 mil m².

Al cierre del 2T25, el indicador de “Años de Inventario” se situó en aproximadamente 2.1 años, una ligera alza frente a los 1.9 años registrados en el 1T25. Este dato sugiere que el espacio disponible podría agotarse en dos años si se mantiene el ritmo actual de absorción. Este cambio responde

a dos factores principales: i) una disminución en la absorción neta móvil anual y ii) un incremento sustancial en la disponibilidad por desocupaciones y la entrega de nueva oferta especulativa recientemente concluida.

Como marco de referencia, se incluyen los años 2018 y 2019 para contrastar con el entorno prepandemia, donde el indicador de años de inventario se situaba en un rango de 3.0 a 3.6 años, lo que refuerza la lectura actual de un mercado aun relativamente balanceado, aunque con señales de inflexión.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T25

Saltillo [2]

Al cierre del 2T25, la absorción neta en el mercado industrial de Saltillo fue de 80 mil m². Si bien representa una disminución frente al mismo periodo del año anterior, se mantiene en niveles sólidos y por encima de los observados previo a la pandemia, impulsada por entregas de propiedades pre-arrendadas y bajas tasas de desocupación.

En el acumulado del primer semestre del año, la absorción neta alcanzó 194 mil m², lo que representa una caída del 35.2% respecto al mismo periodo del año anterior, pero refleja una actividad industrial aún activa en la región. Este resultado estuvo acompañado de un nivel bajo de desocupaciones, con apenas 5 mil m² durante el trimestre. Por otro lado, la absorción bruta fue de 66 mil m² en el trimestre, mientras que el acumulado del año es de 127 mil m², lo que representa una caída del 44% comparado con el primer semestre del 2024. La demanda estuvo altamente concentrada en Ramos Arizpe con el 81% de la demanda acumulada, mientras que Saltillo y Arteaga representaron el 11.5% y 7.5%, respectivamente.

Además, durante el primer semestre del año, la demanda estuvo liderada por la industria automotriz, que concentró el 48% de la absorción bruta (más de 60 mil m²), seguida por los sectores de Logística y Transporte (40%) y Manufactura Diversa (8%). En cuanto al país de origen, las empresas chinas lideraron la absorción bruta acumulada con un 40%, seguidas por Estados Unidos (23%) y España (15%), lo que refuerza la importancia estratégica del mercado para inversiones extranjeras vinculadas al *nearshoring*.

Al finalizar el 2T25, el inventario de Saltillo alcanzó los 5.2 millones de m² tras la incorporación de 74 mil m² durante el segundo trimestre. De esta nueva oferta, solo el 13.8% se integró como inventario vacante. Ramos Arizpe lideró el crecimiento, al concentrar el 42.3% de inventario integrado durante el trimestre. Cabe destacar que el 88.1% del crecimiento del inventario en lo que va de 2025 corresponde a proyectos *Build-to-Suit*, lo que evidencia una alta personalización de tamaños y características fuera de la oferta disponible.

Al cierre del 2T25, la vacancia cerró en 1.9%, lo que representa un total de 99,542 m² disponibles, mostrando un incremento contra el 2T24, donde la vacancia fue de 0.5%, sin embargo, sigue dentro de los niveles históricamente bajos. De esta disponibilidad, el 29.7% corresponde a espacios especulativos, mientras que el resto se ubica en edificios de segunda generación. El ritmo pausado en la construcción especulativa y el bajo nivel de desocupaciones han mantenido la vacancia por debajo del 2.0% desde inicios de 2023.

El precio promedio de salida cerró el 2T25 en US\$6.71 por m² mensual, reflejando un incremento anual del 4.7%, equivalente a US\$0.30 respecto al 2T24. Si bien el precio presentó un ajuste marginal hacia la baja frente al 1T25, la tendencia al alza se mantiene desde 2020, acumulando un

crecimiento del 58.6% desde antes de la pandemia. El submercado de Arteaga continúa con el precio más alto de la ciudad, con US\$7.00/m², seguido por Saltillo (US\$6.70) y Ramos Arizpe (US\$6.69).



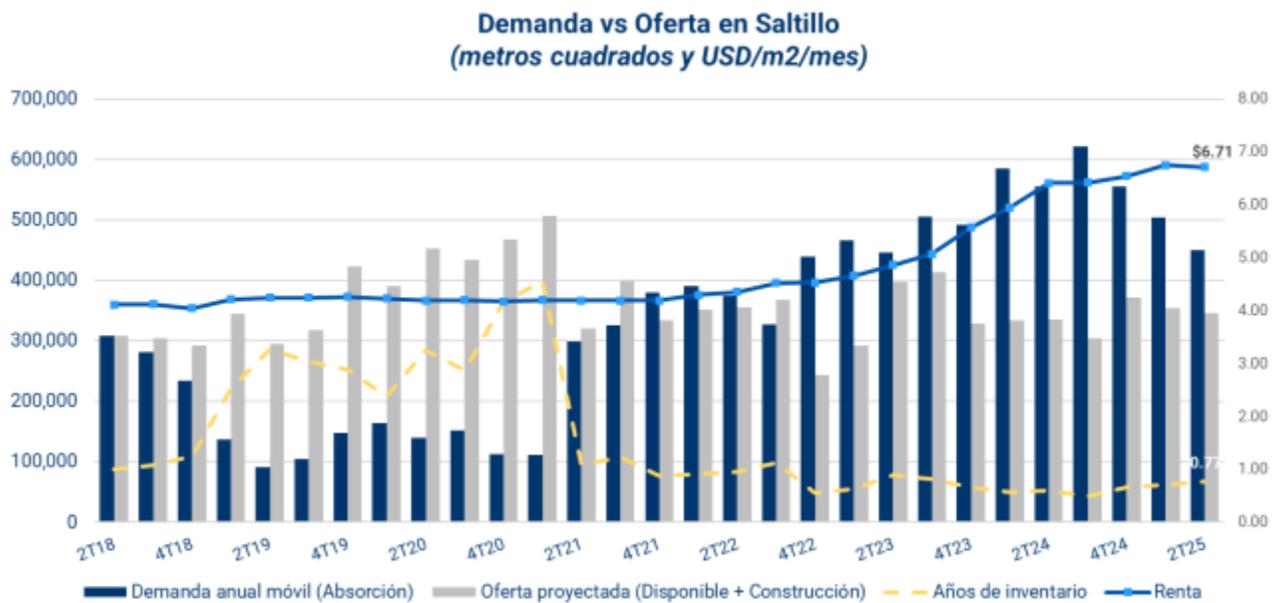
Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T25

En la siguiente gráfica, se aprecia un crecimiento sostenido en la absorción neta desde 2021 hasta mediados de 2024, seguido por una fase de estabilización que se extiende hasta el 2T25. Durante este periodo, la absorción neta acumulada se ha mantenido sólida, impulsada principalmente por la demanda de sectores como la industria automotriz y la logística, pilares clave del mercado de Saltillo.

La disponibilidad inmediata continúa siendo limitada, ya que gran parte de los nuevos desarrollos se comercializan bajo esquemas *Build-to-Suit* (“BTS”) o se entregan pre-arrendados.

El indicador de “Años de Inventario” se ubicó en 0.8 al 2T25, prácticamente en línea con el observado al 1T25 y dentro de rangos saludables. Este dato sugiere que el espacio disponible podría agotarse en menos de un año si se mantiene el ritmo actual de absorción, lo que continuaría generando presión sobre los precios y tiempos de colocación.

Como referencia, se incorporan los datos de 2018 y 2019 para contrastar los niveles prepandemia. En este análisis destaca que el indicador de años de inventario disminuyó significativamente en el 2T21 y ha continuado por debajo desde entonces.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T25

Bajío ^[3]

Al cierre del 2T25, el mercado del Bajío registró una absorción neta de casi 100 mil m², lo que representa una disminución del 52% frente al 2T24. La absorción neta acumulada del 2025 fue de 187 mil m², lo que representa una disminución de 49% contra el primer semestre de 2024. A pesar de esta contracción, el nivel de demanda se mantiene ligeramente por encima de los niveles observados previo a la pandemia, lo que sugiere una fase de normalización en el ciclo industrial de la región.

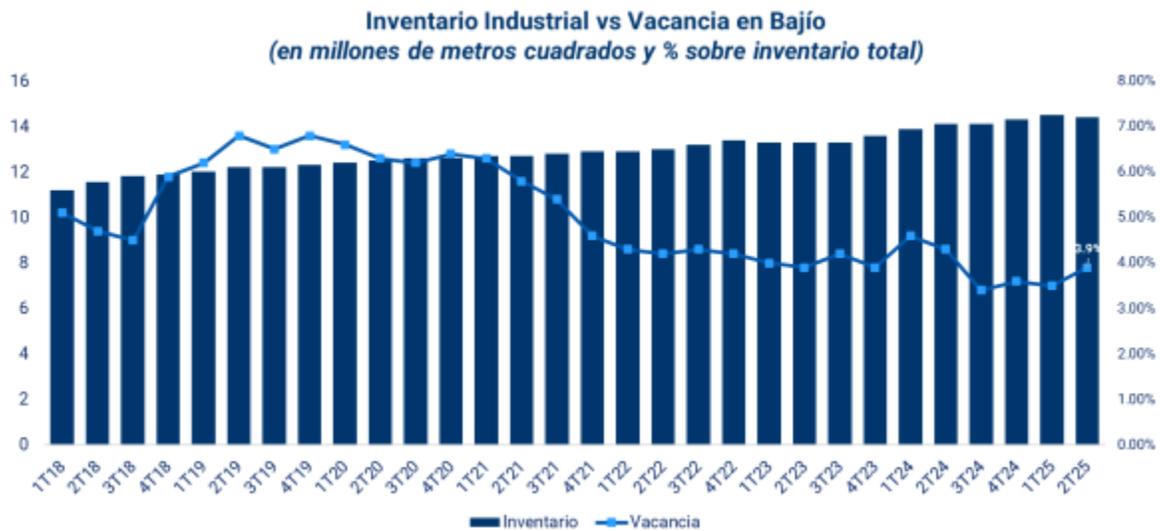
Por su parte, la absorción bruta se ubicó en 286 mil m², impulsados en su mayoría por la expansión de empresas ya instaladas, que continúan apostando por la infraestructura y ubicación estratégica del Bajío. En cuanto a los submercados, Querétaro lideró la demanda bruta con el 41%, impulsado principalmente por transacciones de empresas del sector logístico, seguido por Guanajuato con el 36% y San Luis con 16%. Por su parte, Aguascalientes representó el porcentaje restante, con una creciente participación gracias al desarrollo de nuevos parques industriales tanto en construcción como en expansión.

La actividad en construcción se mantuvo estable, cerrando el 2T25 con 562 mil m² en desarrollo, cifra que representa un incremento anual del 6%. La actividad ha sido impulsada por la constante en la demanda de sectores clave como el automotriz y manufacturero, así como por las ventajas logísticas y disponibilidad de mano de obra calificada en la región.

Así mismo, el Bajío reportó un inventario total de 14.6 millones de m², lo que representa un incremento anual del 4%. Los submercados de Querétaro y Guanajuato lideraron el crecimiento, siendo Querétaro el mercado donde se concentró más de la mitad de la nueva oferta; sin embargo, se anticipa que Aguascalientes experimente un aumento en su inventario, con relación a los recientes anuncios de parte de nuevos parques industriales.

La tasa de vacancia al 2T25 se situó en 3.9%, 40 puntos base menor al 2T24 (4.3%). A nivel submercado, Guanajuato y Aguascalientes registraron las tasas más bajas de la región con 2.9% y 3.6%, respectivamente, mientras que Querétaro reportó la vacancia más alta de la región con 4.5%, derivado a la incorporación de nueva oferta vacante.

Finalmente, al cierre del 2T25, el precio promedio de salida fue de US\$ 5.68 por m² mensual, reflejando un incremento anual del 3%. El submercado con el precio de salida más alto de la región lo registró Aguascalientes con US\$6.34 por m² mensuales, seguido por Querétaro con US\$5.95/m² y San Luis Potosí con US\$5.58/m². Es importante señalar que los precios en construcción son incluso mayores y podrían empujar el promedio al alza en el corto plazo.

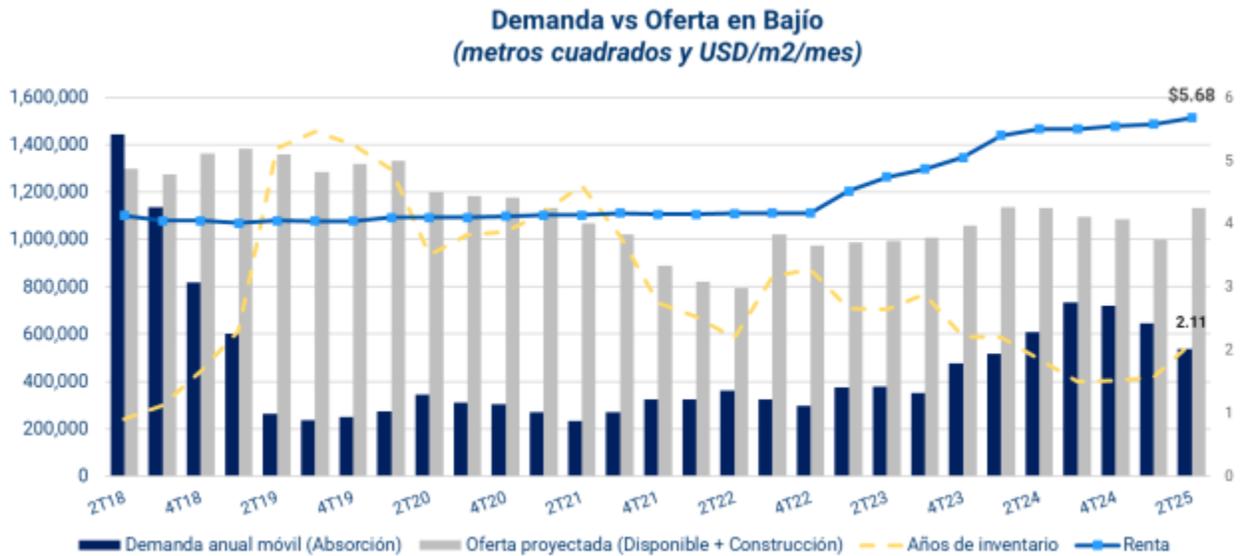


Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T25

La gráfica siguiente refleja una tendencia positiva en la absorción neta anual móvil del mercado del Bajío desde inicios de 2023, alcanzando 538 mil m² al cierre del 2T25. Aunque representa una ligera desaceleración en trimestres recientes, el nivel sigue siendo superior a los observados antes de la pandemia y muestra una demanda activa en la región.

El indicador de “Años de Inventario” se ubicó en 2.1 años, aumentando frente al 1.6 registrado al cierre del trimestre anterior. Este dato indica que el espacio disponible podría agotarse en poco más de dos años si se mantiene el ritmo actual de absorción. Este cambio responde a diversos factores: i) una disminución en la absorción neta móvil anual, y ii) un volumen de construcción que se mantiene estable respecto al trimestre anterior. Asimismo, este cambio apunta a que el mercado contará con una mayor disponibilidad de espacios para responder a la demanda en el corto y mediano plazo.

Se incorporan los datos de 2018 y 2019 con el fin de contextualizar los niveles prepandemia de los indicadores.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T25

Ciudad de México ^[4]

La actividad industrial en la Ciudad de México y su zona metropolitana continúa mostrando una sólida dinámica. Durante 2T25, la absorción bruta alcanzó los 331 mil m², impulsada principalmente por pre-arrendamientos en submercados como Zumpango–AIFA y Tultitlán, lo que representa un crecimiento del 7% respecto al trimestre anterior, aunque una disminución del 30% en comparación con el mismo periodo del 2024. De manera acumulada, durante el primer semestre del año, la demanda bruta alcanzó 640 mil m², cifra 27% menor al mismo periodo del año anterior.

Por su parte, la demanda neta fue de 252 mil m², lo que contribuyó a un acumulado de 439 mil m² durante la primera mitad del año, 97% superior frente a la reportada en prepandemia en el 2T19 y más 396% respecto del mismo semestre del año anterior, reflejando así un mercado con fuerte dinamismo, nuevamente respaldado por la elevada proporción de espacios pre-arrendados (41%).

Durante el 2T25 se incorporaron 285 mil m² al inventario clase A, acumulando 411 mil m² en la primera mitad del año y alcanzando un total de 11.98 millones de m² de inventario existente, lo que representa un crecimiento anual del 10.9%. La mayor parte de la nueva oferta (93%) ingresó pre-arrendada, lo que ha sido clave para mantener los bajos niveles de disponibilidad. Por submercado, Cuautitlán lideró la incorporación de oferta con el 73%, seguido de Tultitlán (17%), Huehuetoca–Tepeji (4%), *Last Mile* (3%) y Vallejo–Azcapotzalco (2%).

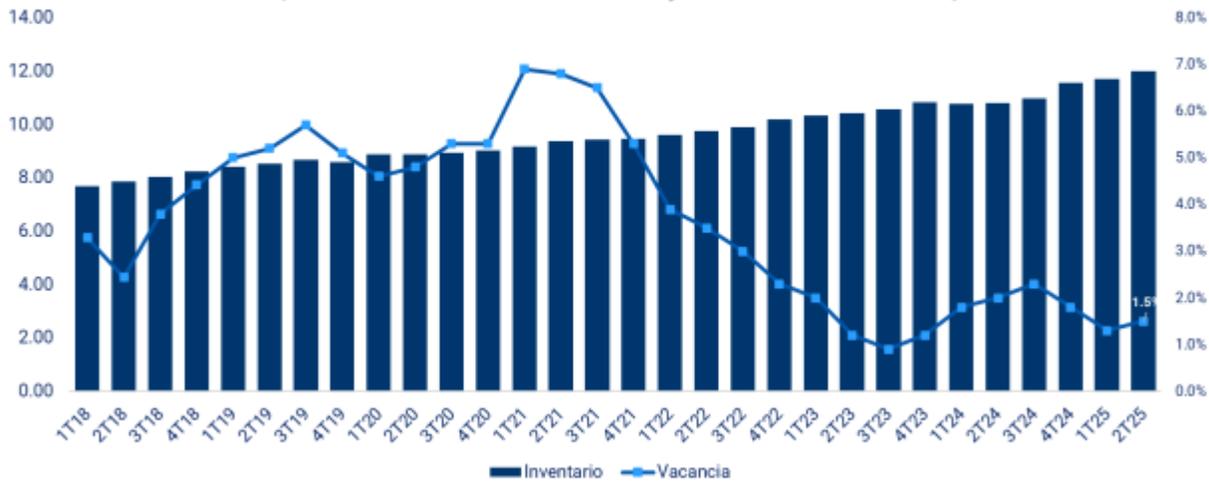
En cuanto a indicadores de construcción, durante el 2T25 se iniciaron obras por 213 mil m², principalmente en Cuautitlán (63%), Tultitlán (25%) y *Last Mile* (12%), cerrando el *pipeline* de construcción en 433 mil m², de los cuales, el 21% ya contaba con contratos de arrendamiento. Adicionalmente, el *pipeline* de proyectos en planeación supera los 3.3 millones de m², con un 65% destinado a proyectos *Build-to-Suit* y el 35% restante a desarrollos especulativos.

La tasa de vacancia se ubicó en 1.5%, equivalente a 182 mil m² disponibles, con Zumpango–AIFA y Tultitlán como los corredores con mayor disponibilidad, sumando en conjunto cerca de 91 mil m² vacantes, seguidos de Tepotzotlán, Vallejo–Azcapotzalco y *Last Mile*, que acumulan otros 66 mil m². Cabe destacar que el 75% de los espacios vacantes se están comercializando en rentas denominadas en dólares.

Al cierre del 2T25, el precio promedio de salida se situó en US\$ 9.88 por m² mensual, lo que representa un incremento de US\$0.09 respecto al 1T25 y de US\$ 0.34 en comparación con el 2T24. El rango de precios de salida para espacios en construcción se mantiene entre los US\$ 8.00 y US\$ 12.50 por m² mensual, lo que podría continuar presionando al alza los niveles de renta hacia los próximos trimestres, ligado al limitado inventario especulativo disponible.

Finalmente, el cierre del 2T25 confirma que el sector logístico sigue siendo el principal motor del mercado con el 69% de la superficie comercializada, mientras que el sector de E-Commerce aportó el 31% restante. Las operaciones estuvieron lideradas por empresas mexicanas (65%) y argentinas (35%).

Inventario Industrial vs Vacancia en México
(en millones de metros cuadrados y % sobre inventario total)

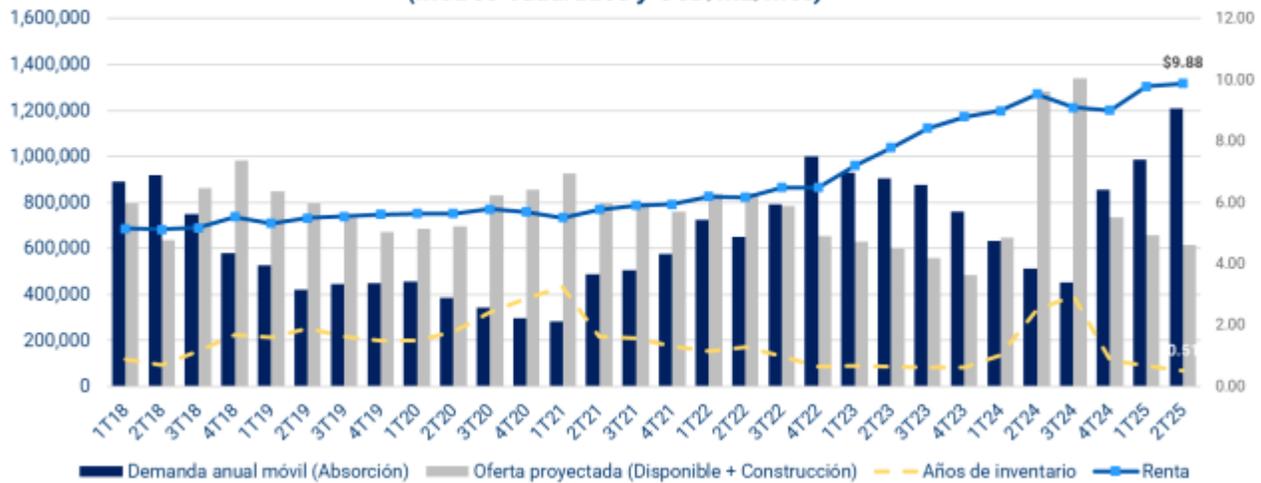


Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T25

El indicador de “Años de Inventario” se ubicó en 0.5 años al 2T25, reflejando una absorción constante y saludable del inventario disponible. Este dato indica que el espacio disponible podría agotarse en medio año si se mantiene el ritmo actual de absorción, es decir, que el ritmo de absorción del mercado ha superado la incorporación de nueva oferta, reduciendo el riesgo de sobreoferta en el corto plazo.

Para dar contexto, se incluyen los niveles observados en 2018 y 2019 con el fin de contrastar el comportamiento actual del mercado frente a los niveles prepandemia.

Demanda vs Oferta en México
(metros cuadrados y USD/m2/mes)



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T25

Guadalajara ^[5]

Al cierre del 2T25, la absorción bruta acumulada alcanzó los 293 mil m², lo que representa un incremento del 22% frente al mismo periodo del 2024. Este dinamismo fue impulsado principalmente por pre-arrendamientos y renovaciones, destacando la participación de sectores de retail, automotriz, 3PL y farmacéutico.

En cuanto a la absorción neta, el 2T25 cerró con 38.5 mil m², acumulando 89.3 mil m² durante el primer semestre del año. Si bien esta última cifra representa una disminución del 17% frente al 1S24, se mantiene 48% por encima del 1S19. El movimiento anual refleja un contexto en el que persiste la cautela ante las políticas arancelarias y un entorno de mayor incertidumbre respecto a la renovación de contratos existentes.

La tasa de vacancia cerró en 2.8%, equivalente a 144 mil m² disponibles, lo que representa una reducción de 30 puntos base respecto al 2T24. A lo largo del trimestre se registraron más de 23 mil m² en desocupaciones, principalmente en Zapopan Norte, aunque estas fueron compensadas por

nueva demanda en El Salto. A pesar de las desocupaciones, la tasa actual se mantiene por debajo de los niveles prepandemia (2T19), que alcanzaba 4.3%.

La actividad en construcción alcanzó un máximo histórico con 423 mil m², de los cuales más de 179 mil m² iniciaron durante el trimestre, destacando la participación de El Salto con el 78% de las nuevas obras (139.4 mil m²), seguido por Zapopan Norte con el 22% (39.6 mil m²). Por otro lado, con el atraso de la entrega de algunos proyectos, el inventario se mantiene con 5.17 millones de m² al cierre del trimestre, lo que representa un incremento de 7.8% con respecto al mismo periodo del 2024.

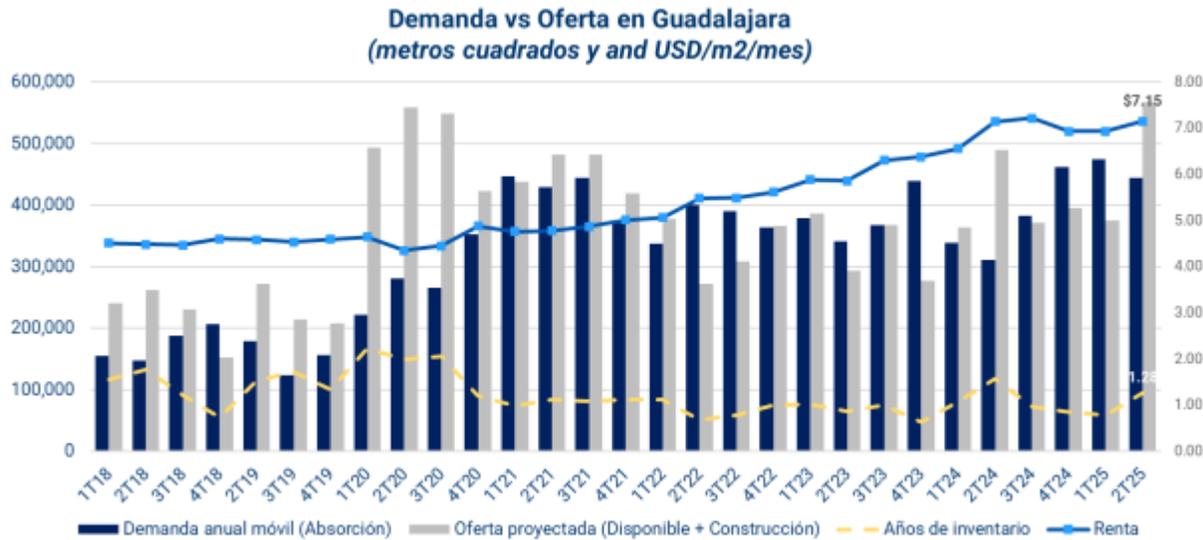
El precio promedio de salida en renta cerró el 2T25 en US\$7.15 por m² mensual, con un ligero incremento de US\$0.02 frente al mismo trimestre del año anterior. Este ajuste estuvo impulsado principalmente por el tipo de cambio, ya que el 50% de los espacios disponibles se comercializan en pesos, mientras que algunos desarrollos cambiaron su denominación a dólares, situándose por encima del promedio.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T25

El indicador de “Años de Inventario” se ubicó en 1.3 años al 2T25, y aunque representa un incremento respecto al 1T25 (0.8 años), se mantiene dentro de un rango saludable de equilibrio entre oferta y demanda. Este dato indica que el espacio disponible podría agotarse en poco más de un año si se mantiene el ritmo actual de absorción. El mercado de Guadalajara continúa presentando alta competencia por espacios industriales, lo que probablemente seguirá impulsando los niveles de renta en el futuro.

Para brindar un marco de referencia, se incluyen los niveles observados en 2018 y 2019, lo que permite contrastar el comportamiento actual del mercado con los niveles prepandemia.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T25

Reynosa [6]

Durante el 2T25, Reynosa continuó mostrando una absorción neta negativa de 9 mil m², lo que llevó el acumulado semestral de -35 mil m², la cifra más baja registrada históricamente en la ciudad. En el caso de la absorción bruta, sumó un poco más de 15 mil m² durante el primer semestre del año, reflejando una contracción con relación a los dos años previos (-9.2% vs el 1S24, y -58.1% vs el 1S23). Esta tendencia negativa se debe a que las nuevas desocupaciones superaron la demanda industrial.

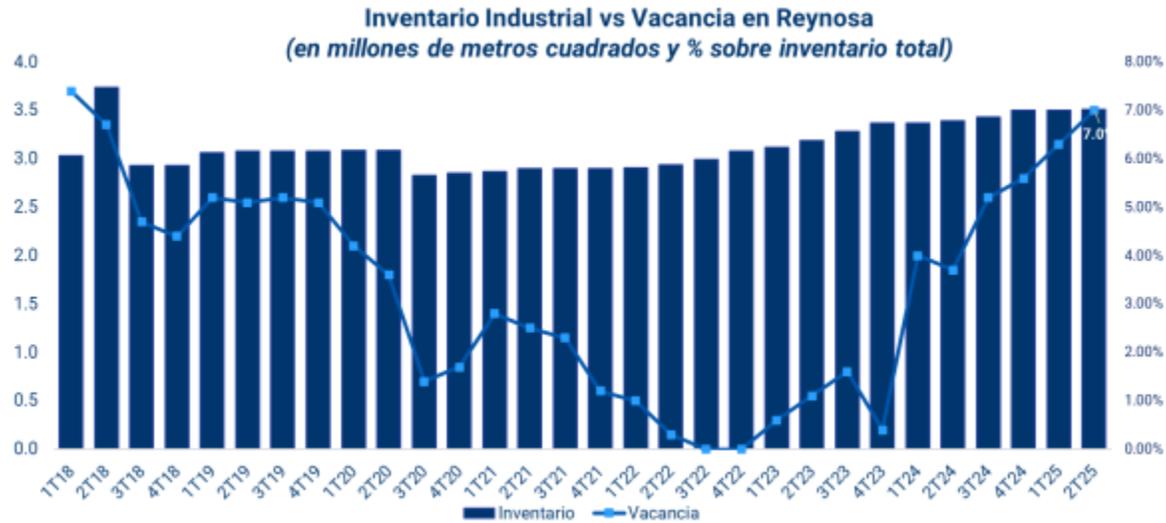
La demanda existente se observó en los submercados de Poniente y Puente Pharr, y corresponde en su totalidad a la expansión de dos empresas de origen japonés que ya se encuentran en la ciudad.

La tasa de vacancia ha aumentado a un nivel del 7.0% (vs. 3.7% en 2T24 y 6.3% en 1T25), equivalente a 244 mil m² vacantes. Dicho incremento se debe a la desocupación de 9 mil m² y a la entrega de 18 mil m² de construcción especulativa que se mantiene vacante en Pharr. Este es el nivel más alto desde 2016, reflejando una clara reversión en la tendencia de baja disponibilidad.

Es importante mencionar que, de la disponibilidad total, el 59.4% corresponde a propiedades especulativas, mientras que el resto pertenece a edificios de segunda generación que han tenido desocupaciones.

El inventario total industrial de clase A alcanza los 3.5 millones de m², reflejando un incremento anual de 3.5%, donde Pharr mantiene como el más grande de la ciudad. Asimismo, el submercado de Puente Pharr concentra la totalidad de la actividad de construcción en la ciudad, donde se monitorean 25 mil m² en desarrollo, distribuidos en dos edificios.

El precio promedio de salida se posiciona en US\$6.72 por m² mensuales al 2T25, reflejando una disminución sobre el precio observado al cierre del 2T24 (US\$6.89), debido al ingreso de nueva oferta vacante y desocupaciones. A pesar de esta caída, el nivel de renta se mantiene muy por encima del promedio observado al inicio de la pandemia. El submercado Puente Pharr continúa registrando las rentas más elevadas al posicionarse en US\$7.14 por m² mensual.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T25

Ciudad Juárez ^[7]

Durante el 2T25, Ciudad Juárez registró una absorción neta de edificios clase A de 92.9 mil m², la más alta desde el 1T24 y representando un crecimiento significativo de 112% frente al mismo periodo del año anterior (43.7 mil m²). Este importante repunte se debe principalmente a la entrega de tres proyectos *Build-To-Suit*. Por otro lado, la combinación de la nueva actividad de arrendamiento y la desaceleración en la entrega de espacios especulativos detuvieron la tendencia al alza de las tasas de vacancia, sin embargo, la vacancia mostró un incremento de 280 puntos base respecto al 2T24 (7.9%), al cerrar el 2T25 en 10.7%.

En cuanto a la actividad de construcción, se reportaron alrededor de 118 mil m² en desarrollo, lo que representa el trimestre con menor actividad de construcción desde el 3T18. Durante el 2T25, únicamente iniciaron dos nuevos proyectos que en total suman alrededor de 51 mil m².

Tijuana ^[8]

Al cierre del 2T25, se registró una absorción neta de espacios industriales de 2.6 mil m², acumulando una demanda de 16.5 mil m² durante el primer semestre del año, cifra que representa una disminución respecto al 1S24. La absorción bruta durante el primer semestre del año registró 37 mil m², reflejando una menor dinámica en comparación al mismo periodo del año anterior.

El inventario industrial clase A cerró el trimestre en 4.2 millones de m², reflejando un incremento anual del 5%. La nueva oferta trimestral sumó más de 91 mil m² al inventario y se proyecta que en los próximos seis meses se sumen al menos 200 mil m², concentrándose principalmente en el corredor de El Florido – Blvd. 2000, el cual lidera con el 47% de la actividad en construcción.

Por otro lado, la tasa de vacancia de edificios Clase A se ha mantenido al alza en el último año, cerrando el 2T25 en 10.7%, lo que representa un incremento anual de 640 puntos base frente al 2T24, impulsado por el ingreso de la nueva oferta vacante. En contraste, la tasa en todas las clases se estimó en 7.0% al cierre de trimestre.

El precio promedio de salida de inventario existente registró US\$8.63 por m² mensual, representando un incremento anual de 1.3%, equivalente a US\$0.11 por m². Los submercados con los precios de salida más altos fueron Otay-Alamar, con US\$9.92 por m², y Central, con US\$9.15 por m² al mes.

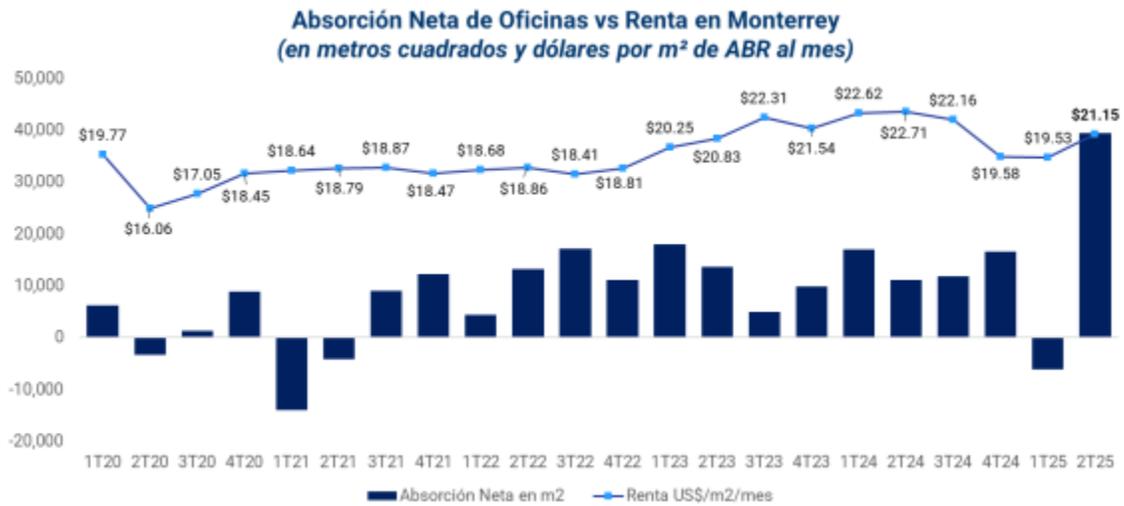
Mercado de Oficinas ^[9]

Monterrey

Durante el 2T25, el mercado registró la absorción neta más alta desde inicio de la pandemia con 39 mil m², recuperándose de la cifra negativa del trimestre pasado. Este repunte fue impulsado principalmente por la entrega de espacios pre-arrendados en dos torres de oficinas corporativas. En cuanto a la demanda por sector, manufactura y logística lideraron con el 56% y el 16% de participación, respectivamente. De igual manera, la absorción bruta alcanzó los 25 mil m², acumulando 36 mil m² durante los primeros seis meses del año. El submercado Valle Oriente se mantiene como el principal receptor de la demanda con alrededor de 10 mil m² comercializados, lo que equivale al 29% del total desde el inicio del año.

La construcción de nuevos espacios presento una contracción del 25.3% respecto al mismo trimestre del año anterior, cerrando en aproximadamente 89 mil m². Lo anterior principalmente debido a la finalización de dos torres previamente en proceso de construcción y a la ausencia de nuevos desarrollos en el periodo. En cuanto al inventario, se registró un aumento de 32 mil m² lo que representa un crecimiento anual del 2.2%, cerrando con un total de 1.47 millones de m² de clase A y A+ de inventario.

La tasa de vacancia disminuyó alrededor de 230 puntos base interanual, ubicándose en 14.7% (vs 17.0% 2T24), equivalentes a 216 mil m² vacantes. El submercado de Santa María sigue concentrando la mayor la oferta existente de la ciudad (representando el 40%). En términos de precios, la renta promedio se ubicó en US\$21.15 por m² al mes. El submercado Margáin-Gomez Morin tiene el precio más alto con US\$30.36 por m², seguido de Contry con US\$27.79 por m².



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T25

Valle de México

Durante el 2T25, la Ciudad de México registró 90 mil m² de absorción neta, alcanzando un total acumulando 160 mil m² durante los primeros seis meses del año. Esto último, corresponde a un incremento del 164% en comparación con el mismo periodo del 2024 (61 mil m²). Cabe destacar que el 51% de la absorción acumulada se concentró en el Centro de Negocios de la Ciudad de México (CBD). En términos de la demanda bruta, esta alcanzó los 153 mil m² durante el trimestre, acumulando 283 mil m² en el semestre, destacando un incremento de tres veces más en renovaciones y expansiones frente al año anterior.

Al cierre del trimestre, el inventario de oficinas corporativas clase A/A+ se mantuvo en 7.4 millones de m², lo que representa un ligero crecimiento del 0.1% anual, derivado de la incorporación de un edificio en Insurgentes de 11 mil m². Actualmente, hay 272 mil m² en construcción, lo que representa una disminución anual del 3%. De este total, se estima que 174 mil m² se entreguen durante 2025, distribuidos en cinco edificios ubicados en los corredores de Insurgentes (concentrando el 43%), Reforma y Polanco (con el 57% restante entre los últimos dos).

En cuanto a la tasa de vacancia, esta situó en 18.4%, lo que representa una disminución de aproximadamente 364 puntos base respecto al 2T24, alcanzando un área ocupada de 6 millones de m². Los corredores que tuvieron las tasas más bajas fueron Periférico Sur, Reforma, Polanco, Lomas Palmas e Insurgentes, registrando un rango entre 8.7% y 13.5%.

Al cierre del segundo trimestre del 2025, el precio de lista de renta se ubicó en US\$22.96 por m² al mes, reflejando una disminución de US\$1.35 por m² en comparación con el mismo trimestre del año anterior (US\$ 24.31 por m²). Cabe señalar que el 41% de los espacios disponibles se comercializa en moneda nacional (MXN), por lo que el tipo de cambio se vuelve un factor clave al momento de realizar comparaciones con periodos anteriores. Por otro lado, los submercados con los precios más altos en este trimestre fueron Reforma Centro (US\$27.63 m²/mes), Lomas Palmas (US\$27.51 m²/mes), Polanco (US\$25.88 m²/mes) y Bosques (US\$25.18 m²/mes).

El mercado muestra signos de recuperación sostenida, especialmente en corredores prime, respaldado por un aumento en ocupación y renovaciones.

Absorción Neta de Oficinas vs Renta en México
(en metros cuadrados y dólares por m² de ABR al mes)



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T25

Guadalajara

Al cierre del 2T25 la absorción neta de la Zona Metropolitana de Guadalajara registró 11.6 mil m². Esta cifra representa una disminución del 30% anual respecto al 2T24 (16.7 mil m²). No obstante, la demanda bruta de oficinas clase A/A+ en la región muestra un aumento respecto al año anterior, al cerrar el trimestre con 15.3 mil m², con un aumento del 40% frente a los 10.9 mil m² del 2T24. La demanda bruta acumulada del primer semestre es de 21.5 mil m², 25% menor en comparación con la registrada en el primer semestre del 2024.

El inventario de oficinas corporativas se ha mantenido estable durante los últimos trimestres, debido a atrasos en la entrega de la mayoría de los proyectos en construcción. Se estima que, hacia finales de 2025, se incorporen entre 9 mil m² y 20 mil m² al inventario, concentrándose en su totalidad dentro de la Zona Financiera.

Durante el periodo, la tasa de vacancia mantuvo su tendencia a la baja y registró un mínimo histórico colocándose en 10.5%, un nivel no observado en la última década. Esto equivale a 100 puntos base por debajo del 2T24 y 10 puntos base por debajo de los niveles previos a la pandemia. De igual manera, las desocupaciones disminuyeron un 40% respecto al trimestre anterior y se concentraron principalmente en dos edificios en Puerta de Hierro.

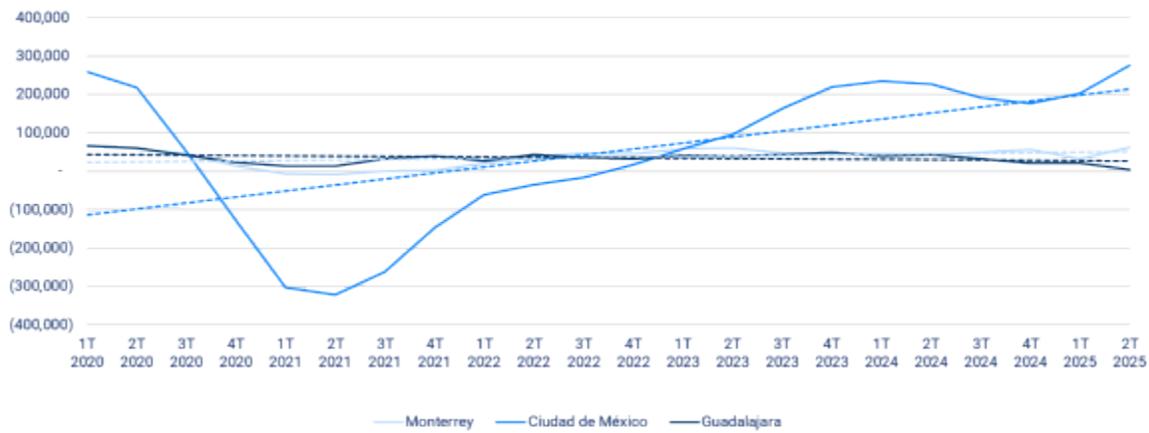
El precio de lista en renta cerró el trimestre en US\$ 21.97 por m² mensual, presentando un aumento de US\$ 0.66 respecto al trimestre anterior (US\$21.31 m²/mes). El principal factor en este aumento es que más del 70% de los edificios de oficina tienen el precio de lista en pesos, por lo que la apreciación del tipo de cambio ha sido el principal impulsor al alza. Fuera de eso, los precios de lista se han mantenido estables.

Absorción Neta de Oficinas vs Renta en Guadalajara
(en metros cuadrados y dólares por m² de ABR al mes)



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T25

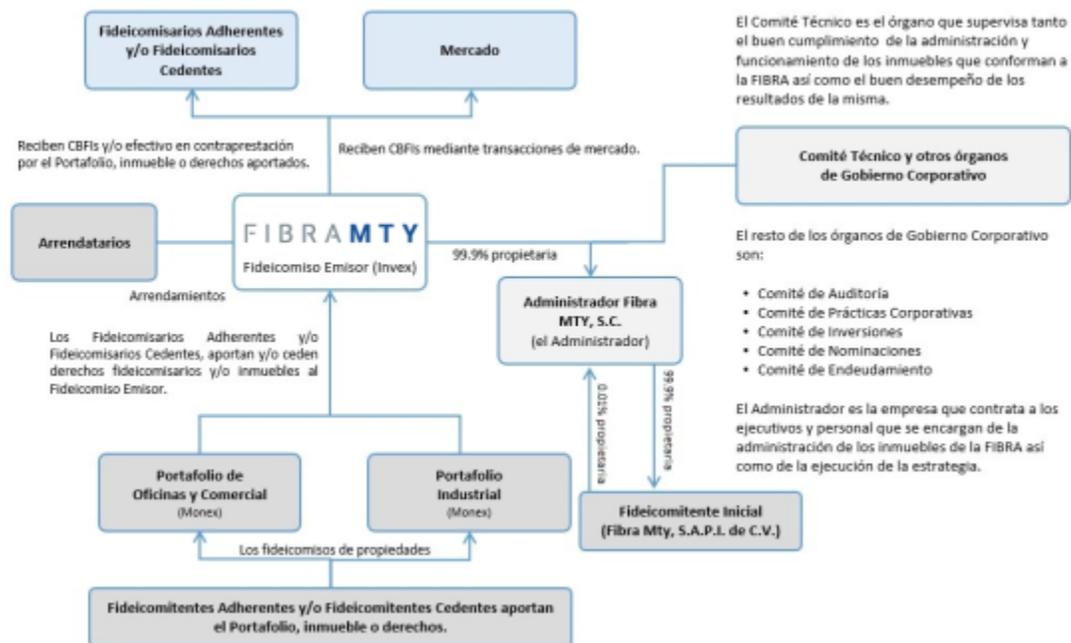
Tendencia de la Absorción Neta de Oficinas
(últimos doce meses en m²)



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T25

vii) Estructura de administración

Estructura organizacional y Operación de Fibra Mty



viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

A la fecha y hasta donde razonablemente se tiene conocimiento, no existen juicios o procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales relevantes que puedan tener un impacto adverso significativo en los resultados de la operación o en la posición financiera de Fibra Mty, ni se tiene conocimiento de que exista una alta probabilidad de que en el futuro vayan a presentarse.

Asimismo, se destaca que el Fideicomiso no se encuentra en ninguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles y a la fecha no hay indicación alguna de que pudiera ser o de que haya sido declarado en concurso mercantil.

ix) Derechos

La totalidad de los CBFIs de Fibra Mty son de una sola serie y clase, por lo que cada CBFi otorga iguales derechos corporativos y económicos a su Tenedor. Cada CBFi en circulación confiere a su Tenedor el derecho a un voto sobre todos los asuntos que se sometan a votación por parte de los Tenedores. Cada Tenedor tendrá derecho a asistir y votar en la Asamblea de Tenedores. Asimismo, (a) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 10% (diez por ciento) o más de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán derecho a (i) solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea de Tenedores, y (ii) solicitar que se aplase una Asamblea de Tenedores por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), con respecto a la votación sobre cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (b) por cada 10% de los CBFIs en circulación de los cuales sean titulares, ya sea en forma individual o en conjunto, los Tenedores tendrán derecho a designar o, según corresponda, revocar el nombramiento de un miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente; (c) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 15% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra de los miembros del Comité Técnico o el Administrador por incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso; y (d) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 20% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán derecho a oponerse a las resoluciones adoptadas en una Asamblea de Tenedores, en términos del Contrato de Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

x) Distribuciones.

Somos contribuyentes bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. La LISR, requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos el 95% de su Resultado Fiscal. Nuestro Resultado Fiscal se calcula conforme a lo dispuesto en el Título II de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal y restando las deducciones autorizadas; a la utilidad así obtenida se le deben restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendiente de ser amortizada. El resultado fiscal obtenido se compara con el AFFO generado para un periodo determinado, cuando este último es mayor, el excedente se distribuye a los Tenedores como reembolso de capital y no es sujeto a retención de ISR. Cuando el AFFO es menor al resultado fiscal, el Comité Técnico autoriza la fuente de pago para cubrir al menos el 95% del resultado fiscal.

De conformidad con nuestra Política de Distribuciones, el Comité Técnico de Fibra Mty aprueba el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo, para lo cual considera, entre otros factores, los siguientes:

- Estados financieros en los cuales dichas Distribuciones están basadas;
- Resultados reales de operación;
- Nivel de flujos de efectivo retenidos;
- Términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- Cualquier requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- Requerimientos de gastos de capital (CAPEX por sus siglas en inglés);
- Resultados fiscales proyectados para periodos intermedios;
- Resultado Fiscal anual;
- Requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la legislación aplicable; y

- Otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

De conformidad con nuestra política de distribuciones, los flujos de efectivo generados por Fibra Mty son pagados mensualmente, salvo por emisiones de capital, con previa aprobación del Comité Técnico. Habitualmente, por cuestiones fiscales, la generación de la distribución de efectivo y la fecha en la que se paga tiene un desfase de 3 meses. Por ende, el anticipar las distribuciones de efectivo antes de una emisión de capital impedirá que el monto se divida entre un mayor número de certificados.

c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso

La información incluida en la presente sección “Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso” (incluyendo las subsecciones (i) Inmuebles propiedad del fideicomiso, (ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios, (iii) Evolución de los activos del fideicomiso, (iv) Desempeño de los activos del fideicomiso, (v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y desinversiones, e (vi) Informe de deudores relevantes) no ha sido revisada por algún tercero independiente distinto al Valuador Independiente respecto al valor de mercado de los inmuebles del Portafolio propiedad de Fibra Mty al 30 de junio de 2025.

i) Inmuebles propiedad del fideicomiso.

Dirigirse al Reporte del Segundo Trimestre 2025 anexo al inicio de este apartado, sección “Indicadores Operativos”.

ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.

Dirigirse al Reporte del Segundo Trimestre 2025 anexo al inicio de este apartado, sección “Resumen Adquisiciones”.

Variación en saldo y número de activos

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 ⁽¹⁾	Efecto de valor razonable ⁽²⁾	Traspasos a activos disponibles para la venta	Saldo al 30 de junio de 2025
Danfoss ⁽³⁾	11-dic-14	\$ 821,553	\$ -	\$ -	\$ 47,969	\$ 198	\$ 65,227	\$ -	\$ 934,947
Casora	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
Océnea	08-no-v-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
Rilios	18-dic-18	2,226,369	-	-	-	-	(204,969)	-	2,021,400
Caribaldi	27-no-v-19 29-ene-20	840,817	-	-	-	-	(53,404)	-	787,413
Océnea 2	19-no-v-21	545,294	-	-	-	5,603	(39,697)	-	511,200
Océnea 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 13-jun-24	1,783,145	-	2,066	-	-	(166,626)	-	1,618,585
Batach	10-dic-24	2,445,724	8	-	-	-	148,728	-	2,594,460
León-Alba 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	1340,363	-	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
Quauhtémoc	16-ago-17	207,242	-	-	-	-	(4,967)	-	202,255
Patria	03-oct-18	354,245	-	-	-	1,007	13,702	-	368,954
Rilios	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
México	27-ago-15	248,649	-	-	-	-	(15,694)	-	232,955
México 2	13-no-v-15	105,633	-	-	-	-	8,378)	-	97,255
Huasteco	25-may-17	18,445	-	-	-	52	1,290	-	19,738
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 más adelante.
- (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.
- (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. 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	\$ 92,553	\$ 88,656

Compromisos de construcciones e inversiones de capital.

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

Construcciones

2025

Propiedad	Ubicación	Fecha de firma	Fecha de capitalización	ABR m2	Compromisos en millones de dólares			Construcciones en miles de pesos		
					Compromiso contractual	Construcción realizada	Compromiso neto	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Construcciones en 2025	Saldo al 30 de junio de 2025
Construcciones										
Segmento Industrial										
Dantass	Nuevo León	01-abr-23	31-mar-25	18,271	US\$19.3	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	3,390	3,631
Aguascalientes-Fibra 01	Aguascalientes	12-abr-24	31-mar-25	6,444	6.6	5.7	0.9	71,991	35,195	107,186
Aguascalientes-Fibra 02	Aguascalientes	22-ago-24	en proceso	5,999	3.7	2.8	0.9	29,990	24,951	54,731
Total Zeus					10.3	9.5	1.9	101,971	60,046	161,917
Providencia5 MALSA	Cochila	08-may-24	en proceso	18,200	12.0	10.1	1.9	71,594	95,395	166,979
Total construcciones					US\$41.1	US\$38.1	US\$5.0	\$ 449,148	\$ 198,790	\$ 644,938

(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.

iii) Evolución de los activos del fideicomiso

Dirigirse al Reporte del Segundo Trimestre 2025 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Portafolio de Propiedades y Distribución Geográfica”

Área Bruta Rentable

Dirigirse al Reporte del Segundo Trimestre 2025 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales” e “Indicadores del portafolio de propiedades de Oficinas y Comercial”.

Composición por Uso de la Propiedad

Dirigirse al Reporte del Segundo Trimestre 2025 anexado al inicio de este apartado, sección “Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio”.

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 ^(a)	\$ 1,196,511	\$ 332,710	\$ 17,110	\$ -	\$ 1,546,331
Adquisiciones ^(b)	\$ 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 ^(a)	\$ 805,067	\$ 291,657	\$ 16,334	\$ -	\$ 1,113,058
Adquisiciones ^(b)	\$ 1,476,768	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,476,768

a. Resultado de restar los gastos de operación de los ingresos totales.

b. Precio de compra, no incluye impuestos y costos de adquisición.

Distribución de Arrendatarios por Giro Económico

Dirigirse al Reporte del Segundo Trimestre 2025 anexo al inicio de este apartado, sección “Indicadores Operativos” subsección “Distribución por Giro Económico”

Ocupación

Dirigirse al Reporte del Segundo Trimestre 2025 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Ocupación”.

Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Dirigirse al Reporte del Segundo Trimestre 2025 anexado al inicio de este apartado, sección “Indicadores Operativos” y la sección “Desempeño Operativo” subsección “Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales” e “Indicadores del portafolio de propiedades de Oficinas y Comercial”.

Composición de Portafolio por Tipo de Inmueble (% Rentas) y evolución de nivel de rentas

Dirigirse al Reporte del Segundo Trimestre 2025 anexado al inicio de este apartado, sección “Indicadores Operativos” y “Desempeño Operativo” subsecciones “Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales” e “Indicadores del portafolio de propiedades de Oficinas y Comercial”

iv) Desempeño de los activos del fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria

Desempeño de los activos

Dirigirse al Reporte del Segundo Trimestre 2025 anexado al inicio de este apartado, en las secciones “Indicadores Financieros en miles de pesos” e “Indicadores Financieros por CBFi”

Desempeño Financiero

Dirigirse al Reporte del Segundo Trimestre 2025 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero”

Ingresos Totales

Dirigirse al Reporte del Segundo Trimestre 2025 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Desempeño mismos inmuebles” y sección “Desempeño Financiero” subsección “Variaciones con afectación en flujo de efectivo”

Gastos Operativos

Dirigirse al Reporte del Segundo Trimestre 2025 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Desempeño mismos inmuebles” y sección “Desempeño Financiero” subsección “Variaciones con afectación en flujo de efectivo”

Servicios Administrativos, fiduciarios y gastos generales

Dirigirse al Reporte del Segundo Trimestre 2025 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Gastos de Administración”

Plan ejecutivo basado en CBFIs

Dirigirse al Reporte del Segundo Trimestre 2025 anexado al inicio de este apartado, sección “Variaciones sin afectación en flujo de efectivo” subsección “Plan ejecutivo basado en CBFIs”

Valor razonable de propiedades de inversión

Dirigirse al Reporte del Segundo Trimestre 2025 anexado al inicio de este apartado, sección “Variaciones sin afectación en flujo de efectivo” subsección “Valor razonable de propiedades de inversión”

ION & UAFIDA

Dirigirse al Reporte del Segundo Trimestre 2025 anexado al inicio de este apartado, en las secciones “Indicadores Financieros en miles de pesos” e “Indicadores Financieros por CBFÍ”

Resultado Financiero

Dirigirse al Reporte del Segundo Trimestre 2025 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Resultado Financiero”

Utilidad neta consolidada

Dirigirse al Reporte del Segundo Trimestre 2025 anexado al inicio de este apartado, sección “Variaciones sin afectación en flujo de efectivo” subsección “Utilidad neta consolidada”

Instrumentos financieros derivados

Dirigirse al Reporte del Segundo Trimestre 2025 anexado al inicio de este apartado, sección “Variaciones sin afectación en flujo de efectivo” subsección “Instrumentos financieros derivados”

Deuda y Efectivo

Dirigirse al Reporte del Segundo Trimestre 2025 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Deuda y Efectivo”.

v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y desinversiones

Cumplimiento de plan de negocios

Guía de Resultados 2025

El pasado 11 de febrero, el Comité Técnico aprobó la guía de resultados para el ejercicio 2025. El objetivo del AFFO por CBFÍ considerando el tipo de cambio durante las primeras semanas del 2025 (Ps. 20.50 – Ps. 20.74) se ubica en Ps. 1.083 – Ps. 1.095. Esta guía se traduce en un rendimiento en la parte alta de 10.1% respecto al precio de Ps. 10.80 por CBFÍ al inicio del 2025.

En este sentido y tomando en cuenta la relevancia que tienen los movimientos del peso frente al dólar para los resultados de Fibra Mty, se presentan distintos escenarios de la guía de resultados:

Tipo de Cambio (Ps.)	Objetivo de Distribución (Ps.)	Rendimiento por distribución ⁽¹⁾	Tasa comparable ^(2,3)	Premio vs Tasa comparable
19.50 - 19.74	1.035 - 1.047	~9.7%	~6.9%	~2.8%
19.75 - 19.99	1.047 - 1.059	~9.8%	~7.0%	~2.8%
20.00 - 20.24	1.059 - 1.071	~9.9%	~7.1%	~2.8%
20.25 - 20.49	1.071 - 1.083	~10.0%	~7.2%	~2.8%
20.50 - 20.74	1.083 - 1.095	~10.1%	~7.3%	~2.8%
20.75 - 20.99	1.095 - 1.107	~10.2%	~7.4%	~2.8%
21.00 - 21.24	1.107 - 1.119	~10.3%	~7.5%	~2.8%
21.25 - 21.49	1.119 - 1.131	~10.4%	~7.6%	~2.8%

(1) Considera el precio de Ps. 10.80 por CBF1 al 31 de diciembre de 2024

(2) Considera tasa ponderada del Bono de 10 años emitido por el gobierno mexicano en el mercado local (M10) y Estados Unidos (UMS10), de 10.42% y 6.68% respectivamente, al 31 de diciembre de 2024, multiplicado por el porcentaje de ingresos en pesos y dólares al 4T24.

(3) Para propósitos comparativos, considera ajuste por fluctuación cambiaria.

Considerando los resultados acumulados al 2T25 y el avance de las transacciones a realizar durante la segunda mitad del año, el Fideicomiso estima que podrá alcanzar su guía de resultados. Para lograr dicho objetivo Fibra Mty ha realizado las siguientes operaciones:

En cuestiones operativas:

Fibra Mty ha logrado renovar el 39.5% de los contratos que tienen vencimiento durante el 2025 (calculados al 31 de diciembre de 2024). Adicionalmente, la Administración ha logrado ocupar cerca de 14,500 m² (57% en el sector de oficinas y 43% en el sector industrial) de espacio que se encontraba vacante al inicio del año o que se desocupó durante los primeros 6 meses del ejercicio.

Al cierre del trimestre, nuestro portafolio tiene una ocupación de 95.4% calculada por ABR, prácticamente en línea con el 96.2% observado al 31 de diciembre de 2024. La Administración continúa sus esfuerzos comerciales para mantener altos niveles de ocupación con inquilinos de alta calidad y con contratos de arrendamiento con características defensivas.

En materia del mercado de Bienes Raíces:

Al 30 de junio de 2025, Fibra Mty ha realizado las siguientes transacciones:

Inversiones:

- 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.

- Durante la primera mitad del año, se entregaron las expansiones realizadas en los inmuebles i) Danfoss, ubicado en Nuevo León, y ii) Providencia 5, ubicado en Coahuila. Ambas entregas sumaron 36,485 m² al ABR total del portafolio y el ION estimado para los primeros 12 meses es de aproximadamente US\$ 3.0 millones.

En la parte financiera:

El Fideicomiso mantiene una estructura de capital sólida y cumple con su objetivo de mantener un nivel de endeudamiento inferior al 35% y una Deuda Neta a UAFIDA por debajo de 5 veces y con suficientes recursos disponibles para capturar oportunidades de inversión.

Además, el perfil de su deuda se mantiene completamente pactada en dólares, libre de garantías y con una tasa de interés promedio ponderada competitiva de 4.9%.

Para más información de los indicadores de la deuda, dirigirse al Reporte del Segundo Trimestre 2025 anexo al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Deuda y Efectivo” y a la sección “Anexos” subsección “Información soporte de la Deuda”.

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, en línea con nuestro objetivo de mantener un costo de financiamiento competitivo.

Cumplimiento al calendario de inversiones y desinversiones

Como parte de la estrategia para alcanzar los objetivos mencionados en la Sección 105000 - Subsección “Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos”, por el periodo comprendido del 1 de enero de 2022 hasta el 30 de junio de 2025, Fibra Mty ha logrado lo siguiente:

Inversiones:

Las inversiones adicionales a la adquisición del portafolio Zeus ascienden a Ps. 7,278.3 millones, equivalente al 48.5% del objetivo de Ps. 15,000 millones. Dichas inversiones se integran de la siguiente manera:

2025

Durante los 6 meses transcurridos al 30 de junio de 2025, se realizaron inversiones para la construcción de expansiones por un total de Ps. 196.8 millones, sin considerar el IVA y otros costos y gastos relacionados a los inmuebles. Asimismo, Durante el periodo, el Fideicomiso realizó la adquisición de la propiedad MeLi León por US\$ 106 millones, equivalente a Ps. 2,193.6 millones (considerando el tipo de cambio a la fecha de la transacción) más IVA y otros impuestos, costos y gastos de adquisición (para más información, dirigirse al Reporte del Segundo Trimestre 2025, sección “Adquisiciones” subsección “MeLi León” disponible en la sección 105000 Comentarios y Análisis de la Administración, subsección “Resultados de las operaciones y perspectivas”).

Dichas transacciones están explicadas en la sección [813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 en el apartado “Descripción de sucesos y transacciones significativas”.

2024

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, se realizaron adquisiciones de naves industriales y de terrenos para expansiones por Ps. 3,885.0 millones, así como inversiones para la construcción de expansiones por Ps. 578.3 millones, sin considerar el IVA y otros costos y gastos relacionados a los Inmuebles.

2023

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, se concluyeron adquisiciones de terrenos para expansiones por Ps. 27.7 millones, así como inversiones para la construcción de expansiones por Ps. 289.5 millones, sin considerar el IVA y otros costos y gastos relacionados a los Inmuebles.

2022

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 se realizaron inversiones adicionales en el portafolio Filios por un total de Ps. 107.4 millones, sin considerar el IVA y otros costos y gastos relacionados a los inmuebles.

Desinversiones:2022 – 2T25

Durante 2022 y 2023 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2025, el Fideicomiso no realizó desinversiones de propiedades, mientras que durante el 2024 se realizaron desinversiones a precio de venta de US\$ 15.0 millones, equivalentes a Ps. 302.1 millones (considerando el tipo de cambio a la fecha de la transacción), más IVA.

Capacidad de crecimiento y fuentes de financiamiento para cumplir con el calendario de inversiones

Considerando el efectivo disponible para inversiones, principalmente proveniente de la emisión de capital realizada en marzo de 2024, y la capacidad de endeudamiento al cierre del 2T25, Fibra Mty tiene la posibilidad de invertir una cantidad cercana a US\$ 500 millones (equivalentes a Ps. 9,424.2 millones al 30 de junio de 2025) en el sector industrial sin sobrepasar su nivel de endeudamiento objetivo del 35%. Como resultado, Fibra Mty cuenta con suficiente flexibilidad financiera para lograr el objetivo de invertir Ps. 15,000 millones para el cierre del 2026.

Considerando lo anterior y en relación con las fuentes de financiamiento para cumplir con nuestra estrategia de crecimiento, ratificamos nuestro compromiso con la prudencia en el manejo de nuestro balance. De esta forma, nuestros objetivos son:

- Mantener un nivel de endeudamiento en un rango entre 25%-35%,
- Obtener financiamiento mayormente en dólares con plazos de vencimiento iniciales iguales o mayores a 5 años,
- Realizar emisiones de capital en un rango razonable de precios en comparación con nuestro valor en libros que al 30 de junio de 2025 ascendía a Ps. 13.0 por CBFI.

En este sentido, al 30 de junio de 2025 tenemos un nivel de endeudamiento de 26.0%, totalmente financiado en dólares y mayormente a tasa fija, con vencimiento promedio de 3.4 años, y 100% libre de garantías. Para más información, dirigirse al Reporte del Segundo Trimestre 2025, sección “Desempeño Financiero” subsección “Deuda y Efectivo”.

Adicionalmente, y en seguimiento a la estrategia de depuración del portafolio, Fibra Mty pudiera utilizar los recursos de la desinversión de activos para realizar nuevas inversiones y/o usos corporativos en general. Para más información, dirigirse al Reporte del Segundo Trimestre 2025, sección “Desempeño Operativo” subsección “Depuración del portafolio de propiedades”.

Por último, Fibra Mty ha probado su capacidad para emitir certificados adicionales y/o llevar a cabo transacciones de compraventa de inmuebles con CBFIs dado el reconocimiento de los inversionistas al desempeño de la fibra, soportado en los siguientes atributos:

- **Gobierno Corporativo**, desde su concepción, Fibra Mty se ha distinguido por contar con un sólido gobierno corporativo, posicionándose en 2024 en el decil superior de calificaciones de su sector a nivel global en la Dimensión Económica y de Gobernanza, de acuerdo con la Evaluación de Sustentabilidad Corporativa anual (CSA, por sus siglas en inglés) realizada por S&P Global, agencia internacional líder en evaluación de estándares ASG.
- **Portafolio de Calidad**, Fibra Mty cuenta con un portafolio estabilizado, diversificado, con un plazo de arrendamiento promedio cercano a 5 años y ocupado por empresas con alta calificación crediticia.
- **Rentabilidad vs Comparables**, la Compañía ofrece un rendimiento atractivo de manera consistente sobre índices comparables, incluyendo el Índice de Precios y Cotizaciones (IPC) de México, el Índice Rentable de Fibras, e instrumentos de renta fija (CETEs, Bonos de 10 años y Bonos ligados a la inflación).

- **Rentabilidad proyectada** derivada de la Inflación y posibles fluctuaciones cambiarias, mantenemos la mayor parte de las rentas denominadas en Dólares y ajustadas a la inflación, características favorables para los inversionistas en tiempos de volatilidad, incertidumbre y presiones inflacionarias.
- **Estrategia de Crecimiento Ordenada**, el Fideicomiso cuenta con un historial positivo tanto al emitir CBFIs a un precio similar a su valor en libros como al aplicar los recursos de una manera ágil, lo que permite que el impacto por la dilución sea reducido y genere una eventual acrecencia en los flujos.

Como parte de su estrategia ordenada de crecimiento y debido a la naturaleza de emisor recurrente de Fibra Mty, el Fideicomiso evalúa constantemente la posibilidad de realizar emisiones de capital, las cuales pudieran incluir una oferta primaria para inversionistas fuera de México, como la ocurrida en marzo de 2024.

vi) Informe de deudores relevantes.

Al 30 de junio de 2025, Fibra MTY no tiene deudores relevantes.

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Cientes	\$93,261	\$ 80,535
Cientes parte relacionada	996	258
Intereses por cobrar ⁽¹⁾	2,156	2,506
Otras cuentas por cobrar	3,752	722
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas	-	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. 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.

d) Contratos y acuerdos relevantes

i) Términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso.

Nuestro fideicomiso se constituyó mediante Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 2157 de fecha 25 de julio de 2014, 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 de los tenedores, mismo que fue íntegramente modificado y re expresado en fechas 1 de diciembre de 2014, 4 de septiembre de 2017 y 28 de enero de 2021, respectivamente. A continuación, se señalan algunas de las disposiciones relevantes, términos y condiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso:

Fines. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el fin primordial de nuestro fideicomiso es la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, así como la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes de conformidad con los Artículos 187 y 188 de la LISR. Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario ha sido nombrado como Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso y, en tal carácter, realizará ciertos actos en nuestra representación de conformidad con las instrucciones que le proporcione al efecto nuestro Administrador en términos de nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestro Contrato de Administración.

Emisión de CBFIs. El Contrato de Fideicomiso establece que nuestro Fiduciario podrá emitir CBFIs de tiempo en tiempo de conformidad con lo dispuesto en el propio Contrato de Fideicomiso y los requisitos legales aplicables. Nuestros CBFIs cotizan en la BMV bajo la clave de pizarra FMTY14. Nuestros CBFIs, están denominados en Pesos, no son amortizables, no tienen expresión de valor nominal y pueden ser emitidos para, pagados y adquiridos por, inversionistas tanto mexicanos como extranjeros que cuenten con un contrato de inversión con alguna institución autorizada en México.

Recompra de CBFIs. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, se podrá establecer, implementar, mantener y operar un Programa de Recompra de CBFIs propios en términos de las disposiciones legales aplicables, incluyendo sin limitar de conformidad con la legislación fiscal, la LMV, la Circular Única de Emisoras y de conformidad con cualquier otra disposición legal que de tiempo en tiempo esté vigente, sea aplicable y regule las operaciones de recompra de CBFIs propios aplicables a los fideicomisos de inversión en bienes raíces o FIBRAS.

Restricciones aplicables a la adquisición de nuestros CBFIs. Ninguna Persona o Grupo de Personas podrá adquirir, directa o indirectamente, por cualquier medio, dentro o fuera de cualquier mercado de valores o a través de operaciones en el extranjero, la titularidad de 10% o más de los CBFIs en circulación, sin la autorización previa del Comité Técnico; en el entendido, que si un Tenedor ya fuese titular de más del 10% de los CBFIs en circulación (según haya sido previamente aprobado por el Comité Técnico) y tiene la intención de incrementar dicha tenencia, la autorización previa del Comité Técnico será requerida por cada incremento en la titularidad que represente lo menor entre el 5% o aquel porcentaje que sea necesario para que dicho Tenedor alcance la titularidad del siguiente múltiplo de 10% más cercano de los CBFIs en circulación. Cualquier Persona o Grupo de Personas (incluyendo cualquier Tenedor) que desee adquirir la titularidad del 10% o más de los CBFIs en circulación o la cantidad adicional descrita anteriormente deberán notificar por escrito al Administrador, al Comité de Prácticas y al Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o su secretario, o sus respectivos suplentes) sobre la intención de dicha Persona o Grupo de Personas de realizar dicha adquisición. Una vez recibida dicha solicitud, y a más tardar dentro de los 15 Días Hábiles siguientes a la fecha de dicha solicitud, el Comité de Prácticas deberá proporcionar un informe a los miembros del Comité Técnico en el que manifiesta su opinión en cuanto a la solicitud recibida. Lo anterior en el entendido que lo establecido en el presente párrafo no será aplicable para adquisiciones que se realicen mediante suscripción de CBFIs en ofertas públicas o privadas de suscripción de CBFIs realizadas por el Fideicomiso en México y/o el extranjero. El Administrador o cualquiera de los miembros del Comité Técnico deberá convocar una sesión del Comité Técnico, a fin de resolver respecto de la adquisición notificada en la solicitud recibida en términos de lo señalado anteriormente, a más tardar dentro de los 15 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador o el Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o su secretario, o sus respectivos suplentes) reciba una notificación completa para ser celebrada dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la convocatoria correspondiente. El

criterio que deberá usar el Comité Técnico para determinar si autoriza o no dicha adquisición deberá incluir, sin limitación, (i) si la Persona o el Grupo de Personas pretende directa o indirectamente, adquirir “control”, “influencia significativa” o “poder de mando” sobre el Fideicomiso (según dichos términos se definen en la LMV), (ii) si el adquirente, directa o indirectamente, participa en el negocio desarrollado por el Fideicomiso, (iii) la identidad y nacionalidad del adquirente, (iv) la fuente y el origen de los fondos que serán usados para la adquisición de los CBFIs, (v) la recomendación del Comité de Prácticas, y (vi) el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores. Lo anterior en el entendido, que, si el Comité Técnico no sesiona o no emite su resolución dentro de los 30 Días Hábiles a partir de la fecha de entrega de la solicitud de adquisición correspondiente, se considerará que el Comité Técnico ha negado dicha solicitud. El Comité Técnico tendrá la facultad en todo momento de requerir cualquier información adicional según considere necesario o conveniente con el fin de emitir su resolución. En el caso que el Comité Técnico rechace una solicitud de adquisición de CBFIs presentada en los términos anteriores, el Administrador estará obligado a someter dicha resolución a la Asamblea de Tenedores, la cual deberá ser convocada, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, a más tardar dentro de los 5 Días Hábiles siguientes al rechazo correspondiente, la cual podrá confirmar o revertir dicha aprobación con una mayoría de los CBFIs en circulación en el entendido que el Comité Técnico deberá rendir un informe a la Asamblea de Tenedores en el que manifieste su opinión y recomendación en cuanto a la solicitud recibida, así como los motivos que fundamenten su negativa. Dicho informe podrá estar acompañado de la opinión del Comité de Prácticas o de otra opinión emitida por un experto independiente que contrate el Comité Técnico. Adicionalmente a las aprobaciones señaladas en éste párrafo, en caso que alguna Persona o Grupo de Personas pretenda adquirir, directa o indirectamente, la titularidad de más del 20% de los CBFIs en circulación, mediante una o varias operaciones de cualquier naturaleza (incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, la adquisición mediante suscripción de CBFIs en ofertas públicas o privadas de suscripción de CBFIs realizadas por el Fideicomiso en México y/o el extranjero), simultáneas o sucesivas, o bien, alcanzar, por cualquier medio (incluyendo a través de convenios de voto), el derecho de voto de más del 20% de los CBFIs en circulación, deberá de realizar una oferta pública de adquisición por hasta el 100% de los CBFIs en circulación cumpliendo con los requisitos y procedimiento previstos en la legislación aplicable, en cuyo caso el Comité Técnico deberá rendir su opinión en cuanto al precio de los CBFIs que sean objeto de dicha oferta pública y los conflictos de interés que en su caso tenga cada uno de sus miembros. Dicha opinión podrá estar acompañada de otra emitida por un experto independiente que contrate el Comité Técnico. Así mismo, los miembros del Comité Técnico y el Director General del Administrador, junto con la opinión antes referida, deberán manifestar la decisión que tomarán respecto de los valores de su propiedad. Lo anterior en el entendido de que, el requisito de realizar una oferta pública de adquisición señalado en este párrafo, no será exigible en la medida que, en relación con la adquisición de CBFIs respectiva, se haya obtenido previamente una dispensa o autorización por parte del Comité Técnico, del Fideicomiso contando con la aprobación de la mayoría de sus miembros independientes. En caso de que cualquier Persona o Grupo de Personas adquiera CBFIs en una cantidad igual o mayor a los porcentajes previstos en este párrafo, sin haber cumplido con los requisitos anteriores, el adquirente o Tenedor de dichos CBFIs no tendrá derechos corporativos respecto a dichos CBFIs, incluyendo, sin limitación, el derecho a asistir y votar en cualquiera de las Asambleas de Tenedores (y en consecuencia, no será tomado en cuenta para integrar el quórum necesario para instalar válidamente una Asamblea de Tenedores o para la adopción de resoluciones en la misma), ni el derecho de designar miembros del Comité Técnico, y el adquirente de dichos CBFIs será responsable frente al Fideicomiso por cualesquier daños y perjuicios derivados de dicha compra y de cualquier intento por parte de dicho comprador para hacer valer los derechos mencionados anteriormente. Lo anterior en el entendido que las restricciones contenidas en el presente párrafo no resultarán aplicables para transferencias entre sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro que se encuentren bajo el Control de una misma administradora de fondos para el retiro, siempre y cuando dichas transferencias no resulten en un incremento en el porcentaje de titularidad de CBFIs de conformidad con este párrafo, respecto de una misma administradora de fondos para el retiro.

El Fiduciario. Las obligaciones del Fiduciario incluyen, entre otras: (i) cumplir con las obligaciones y ejercer los derechos previstos en nuestro Contrato de Fideicomiso para lograr los fines del mismo; y (ii) actuar de conformidad con los demás documentos que celebre en términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, y de conformidad con las instrucciones por escrito que reciba de nuestro Administrador, el Comité Técnico o el Representante Común. El Fiduciario actuará en términos generales de conformidad con las instrucciones de nuestro Administrador, y les concederá a las personas designadas por nuestro Administrador un poder general para actuar en nombre de nuestro Fideicomiso. El Fiduciario tendrá derecho a los honorarios previstos en nuestro Contrato de Fideicomiso. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario no será responsable ni asume obligación o responsabilidad alguna excepto por (i) la responsabilidad derivada de

cualquier incumplimiento de cualquier ley aplicable, (ii) la responsabilidad derivada de cualquier incumplimiento al amparo del Contrato de Fideicomiso, y (iii) la responsabilidad de negligencia, fraude, mala fe o dolo según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente. El Fiduciario no será responsable de: (i) actos u omisiones del Fiduciario que sean consistentes con los términos del Contrato de Fideicomiso, que se lleven a cabo por el Fiduciario para cumplir con los fines del Contrato de Fideicomiso o que se lleven a cabo en cumplimiento de las instrucciones de aquellas Personas autorizadas para dar dichas instrucciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso (incluyendo al Representante Común y al Administrador); (ii) actos u omisiones de las demás partes del Contrato de Fideicomiso (incluyendo al Representante Común y al Administrador), o de terceros o autoridades que puedan impedir o demorar el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; (iii) cualquier demora o incumplimiento en el pago que sea resultado de una insuficiencia de fondos en el Patrimonio del Fideicomiso o del incumplimiento del Contrato de Fideicomiso por el Representante Común; o (iv) cualquier declaración hecha en el Contrato de Fideicomiso por las demás partes del mismo o en cualquier documento relacionado con el Contrato de Fideicomiso. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario está y estará libre de cualquier responsabilidad de reparación o compensación derivada de daños causados a terceras Personas como consecuencia de las actividades realizadas en los Inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso o de los Fideicomisos de Propiedades, relacionadas con la producción y/o manejo de desechos o materiales peligrosos. El Patrimonio del Fideicomiso se utilizará para pagar cualquier riesgo y costos relacionados con daños o responsabilidad atribuida a los contaminantes, así como para indemnizar al Fiduciario por cualquier proceso y gastos relacionados con las condiciones ambientales en las propiedades del Fideicomiso. Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario podrá ser removido con o sin causa por medio de una notificación por escrito entregada al Fiduciario con por lo menos 60 días naturales de anticipación a la fecha efectiva de dicha remoción (i) por el Administrador con el consentimiento de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, o (ii) por la Asamblea Ordinaria de Tenedores mediante una notificación al Administrador. El Administrador o la Asamblea Ordinaria de Tenedores designarán a un Fiduciario sustituto, el cual deberá ser aceptable para el Administrador (si la Asamblea Ordinaria de Tenedores entregó dicha notificación) o la Asamblea Ordinaria de Tenedores (si el Administrador entregó dicha notificación). El Fiduciario no dejará de ser el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso hasta que el Fiduciario sustituto celebre el documento de reconocimiento respectivo. El Fiduciario podrá renunciar como fiduciario del Fideicomiso mediante notificación por escrito entregada al Administrador y al Representante Común al menos 60 días naturales antes de la fecha efectiva de dicha renuncia, y sólo en los casos establecidos en el Artículo 391 de la LGTOC (incluyendo, en caso de falta de pago de gastos y/u honorarios fiduciarios). Inmediatamente después de que la notificación de renuncia del Fiduciario sea recibida por el Administrador y el Representante Común, se convocará a una Asamblea Ordinaria de Tenedores para designar al fiduciario sucesor; en el entendido, que el Fiduciario que renuncia no dejará de ser el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso hasta que el Fiduciario sustituto celebre el reconocimiento respectivo.

Asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs. La asamblea general de Tenedores representará al conjunto de Tenedores y se regirá por las disposiciones contenidas en el Título respectivo y por las disposiciones contenidas en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y otros artículos que resulten aplicables de la LGTOC, de conformidad con lo establecido en los artículos 64 Bis 1 y 68 de la LMV, y cualesquiera resoluciones tomadas en dicha asamblea general serán vinculantes respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes. Tanto el Administrador, como los Tenedores que en lo individual o conjuntamente mantengan la titularidad del 10% o más de los CBFIs en circulación, como cualesquiera 2 miembros del Comité Técnico, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos del orden del día que en dicha Asamblea de Tenedores deberá tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro de 30 días naturales siguientes a la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez competente del domicilio del Fiduciario, a petición del Administrador, de los Tenedores que individualmente o en conjunto sean titulares de por lo menos el 10% de los CBFIs en circulación o 2 miembros del Comité Técnico, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva. Los Tenedores de los CBFIs se reunirán en una Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Representante Común o el Fiduciario. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común, o en el lugar que se especifique en la convocatoria respectiva. Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán al menos una vez en cualquier periódico de amplia circulación a nivel nacional y a través de Emisnet, y serán entregadas al Fiduciario y al Administrador por correo electrónico, con al menos 15 días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En dicha convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. La

información y los documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores deberán estar disponibles, de forma gratuita, para revisión por parte de los Tenedores en el domicilio que se indique en la convocatoria con por lo menos 15 días naturales de anticipación a la fecha de celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Administrador y el Fiduciario tendrán en todo momento el derecho de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores con voz pero sin derecho a voto, y por lo tanto el Administrador y el Fiduciario no tendrán responsabilidad derivada de las resoluciones adoptadas en las mismas. La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común quien designará a las personas que actuarán como secretario y escrutador(es) en cada Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores será el órgano responsable de elegir a los Miembros Independientes del Comité Técnico.

Una Asamblea anual Ordinaria de Tenedores se realizará dentro de los 4 meses siguientes al final de cada ejercicio fiscal para (i) discutir y, en su caso, aprobar los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso, (ii) elegir a Miembros Independientes y/o confirmar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico, según sea el caso, y (iii) aprobar cambios o confirmar los Lineamientos de Apalancamiento.

Adicionalmente, entre las principales facultades de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, se encuentran las siguientes:

- Aprobación de ciertas Inversiones, Adquisiciones y Desinversiones;
- Remoción y Sustitución del Fiduciario;
- Emisiones Adicionales de CBFIs y Ampliaciones de las Emisiones;
- Remuneración de los Miembros del Comité Técnico;
- Inversiones entre Partes Relacionadas;
- Aprobación de modificaciones a los Lineamientos de Apalancamiento aplicables al Fideicomiso;
- Modificaciones a los Lineamientos de Inversión y cualquier otro cambio en el régimen de inversión del Fideicomiso;
- Aprobación de adquisiciones de CBFIs a través de ofertas públicas de compra.

Por su parte, son facultades de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, las siguientes:

- Remoción y Sustitución del Representante Común.
- Aprobar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso, al Título que ampara los CBFIs, y (iii) al Contrato de Administración; en el entendido que, el consentimiento de los Tenedores no será necesario si el propósito de dicha modificación es (1) reflejar un cambio que no afecte adversamente los derechos de cualquier Tenedor conforme a los CBFIs o el Contrato de Fideicomiso o del Fiduciario al amparo del Contrato de Administración, o (2) subsanar cualquier ambigüedad, corrección o complementar cualquier disposición, o hacer cualesquier cambios con respecto a los asuntos que surjan bajo el Contrato de Fideicomiso que no sean inconsistentes con la ley o con las cláusulas del Contrato de Fideicomiso que no afecten adversamente a cualquier Tenedor, o (3) satisfacer cualquier requerimiento, condición o disposición legal.
- Cancelación del Listado y Cancelación del Registro de los CBFIs.
- Disolución del Fideicomiso.
- Remoción de todos los Miembros del Comité Técnico.

Derechos de Minorías. Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 10% o más de los CBFIS en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplaque una Asamblea de Tenedores por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), con respecto a una votación sobre cualquier asunto respecto del cual los Tenedores no se consideren suficientemente informados. Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 20% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas en una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que

podrían llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia. Los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar el nombramiento de 1 miembro propietario del Comité Técnico (y su respectivo suplente). Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra de los miembros del Comité Técnico o el Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

Desinversiones. Sujeto a cualquier aprobación requerida del Comité Técnico o de los Tenedores de CBFIs, según sea el caso, el Administrador llevará a cabo la desinversión de cada Inversión, la cual podrá incluir, sin limitación, enajenaciones, disposiciones, préstamos, operaciones de mercado u otras (las “Desinversiones”). En relación con lo anterior, cualquier Desinversión que lleve a cabo el Fideicomiso, ya sea directa o indirectamente a través de cualquier Fideicomiso de Propiedades que (i) represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dicha desinversión o enajenación se ejecute de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, deberá ser aprobada por la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs; y (ii) represente el 5% o más (pero menos del 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso que haya sido celebrada de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 meses comenzando en la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación, deberá ser aprobada por el Comité Técnico. De acuerdo con lo establecido en la fracción IV del artículo 187 de la LISR, no se enajenarán Inmuebles antes de haber transcurrido al menos 4 años contados a partir de la terminación de su construcción o adquisición, respectivamente; en el entendido, que el Fideicomiso no podrá enajenar los derechos fideicomisarios que adquiera de cualquier Fideicomiso de Propiedades antes de haber transcurrido 4 años contados a partir de la fecha de su adquisición en la medida en la que dicha enajenación incumpla con la restricción señalada, puesto que si lo hace únicamente para dicha enajenación no se tendrá el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR y la ganancia generada, en su caso, deberá ser distribuida, de manera independiente, a los Tenedores. En el supuesto de una eventual ganancia, Fibra Mty retendrá y enterará por cuenta de los tenedores el ISR correspondiente dentro de los 15 días posteriores a la enajenación. La operación antes mencionada no representa un riesgo en materia de incumplimiento con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR. Todas las Desinversiones que Fibra Mty realice indirectamente a través de Fideicomisos de Propiedades estarán sujetas a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso incluyendo, sin limitación, la aprobación previa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores según resulte aplicable. Para efectos de implementar las Desinversiones, ya sea de manera directa o indirecta, a través de los Fideicomisos de Propiedades, el Fiduciario actuará conforme a las instrucciones del Administrador incluyendo para suscribir cualquier convenio, contrato, instrumento o documento que sea necesario respecto de la estructuración e implementación de dichas Desinversiones.

Terminación. El Contrato de Fideicomiso permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que los Fines del Fideicomiso hayan sido satisfechos en su totalidad; en el entendido, que el Contrato de Fideicomiso terminará (i) cuando se hayan realizado Desinversiones totales de todas las Inversiones que integran el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; (ii) a petición del Fideicomitente si el Fiduciario no lleva a cabo la emisión inicial dentro de los 90 días naturales siguientes a la firma del Contrato de Fideicomiso; o (iii) por resolución de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso mediante la cual se apruebe la disolución del Fideicomiso. No obstante lo anterior, este Contrato no terminará hasta que todas las obligaciones pagaderas con fondos del Patrimonio del Fideicomiso hayan sido pagadas en su totalidad. No obstante lo anterior, el plazo del Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo de 50 años contemplado en el Artículo 394 de la LGTOC; en el entendido, que en caso de que el plazo de este Contrato bajo dicho Artículo 394 fuera a expirar, el Administrador deberá instruir al Fiduciario, con la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, ya sea para (a) crear un nuevo fideicomiso al cual se transfieran los Activos Inmobiliarios, en cuyo caso, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo todas las acciones relacionadas con los CBFIs con el fin de definir el tiempo en el que se deberán de tomar las medidas concernientes a los CBFIs emitidos bajo el Fideicomiso terminante, o (b) llevar a cabo la disolución del

Fideicomiso y liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en conformidad con el procedimiento descrito en el Contrato de Fideicomiso, o (c) distribuir el Patrimonio del Fideicomiso en especie a los Tenedores en una base a prorrata. Si la Asamblea Ordinaria de Tenedores no aprueba alguna de estas alternativas, entonces el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en conformidad con el procedimiento descrito en el Contrato de Fideicomiso. En caso de terminación del Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito con su debido tiempo a Indeval respecto de dicha situación.

Liquidación. En caso de que la Asamblea Extraordinaria de Tenedores apruebe la disolución del Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso deberá ser liquidado conforme a lo siguiente: El Administrador actuará como liquidador del Fideicomiso (“Liquidador”), y tendrá las autorizaciones necesarias para llevar a cabo dicha liquidación. El Administrador, actuando en su carácter de Liquidador, continuará recibiendo todos los honorarios, reembolsos de gastos y otras cantidades que le corresponden en virtud del Contrato de Administración. El Liquidador llevará a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y para preservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. El Liquidador deberá llevar a cabo cualesquier acciones que sean necesarias ante cualesquier Autoridades Gubernamentales u organizaciones auto-reguladas para cancelar la inscripción de los CBFIs en el RNV y en cualquier otro registro, y el listado de los CBFIs en la BMV o en cualquier otro mercado de valores, ya sea en México o fuera de México. El Liquidador deberá aplicar el Patrimonio del Fideicomiso al pago de todas las obligaciones del Fideicomiso, y cualquier excedente deberá ser distribuido a los Tenedores de manera proporcional. A fin de liquidar el Patrimonio del Fideicomiso, el Liquidador implementará el siguiente procedimiento: (i) el Liquidador deberá proponer una estrategia de liquidación para el Patrimonio del Fideicomiso al Comité Técnico para su aprobación; (ii) el Comité Técnico instruirá al Fiduciario, previa consulta con el Comité de Prácticas, para llevar a cabo cualquier acción necesaria o conveniente para completar el proceso de liquidación, incluyendo la contratación de uno o más asesores financieros o inmobiliarios en la medida que se considere apropiado. Todos los honorarios y gastos que surjan en relación con la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso constituirán Gastos del Fideicomiso; y (iii) el Comité Técnico y el Representante Común en cualquier momento podrán solicitar información al Liquidador con respecto a sus actividades.

Legislación Aplicable y Jurisdicción. El Contrato de Fideicomiso será regido e interpretado de conformidad con las leyes de México. Para todo lo relacionado con el Contrato de Fideicomiso, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales federales competentes que se localicen en la Ciudad de México, renunciando al fuero de cualquier otra jurisdicción que les pudiere corresponder en virtud de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otro motivo.

ii) Términos y condiciones del Contrato de Administración.

Celebramos un contrato de administración con nuestro Administrador. Nuestro Contrato de Administración autoriza a Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a delegar la administración del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios al Administrador. De conformidad con nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador presta diversos servicios especializados de asesoría y consultoría en materia inmobiliaria, administrativa, fiscal, financiera, contable y de inversiones respecto de nuestro Fideicomiso. Dichos servicios especializados son prestados exclusivamente por nuestro Administrador, mismo que puede contratar asesores, en cuyo caso el Administrador continuará como responsable directo de sus obligaciones frente al Fiduciario. Entre otras cosas, las funciones del Administrador incluyen servicios especializados relacionados con (i) la asesoría y consultoría especializada en materia inmobiliaria, administrativa, fiscal, financiera, contable y de inversiones respecto del Fideicomiso y cualquier Fideicomiso de Propiedades, incluyendo (A) la asesoría en el manejo de recursos y operación de las Cuentas del Fideicomiso y en cualquier cuenta abierta en los Fideicomisos de Propiedades, (B) la preparación de reportes, notificaciones, avisos y demás información y documentación que deba prepararse, presentarse ante cualquier Autoridad Gubernamental (incluyendo la CNBV, la Comisión Federal de Competencia Económica, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el SAT, entre otros) o divulgarse al público conforme al Contrato de Administración, al Contrato de Fideicomiso, cualquier contrato que evidencie un Fideicomiso de Propiedades o la legislación aplicable, y (C) la entrega, al Fiduciario de aquellas instrucciones, avisos y notificaciones previstas en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso o cualquier contrato que evidencie un Fideicomiso de Propiedades; (ii) la asesoría y consultoría en Inversiones y Desinversiones, ya sea de manera directa o indirecta a través de Fideicomisos de Propiedades; y (iii) la asesoría y consultoría sobre la gestión de la

administración de los Activos Inmobiliarios, incluyendo la supervisión de la administración de propiedades y de cualquier servicio que deba prestarse respecto de dichas propiedades inmobiliarias.

Contraprestación. De conformidad con el Contrato de Administración, como contraprestación por los servicios proporcionados a nuestro Fideicomiso, el Administrador solamente tiene derecho a percibir los gastos en que incurra por la administración del Fideicomiso. Los Gastos del Fideicomiso serán pagados por el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Propiedades conforme al presupuesto anual del Administrador que será aprobado por el Comité Técnico conforme a lo señalado en el Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario pagará al Administrador aquellas cantidades que el Administrador le indique durante los primeros 5 Días Hábiles de cada mes, siempre y cuando dichas cantidades no excedan del 20% del presupuesto mensual aprobado por el Comité Técnico; en el entendido que, en caso de que dichas cantidades excedan el monto presupuestado para el mes respectivo, el Administrador deberá de someter dichos gastos adicionales al Comité de Prácticas para su revisión y aprobación por parte del Comité Técnico. En la medida en la que el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas pague cualquier Gasto del Fideicomiso, el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Propiedades deberá rembolsar dichos montos al Administrador previa solicitud que haga el Administrador.

Exclusividad. El Administrador prestará servicios únicamente al Fideicomiso y a los Fideicomisos de Propiedades, por lo que no podrá contratar la prestación de servicios a favor de cualquier otra Persona. El Administrador causará que su equipo de administración dedique el tiempo necesario para que el Administrador desempeñe todas sus obligaciones en términos del Contrato de Administración.

Terminación. Nuestro Contrato de Administración terminará en la fecha de terminación de nuestro Fideicomiso. La terminación del Contrato de Administración, no afectará: (i) cualquier operación debidamente celebrada con anterioridad a la terminación del Contrato de Administración; (ii) cualquier reclamación hecha por el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas en relación con los gastos incurridos con respecto al periodo anterior a la terminación; (iii) cualquier otra reclamación que cualquiera de las partes pueda tener contra la otra parte; o (iv) las responsabilidades que subsistirán a la terminación del Contrato de Administración, según se señalan en el mismo Contrato de Administración.

Responsabilidad e indemnización. Ni el Administrador, sus afiliadas actuales o anteriores, o sus respectivos miembros, administradores, socios, accionistas, fideicomisarios, directivos, adscritos, empleados, directores, agentes y asesores, actuales o anteriores, ya sea de manera directa o indirecta (cada uno una “Parte Indemnizada por Administración”), será responsable de cualquier pérdida, demanda, daño, obligación o responsabilidad, directa o indirecta, expresa o implícita (colectivamente las “Perdidas por Administración”) en relación con cualquier decisión o acciones llevadas a cabo (o no llevadas a cabo) por el Fideicomiso de conformidad con o en relación con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso y con cualquier otro documento relacionado con los mismos, independientemente de que el Fiduciario haya tomado en consideración cualquier recomendación por parte del Administrador y que haya incurrido en una pérdida, haya tomado cualquier decisión o haya llevado a cabo o no la acción recomendada. Sin limitar lo anterior, ninguna Parte Indemnizada por Administración será responsable ante el Fideicomiso, Fiduciario, Representante Común, los Tenedores de los CBFIs o cualquier otra Persona por daños monetarios, o por cualquier otra Pérdida por Administración que provenga de cualquier acción u omisión, realizada u omitida por el Fiduciario o por cualquier otra Persona, en relación con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso o con cualquier otro documento relacionado con los mismos; excepto, en la medida en que dicho daño monetario o Perdidas por Administración deriven de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dicha Parte Indemnizada por Administración, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente. Ninguna Parte Indemnizada por Administración será responsable por cualquier Pérdida por Administración derivada de, o relacionada con, cualquier error, omisión, incumplimiento, negligencia, fraude, deshonestidad, mala fe u otra conducta de cualquier agente, apoderado, auditor, asesor fiscal, agente, administrador, directivo u otro prestador de servicios contratado por el Fideicomiso o sus subsidiarias, excepto que el Administrador haya actuado con negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en la contratación o supervisión de dicho servicio prestado, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente. El Fiduciario deberá, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, indemnizar, defender y mantener a las Partes Indemnizadas por Administración a salvo de, fuera de todos y cualesquier daños monetarios y Pérdidas por Administración que deriven de o relacionado con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso o cualquier documento relacionado con los mismos; en el entendido, que dicha Parte Indemnizada por Administración no tendrá el derecho de ser

indemnizada en la medida en que dicho daño monetario o Pérdida por Administración derive de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dicha Parte Indemnizada por Administración, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente. Las disposiciones de indemnización previstas en el presente continuarán vigentes hasta el plazo de prescripción aplicable de conformidad con la legislación mexicana. El Administrador podrá, en nombre y en representación del Fideicomiso, adquirir seguros o fianzas para cubrir cualquier monto de indemnización por Pérdidas por Administración causados por cualquier Parte Indemnizada por Administración al Fideicomiso, Fiduciario, Representante Común, los Tenedores de CBFIs o a cualquier otra persona, derivado de cualquier acción u omisión de dicha Parte Indemnizada por Administración en relación con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso o con cualquier otro documento relacionado con los mismos; excepto, que dicho seguro o fianza no cubra la indemnización por Pérdidas por Administración derivadas de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dicha Parte Indemnizada por Administración, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente.

Legislación aplicable; jurisdicción. Nuestro Contrato de Administración se firmó en español y se rige por las leyes de México. Para cualquier disputa que surja de o en relación con nuestro Contrato de Administración, las partes del mismo se han sometido, a la jurisdicción de los tribunales federales competentes que se localicen en la Ciudad de México, renunciando al fuero de cualquier otra jurisdicción que les pudiere corresponder en virtud de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otro motivo.

Remoción del Administrador. En términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, y considerando que el Administrador es una sociedad mayoritariamente propiedad del Fiduciario, el Administrador no puede ser sustituido como administrador del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios, sin embargo, conforme al Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico, oyendo la opinión del Comité de Nominaciones podrá renovar o sustituir a los funcionarios del Administrador.

iii) Convenios de Adquisición de Inmuebles.

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.

iv) Contratos de Desinversiones

Durante el 2T25, Fibra Mty no llevó a cabo desinversiones de inmuebles.

v) Contratos de Arrendamiento

Dirigirse al Reporte del Segundo Trimestre 2025 anexo al inicio de este apartado, sección “Indicadores Operativos” y “Desempeño Operativo” subsección “Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales” e “Indicadores del portafolio de Propiedades de Oficinas y Comercial”

vi) Incumplimientos de Contratos Relevantes.

Al término del Segundo Trimestre de 2025 no tenemos conocimiento de incumplimientos de contratos relevantes.

e) Administradores.

i) Administradores u Operadores.

Las obligaciones y responsabilidades del Administrador, los informes que debe rendir, los términos y condiciones del esquema de compensaciones, las causales de remoción, así como otros aspectos relevantes aplicables al Administrador como administrador del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios, se mencionan en la sección “Términos y condiciones del Contrato de Administración”.

Considerando que el Administrador es una sociedad mayoritariamente propiedad del Fiduciario del Fideicomiso, el Administrador no puede ser sustituido como administrador del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios. Sin embargo, el Comité Técnico, oyendo la opinión del Comité de Nominaciones, puede renovar o sustituir a los funcionarios del Administrador.

En adición a la facultad que tiene el Comité Técnico para renovar o sustituir a los funcionarios del Administrador conforme a lo anteriormente señalado, conforme al Contrato de Administración, cada tercer aniversario de la fecha de creación del Fideicomiso debe realizarse una revisión del desempeño de los funcionarios del Administrador, misma que debe concluir en un periodo de no más de 4 meses a partir de su inicio y debe analizar el desempeño del Fideicomiso, el desempeño de cada una de las áreas a cargo de cada uno de los miembros del Administrador en consideración al plan de negocios del Fideicomiso para dicho periodo, y considerando además las circunstancias del mercado inmobiliario mexicano y el desempeño de fideicomisos similares al Fideicomiso. Como resultado de dicha revisión, el Comité Técnico debe evaluar la renovación de los nombramientos de cada uno de los miembros de Administrador o su sustitución, en cuyo caso dicha propuesta de sustitución deberá de incluir un periodo de transición no menor a 3 ni mayor a 6 meses en el cual el o los miembros respectivos de Administrador continuará(n) desempeñando sus funciones con sus prestaciones correspondientes y durante el cual el sustituto recibirá el entrenamiento correspondiente para minimizar o mitigar las posibles consecuencias o impactos que pudieran resultar de dicha sustitución.

ii) Comité Técnico.

Al 30 de junio de 2025 nuestro Comité Técnico está integrado por 10 miembros propietarios, de los cuales 8 califican como independientes. Nuestro Comité Técnico está compuesto por un grupo diverso de profesionales que han sido seleccionados por su capacidad, reputación y conocimientos en la disciplina respectiva. En particular, los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, conjuntamente tienen conocimientos en economía, finanzas, mercado de capitales, comercio internacional, administración y desarrollo social, que complementan los conocimientos de manejo de inversiones y sector inmobiliario de nuestro Administrador. El nombre y la edad de las personas que actualmente sirven como miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y han sido nombrados de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso se describen a continuación:

Miembro del Comité Técnico	Edad
Federico Garza Santos	60
Juan Carlos Calderón Guzmán*	54
Guillermo Enrique Babatz Torres	56
Andrés Ochoa Bünsow*	70
Luz Adriana Ramírez Chávez*	64
Jorge Silberstein Tenenbaum*	66
Jaime Martínez Merla*	56

Verónica Elizondo Ortiz*	49
Juan José Copeland Escriba*	54
Nancy Sánchez Moya*	47

**Miembros Independientes*

A continuación, se presenta información biográfica de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico.

Federico Garza Santos. Designado como miembro del Comité Técnico en enero de 2015, es presidente del Comité Técnico y adicionalmente forma parte del Comité de Inversiones y del Comité de Nominaciones.

El Sr. Garza Santos es empresario y actualmente presidente del consejo de administración de Grupo Delta, una empresa líder en desarrollo, inversión y gestión de proyectos inmobiliarios que ha desarrollado más de un millón de metros cuadrados, empresa de la cual fue director general, en donde desarrolló una amplia experiencia en el desarrollo y operación de bienes inmuebles. Por otro lado, participa activamente en organizaciones que promueven el desarrollo social y la participación ciudadana en las comunidades. Asimismo, el Sr. Garza Santos es presidente del comité técnico de Deltack, es presidente del Consejo de Administración de Tres Vidas Acapulco, Citadela Mérida, miembro del Consejo de Administración de Promotora Ambiental, miembro del Consejo de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces de Nuevo León, presidente del Consejo del Centro de Eugenio Garza Sada, A.C., y vicepresidente del Consejo de Supera, Asociación Civil. El Sr. Garza Santos cuenta con una carrera en ingeniería industrial y de sistemas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Tiene 60 años de edad.

Al 30 de junio de 2025, Fibra MTY tiene celebrado un contrato de arrendamiento y un contrato de servicios con Promotora Ambiental, asimismo la sociedad Servicios de Operadora de Centros Comerciales, S.A. de C.V. (Numa Inmuebles) prestó servicios de administración de inmuebles a Fibra MTY hasta el 31 de marzo de 2025.

Para más información, dirigirse a la sección [813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 en el apartado “Descripción de sucesos y transacciones significativas”.

Juan Carlos Calderón Guzmán. Designado como miembro del Comité Técnico en enero de 2015 y adicionalmente forma parte del Comité de Inversiones, del Comité de Endeudamiento, y del Comité de Prácticas Corporativas, del cual es presidente.

El Sr. Calderón cuenta con una amplia trayectoria en áreas financieras y de riesgos dentro de Invercap, Vector, Cemex, Merrill Lynch y Banamex. Es socio fundador de Arvo Capital (antes Talous Consulting Services). El Sr. Calderón es licenciado en economía por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), y cuenta con un MBA en el Massachusetts Institute of Technology (MIT).

Adicionalmente, el Sr. Calderón Guzmán es miembro del Consejo de Administración y presidente del Comité de Riesgos de Banregio, miembro propietario del consejo de administración de Grupo Punto Alto, GPA Capital Management, S.A.P.I. de C.V., Urban Sombrero S.A.P.I. de C.V. y latamED S.A.P.I. Tiene 54 años de edad.

Arvo Capital presta servicios de consultoría en materia de estrategias de coberturas financieras a Fibra Mty.

Para más información, dirigirse a la sección [813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 en el apartado “Descripción de sucesos y transacciones significativas”.

Guillermo Enrique Babatz Torres. Designado como miembro del Comité Técnico en enero de 2015 y adicionalmente forma parte del Comité de Inversiones, del Comité de Prácticas Corporativas y del Comité de Endeudamiento.

El Sr. Babatz ha sido director de Coordinación y Capacitación de Crédito Interno y director general de Seguros y Valores de la Secretaría de Hacienda, director general de la Sociedad Hipotecaria Federal y presidente de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). En la CNBV fue responsable de las operaciones diarias y actuó como representante de México en el Comité de Supervisión Bancaria de Basilea (BCBS), la Organización Internacional de Comisiones de Valores (IOSCO) y el Consejo de Estabilidad Financiera (FSB). El Sr. Babatz actualmente es socio director de Atik Capital, consultora especializada en estructuración financiera, asesoría regulatoria de entidades financieras, transformación digital de los negocios y gestión de riesgos. Cuenta con amplia experiencia en el sector financiero, bursátil, regulatorio, gestión de riesgos y en la transformación digital de los negocios. Adicionalmente es consejero de Bank of Nova Scotia (Scotiabank) en Canadá. El Sr. Babatz es licenciado en economía por el ITAM y doctor en economía por la Universidad de Harvard. Tiene 56 años de edad.

Andrés Ochoa Bünsow. Designado como miembro del Comité Técnico en julio de 2017 y adicionalmente forma parte del Comité de Inversiones, del Comité de Auditoría y del Comité de Nominaciones, del cual es presidente.

El Lic. Ochoa es abogado practicante, inversionista y miembro de consejos de varias empresas públicas y privadas. Fue socio de Baker McKenzie desde 1986 donde ejerció como abogado transaccional con amplia experiencia en los sectores de finanzas corporativas, M&A, inmobiliario e infraestructura, entre otros. Desempeñó a lo largo de su carrera diversas funciones directivas incluyendo el puesto de presidente del Comité Global de Políticas de Baker McKenzie Internacional, presidente del Comité Global de Finanzas, presidente del Consejo Regional de Latinoamérica y socio director nacional de las oficinas de la firma en México. Asimismo, fue miembro del Comité Global Ejecutivo de la firma, en el que desempeñó sus funciones bajo la dirección de Christine Lagarde, hasta recientemente la directora gerente del Fondo Monetario Internacional. Con más de 40 años de experiencia, el Lic. Ochoa Bünsow ha sido reconocido como uno de los abogados líderes en derecho corporativo y financiero, habiendo recibido múltiples reconocimientos, tales como su continua certificación por Chambers Latin America y Latin American Law Firm Leader of the Year 2013 por la prestigiada revista inglesa Latin Lawyer. Participa activamente en asociaciones como el Consejo Nuevo León y la American Chamber of Commerce de México Capítulo Monterrey de la que fue presidente y actualmente preside el Comité de Fomento Industrial y Desarrollo Económico (COFIDE). Es presidente del Consejo Directivo y del Comité Ejecutivo de Invest Monterrey (DeMTY, A.C.), asociación público-privada que agrupa a más de cien empresas privadas, organismos públicos, universidades y organizaciones empresariales con el objeto de promover la atracción de capital y desarrollo económico del Estado de Nuevo León.

El Lic. Ochoa obtuvo su título de Abogado de la Escuela Libre de Derecho de la Ciudad de México y su Maestría en Derecho Corporativo Internacional (LL.M) en la Universidad de Columbia en la Ciudad de Nueva York. Aparte de ejercer en la República Mexicana, es miembro de la Barra de Abogados del Estado de Nueva York, a la que fue admitido por la Suprema Corte de dicho estado en 1986. Tiene 70 años de edad.

Adicionalmente, el Sr. Ochoa Bünsow es miembro del consejo de las siguientes empresas: Farmacias Benavides, Güntner de México, Christus Mugerza, El Paso Industrial Supplies México, EPIS Logistics, Cinquefoil, Vivace, American Chamber of Commerce of Mexico, Consejo Nuevo León/SEDET - Comisión de Desarrollo Económico y DeMTY (Invest Monterrey). También funge como comisario de British American Tobacco México.

Luz Adriana Ramírez Chávez. Designada como miembro del Comité Técnico en octubre de 2019 y adicionalmente forma parte del Comité de Inversiones, del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas Corporativas.

La Sra. Ramírez Chávez fue Directora General de Visa México por más de 10 años, y funge como vicepresidenta del comité de la Asociación Mexicana de Mujeres Ejecutivas (AMME), participó en el curso de “Women on Boards” en Harvard Business School, así mismo en los comités de la Mujer en la Alta Dirección en el IPADE y de Diversidad de American Chambers. Cuenta con amplia experiencia financiera y en tecnologías de la información aplicadas a los negocios. Cuenta con una licenciatura en Ingeniería Química en la Universidad La Salle y un MBA en Administración de Empresas y

además realizó estudios de Finanzas y Evaluación de Proyectos de Inversión en la Universidad de Buenos Aires, Argentina. Adicionalmente, la Sra. Ramírez Chávez es consejera independiente de Fresnillo PLC y Scotiabank Inverlat S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat y miembro del Comité de Operaciones y Finanzas de Nacional Monte de Piedad IAP. Tiene 64 años de edad.

Jorge Silberstein Tenenbaum. Designado como miembro del Comité Técnico en abril de 2023 y adicionalmente forma parte del Comité de Inversiones, del Comité de Prácticas Corporativas, y del Comité de Endeudamiento, del cual es presidente.

El Sr. Silberstein Tenenbaum cuenta con probada trayectoria profesional en los sectores público y privado, habiendo desempeñado cargos como responsable general (head) de banca de inversión en México para Barclays Investment Bank, responsable general (head) de la banca de inversión en Latinoamérica y de la banca de inversión en México para UBS Investment Bank, subsecretario de comunicaciones en la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, Director General Adjunto de Ingeniería Financiera para BANOBRAS y Subcoordinador y Director General de Ingeniería Financiera de la Unidad de Desincorporación de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. El Sr. Silberstein Tenenbaum es licenciado en matemáticas aplicadas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México y cuenta con una maestría en ciencias de la administración por el Massachusetts Institute of Technology. Tiene 66 años de edad.

Adicionalmente, el Sr. Silberstein Tenenbaum es presidente del consejo de 150Huntington y consejero independiente de Proteak.

Jaime Martínez Merla Designado como miembro del Comité Técnico en diciembre de 2024 y adicionalmente forma parte del Comité de Inversiones, del Comité de Nominaciones y del Comité de Auditoría, del cual es presidente.

El Sr. Martínez Merla es Contador Público egresado de la Universidad de Monterrey, cuenta con una Maestría en Administración de la misma Universidad y Maestría en Ciencias de la Administración de la Universidad de Stanford. Asimismo, cuenta con diplomados en diversas áreas relacionadas con administración, normatividad contable, y auditoría y controles internos. Es fundador y presidente del Consejo del Instituto de Control Interno (ICI). El Sr. Martínez Merla cuenta con una trayectoria profesional de más de 30 años de experiencia y es actualmente Director Global de Control Interno y Contraloría Digital en CEMEX. Participa en los Consejos y/o Comités de Auditoría de algunas empresas privadas y de la Universidad de Monterrey (UdeM). Tiene 56 años de edad.

Verónica Elizondo Ortiz Designada como miembro del Comité Técnico en diciembre de 2024 y adicionalmente forma parte del Comité de Inversiones, del Comité de Prácticas Corporativas, y del Comité de Nominaciones.

Verónica Elizondo Ortiz es Ingeniera en Sistemas Electrónicos por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y tiene un MBA de la Universidad de Stanford, así como diversos cursos ejecutivos en las universidades de Harvard, Wharton, Chicago Booth y London School of Economics, Verónica es actualmente socia en la firma de Consultoría Galera, y co-fundadora de MERLO Capital, un fondo de inversión enfocado en apoyar emprendedores de alto potencial en compañías medianas en México.

Antes de incorporarse a Galera, Verónica fue CEO de CAPRI Recubrimientos, donde dirigió el turnaround y exitosa venta de esta empresa manufacturera de impermeabilizantes. Previo a esto, se desempeñó durante más de 13 años en varios roles ejecutivos dentro de Grupo Alfa, tales como VP de Planeación Estratégica Global, Chief Information Officer y varias otras posiciones de liderazgo en el área de recursos humanos donde fue promotora de proyectos innovadores de transformación cultural, desarrollo organizacional y DEI.

Ha servido en múltiples consejos de compañías y organizaciones sin fines de lucro en las áreas de alimentos, educación, construcción, salud, ventas directas e impacto social. Actualmente participa en los consejos de: Endeavor Norte, ESJ, Arabela, CGOMSA (Hospital Ginequito), Genius Foods, Dontworry, ASFM, Centro de Empresas Conscientes del Tec de Monterrey y Hyped Capital. Tiene 49 años de edad.

Juan José Copeland Escriba Designado como miembro del Comité Técnico en diciembre de 2024, forma parte también del Comité de Auditoría, del Comité de Endeudamiento y Comité de Inversiones, del cual es presidente.

Es Ingeniero Industrial egresado del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), con un MBA en Administración y Finanzas por la misma institución. Ha complementado su formación con el programa AD-2 del IPADE, así como estudios ejecutivos en liderazgo, estrategia y gestión inmobiliaria en instituciones como Harvard Business School, IMD y Competent Boards. Cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario industrial, donde ha ocupado posiciones de alta dirección. Fue director general y miembro del consejo de Corporate Properties of the Americas, lidereando la expansión, operación y reposicionamiento estratégico de portafolios logísticos e industriales en México. Actualmente participa como consejero independiente en diversas empresas privadas, además de desempeñarse como mentor y asesor estratégico para emprendedores y oficinas familiares. Es consejero del programa Enlace del Tecnológico de Monterrey y funge como Country Chair para México de Virtual Advisory Boards (VAB), una red internacional de consejeros no ejecutivos y líderes empresariales. Es también miembro del consejo de YPO Gold Monterrey. Tiene 54 años de edad.

Nancy Sánchez Moya Designada como miembro del Comité Técnico en diciembre de 2024 y adicionalmente forma parte del Comité de Inversiones, del Comité de Auditoría y del Comité de Endeudamiento.

Nancy Sánchez Moya es egresada de la carrera de Ingeniero Mecánico Administrador de la Facultad de Ingeniería Mecánica y Eléctrica de la Universidad Autónoma de Nuevo León. En 2009 comenzó a trabajar dentro del Grupo LEGO para formar parte del equipo de calidad en moldeo de plástico, siendo después promovida a distintas posiciones incluyendo Directora de Calidad, Directora Senior y vicepresidenta encargada de la planta de moldeo del Grupo LEGO en Monterrey y posteriormente de la planta de decoración y ensamble en Kladno, República Checa. Actualmente, Nancy Sánchez es la Directora General y Vicepresidenta Senior responsable de las plantas de América del Grupo LEGO, ubicadas en Monterrey, México y en el estado de Virginia en Estados Unidos.

Fue galardonada con el premio “Wonder Woman in the Toy Industry” en la ciudad de Nueva York en febrero de 2019 y en marzo del 2020 recibió la Medalla Ingeniera Alicia Margarita Torres Villanueva como Reconocimiento a la Mujer en el desempeño Profesional por parte de la Facultad de Ingeniería Mecánica y Eléctrica de la Universidad Autónoma de Nuevo León. Fue la segunda Ingeniera en recibir el reconocimiento de excelencia en el Servicio del Sector Privado por parte del Colegio de Ingenieros Mecánicos, Eléctricos y Electricistas de Nuevo León A.C. en el marco del Día Nacional del Ingeniero 2024. En septiembre de 2024 fue reconocida como “Mujer Excepcional, creando un mejor mundo para todos” por el Women Economic Forum. En noviembre de 2024 recibió el galardón a “Women in Leadership” por parte del Inc MTY. Actualmente forma parte del del cuerpo Directivo de CAINTRA donde es Vicepresidenta de la Cámara y Presidenta de la Comisión de la Educación Técnica. Tiene 47 años de edad.

Actualmente, el Comité Técnico y los diferentes Comités de Apoyo al Comité Técnico de Fibra Mty, se encuentran integrados de la siguiente manera:

COMITÉ TÉCNICO	Independiente
FEDERICO GARZA SANTOS (PRESIDENTE)	No
GUILLERMO ENRIQUE BABATZ TORRES	No
JUAN CARLOS CALDERÓN GUZMÁN	Si
ANDRÉS OCHOA BÜNSOW	Si
LUZ ADRIANA RAMÍREZ CHÁVEZ	Si
JORGE SILBERSTEIN TENENBAUM	Si

JAIME MARTÍNEZ MERLA Si

VERÓNICA ELIZONDO
ORTIZ SiJUAN JOSÉ COPELAND
ESCRIBA Si

NANCY SÁNCHEZ MOYA Si

COMITÉ DE AUDITORÍA

Miembro	Independiente
---------	---------------

JAIME MARTÍNEZ MERLA (PRESIDENTE) Si

ANDRÉS OCHOA BÜNSOW Si

LUZ ADRIANA RAMÍREZ CHÁVEZ Si

NANCY SÁNCHEZ MOYA Si

JUAN JOSÉ COPELAND ESCRIBA Si

COMITÉ DE PRÁCTICAS CORPORATIVAS

Miembro	Independiente
---------	---------------

JUAN CARLOS CALDERÓN GUZMÁN (PRESIDENTE) Si

GUILLERMO ENRIQUE BABATZ TORRES No

LUZ ADRIANA RAMÍREZ CHAVEZ Si

VERÓNICA ELIZONDO ORTIZ Si

JORGE SILBERSTEIN TENENBAUM Si

COMITÉ DE INVERSIONES

Miembro	Independiente
---------	---------------

JUAN JOSÉ COPELAND ESCRIBA (PRESIDENTE) Si

FEDERICO GARZA SANTOS No

GUILLERMO ENRIQUE BABATZ TORRES No

JUAN CARLOS CALDERÓN GUZMÁN Si

ANDRÉS OCHOA BÜNSOW Si

LUZ ADRIANA RAMÍREZ CHÁVEZ Si

JORGE SILBERSTEIN TENENBAUM Si

VERÓNICA ELIZONDO ORTIZ Si

NANCY SÁNCHEZ MOYA	Si
JAIME MARTÍNEZ MERLA	Si

COMITÉ DE NOMINACIONES

Miembro	Independiente
ANDRÉS OCHOA BÜNSOW (PRESIDENTE)	Si
FEDERICO GARZA SANTOS	No
JAIME MARTÍNEZ MERLA	Si
VERÓNICA ELIZONDO ORTIZ	Si

COMITÉ DE ENDEUDAMIENTO

Miembro	Independiente
JORGE SILBERSTEIN TENENBAUM (PRESIDENTE)	Si
JUAN CARLOS CALDERÓN GUZMÁN	Si
GUILLERMO ENRIQUE BABATZ TORRES	No
NANCY SÁNCHEZ MOYA	Si
JUAN JOSÉ COPELNAD ESCRIBA	Si

Nombramiento y Composición del Comité Técnico conforme a las Disposiciones del Fideicomiso

Conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso y con posterioridad a la Oferta, los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan la titularidad del 10% de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar la designación hecha por dichos Tenedores, de 1 miembro del Comité Técnico (y su suplente) por cada 10% de tenencia. Los Fideicomitentes Adherentes tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de 1 miembro del Comité Técnico (y su suplente) siempre y cuando sean titulares del 5% o más de los CBFIs en circulación. En el caso que dichos Fideicomitentes Adherentes sean titulares de CBFIs adicionales, únicamente tendrán el derecho de designar a miembros adicionales del Comité Técnico en los términos descritos anteriormente. En virtud de lo anterior, dichos Fideicomitentes Adherentes tendrán el derecho de designar a 1 miembro del Comité Técnico (y su suplente) siempre y cuando sean titulares del 5% de los CBFIs en circulación y hasta que tengan el 20% o más de los mismos, en cuyo caso tendrán el derecho de designar a 2 miembros del Comité Técnico (y sus suplentes) y así sucesivamente. Dichas designaciones y revocaciones deberán realizarse por los Tenedores que tengan derecho a ellas dentro de una Asamblea de Tenedores. Un miembro del Comité Técnico (y su suplente) nombrado de conformidad con el presente numeral (i) podrá ser removido en cualquier momento (pero dentro de una Asamblea de Tenedores) por los Tenedores o el Tenedor que hayan nombrado a dicho miembro (y a su respectivo suplente), excepto que la Asamblea Extraordinaria de Tenedores podrá aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico que hayan sido removidos no podrán ser reasignados como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a dicha remoción. El Tenedor o los Tenedores que tengan derecho a nombrar a un miembro del Comité Técnico (y su suplente) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso podrán renunciar en cualquier momento a dicho derecho bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común. En caso de que, en cualquier momento, un Tenedor o Tenedores que han designado a un miembro del Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso dejan de ser propietarios del 10% requerido de los CBFIs en circulación, dicho Tenedor o Tenedores deberán entregar una notificación por escrito de dicha situación al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, y en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente el

Representante Común declarará dicha circunstancia y a partir de dicha fecha, dicho miembro del Comité Técnico (y su suplente) dejarán de formar parte del Comité Técnico; en el entendido, que después de la fecha en que dicho Tenedor o Tenedores hayan dejado de ser propietarios del 10% requerido de los CBFIs en circulación (y dicha circunstancia sea del conocimiento del Representante Común a través de la notificación correspondiente o por cualquier otro medio), dicho miembro designado (y su suplente), no tendrá derecho de voto en las sesiones del Comité Técnico, y no se considerará para efectos de calcular los requisitos de quórum para la instalación y votación en las sesiones del Comité Técnico.

La designación de los miembros del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes) tendrá una vigencia de 1 año, en el entendido que podrá ser renovada por la Asamblea de Tenedores por periodos iguales o menores.

Cada miembro del Comité Técnico deberá actuar de buena fe y según lo que dicho miembro considere sea el mejor interés del Fideicomiso. Dichos miembros deberán conducir sus acciones diligentemente, y en cumplimiento con los deberes de lealtad y diligencia establecidos en los Artículos 30 a 37 y 40 de la LMV, aplicables al Fideicomiso.

El Comité Técnico tendrá la facultad para llevar a cabo todas y cada una las acciones relacionadas con el Fideicomiso y los Fideicomisos de Propiedades no reservadas a la Asamblea de Tenedores, en el entendido, que el Comité Técnico deberá haber delegado una parte de dicha facultad al Administrador en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, y en el entendido, además, que, el Comité Técnico no tendrá derecho a ejercer dicha facultad delegada al Administrador, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración. No obstante lo anterior, las siguientes facultades no podrán ser delegadas por el Comité Técnico:

(i) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Inversión o Desinversión por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos de Propiedades) que representen el 5% o más pero menos del 20% del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se celebren de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 meses contados a partir de la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación;

(ii) con la recomendación por escrito del Comité de Prácticas, discutir y, en su caso, aprobar las políticas de operación con personas relacionadas respecto de los Fideicomisos de Propiedades, del Fideicomitente, así como del Administrador; y discutir y, en su caso, aprobar cualesquiera Operaciones con Personas Relacionadas; en el entendido, que (1) la mayoría de los votos de los Miembros Independientes del Comité Técnico serán requeridos a votar sobre dicho punto, y (2) cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés no tendrá derecho a votar sobre dicho punto;

(iii) discutir y, en su caso, aprobar el nombramiento, remoción y/o sustitución del Valuador Independiente, así como el nombramiento de un Valuador Independiente sustituto;

(iv) discutir y, en su caso, aprobar el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Comité de Nominaciones, del Comité de Inversiones y del Comité de Endeudamiento;

(v) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar las políticas contables, control interno y lineamientos de auditoría, aplicables al Fideicomiso y cualesquier cambios a las mismas;

(vi) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar la presentación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso a la Asamblea de Tenedores para su aprobación;

(vii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Política de Distribución y/o modificaciones a la misma, propuestas por el Administrador, en el entendido, que cualquier Política de Distribución deberá cumplir siempre con lo dispuesto en el Artículo 187 de la LISR;

(viii) discutir y, en su caso, aprobar cualesquier Distribución propuesta por el Administrador que no sea conforme con la Política de Distribución;

(ix) con la recomendación previa y por escrito del Comité de Prácticas, discutir y, en su caso, aprobar la adquisición por cualquier Persona o Grupo de Personas, de CBFIs en aquellos supuestos previstos en el Contrato de Fideicomiso, o, en su caso realizar la propuesta y recomendación correspondiente a la Asamblea de Tenedores;

(x) discutir y, en su caso, aprobar la disposición de cualquier Inversión durante los primeros cuatro años a partir de la adquisición de la misma, independientemente de su valor (salvo que dicha disposición deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores en los términos del Contrato de Fideicomiso, en cuyo caso la aprobación del Comité Técnico no será requerida) con la recomendación del Comité de Inversiones;

- (xi) instruir al Fiduciario a revelar cualquier Evento Relevante (según dicho término se define en la LMV y en la Circular Única de Emisoras), incluyendo la celebración de cualquier contrato contrario a la opinión del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Comité de Nominaciones, del Comité de Inversiones y del Comité de Endeudamiento;
- (xii) discutir y en su caso, aprobar otros asuntos presentados ante el Comité Técnico por el Administrador;
- (xiii) discutir y, en su caso, resolver cualesquiera otros asuntos reservados para el Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, la Circular Única de Emisoras y la ley aplicable;
- (xiv)(a) monitorear el desempeño del Administrador y de sus funcionarios y empleados conforme al Contrato de Administración, y el desempeño de cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, (b) mantenerse informado con respecto a todos los aspectos materiales de los Activos Inmobiliarios y consultar con el Administrador en relación con los mismos, y (c) solicitar la información y los reportes que considere necesarios, a su entera discreción, para facilitar su vigilancia sobre el Administrador y cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador;
- (xv) aprobar (a) la renovación o sustitución de los funcionarios del Administrador en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, (b) el presupuesto anual del Administrador, cualesquiera gastos extraordinarios del Administrador y los consecuentes Gastos del Fideicomiso, y (c) cualquier modificación al Contrato de Administración escuchando, para dichos propósitos, la opinión del Comité de Prácticas; y
- (xvi) discutir y, en su caso, aprobar de tiempo en tiempo las Políticas de Operación del Programa de Recompra del Fideicomiso y las modificaciones a dichas políticas, mismas que deberán cumplir con las disposiciones legales aplicables.

iii) Comité de Prácticas.

El Comité Técnico designará al menos a 3 Miembros Independientes para formar un comité de prácticas corporativas. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Prácticas serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Prácticas tendrá las siguientes facultades:

- (i) expresar su opinión al Comité Técnico (i) sobre Operaciones con Personas Relacionadas que estén siendo consideradas por el Comité Técnico, y (ii) sobre la adquisición por cualquier Persona o Grupo de Personas, de CBFIs en aquellos supuestos previstos en la Cláusula 3.8 del Contrato de Fideicomiso;
- (ii) recomendar que el Comité Técnico requiera del Administrador y/o el Fiduciario cualquier información que pueda ser requerida por el Comité Técnico para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;
- (iii) revisar el presupuesto anual de gastos del Administrador (incluyendo gastos de nómina) y cualquier cantidad de gastos extraordinarios en exceso del presupuesto anual de gastos del Administrador y su impacto en los Gastos del Fideicomiso y hacer una recomendación de aprobación de dicho presupuesto al Comité Técnico;
- (iv) recibir del Administrador cualquier solicitud de modificación del Contrato de Administración y hacer una recomendación al Comité Técnico respecto de la aprobación o negativa de aprobación de dicha solicitud; y
- (v) evaluar el desempeño del Administrador y de los funcionarios del Administrador y recomendar al Comité Técnico la renovación o sustitución, cada 3 años (empezando a partir de la fecha del Contrato de Administración) o en cualquier momento (tratándose de aquellos supuestos previstos en el Contrato de Administración) de los funcionarios principales del Administrador.

iv) Comité de Auditoría.

El Comité Técnico nombrará al menos a 3 Miembros Independientes para que formen un comité de auditoría. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Auditoría serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Auditoría tendrá las siguientes facultades:

- (i) discutir y, en su caso, aprobar la designación, remoción y/o sustitución del Auditor Externo; en el entendido, que el Auditor Externo inicial será Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C., Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (Deloitte), y en el entendido, además, que cualquier Auditor Externo sustituto deberá ser un despacho de contadores públicos reconocido internacionalmente independiente del Administrador y del Fiduciario;

- (ii) evaluar el desempeño del Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por el Auditor Externo y celebrar por lo menos una sesión por cada ejercicio fiscal con dicho Auditor Externo;
- (iii) discutir los estados financieros del Fideicomiso preparados de conformidad con lo señalado en el Contrato de Fideicomiso con las Personas que prepararon dichos estados financieros y, en caso de ser aplicable, recomendar al Comité Técnico que los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso sean presentados a la Asamblea de Tenedores para su aprobación;
- (iv) solicitar del Administrador, del Fiduciario o de cualesquier otras Personas con responsabilidades en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, cualesquier reportes relacionados con la preparación de los estados financieros del Fideicomiso;
- (v) investigar cualesquier posibles violaciones de los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso;
- (vi) recibir cualquier comentario o queja de los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico o cualesquier otros terceros interesados en relación con los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso, en cuyo caso el Comité de Auditoría adoptará las medidas necesarias para investigar y remediar dicha violación;
- (vii) reunirse, según se considere apropiado, con los funcionarios correspondientes del Administrador, el Representante Común y el Fiduciario;
- (viii) discutir y, en su caso, recomendar la aprobación de las políticas contables aplicables al Fideicomiso, o cualesquier cambios a las mismas, al Comité Técnico; e
- (ix) informar al Comité Técnico del estado de su control interno, de los procedimientos de auditoría y cumplimiento, incluyendo cualesquier situaciones irregulares que sean identificadas.

v) Comité de Nominaciones.

El Comité Técnico designará al menos a 3 miembros para formar un comité de nominaciones, el cual estará integrado de cuando menos dos Miembros Independientes y el presidente del Comité Técnico. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Nominaciones serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Nominaciones sesionará cada vez que sea necesario, pero cuando menos una vez al año, con por lo menos 30 días naturales previos a cada Asamblea Ordinaria de Tenedores, para proponer a la Asamblea Ordinaria de Tenedores una lista que contenga los nombres de los miembros, identificando a los Miembros Independientes propuestos, del Comité Técnico que dicho Comité de Nominaciones proponga para ser elegidos por los Tenedores en dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores, ya sea por renuncia, destitución, terminación de su encargo o por cualquier otra razón.

vi) Comité de Inversiones.

El Comité Técnico designará al menos a 3 miembros para formar un comité de inversiones, cuya mayoría deberán ser Miembros Independientes. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Inversiones serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Inversiones sesionará cada vez que sea necesario recomendar una Inversión o Desinversión que deba ser aprobada por el Comité Técnico en términos del Contrato de Fideicomiso, o bien, que dicha Inversión o Desinversión sea celebrada con Personas Relacionadas. Las recomendaciones del Comité de Inversiones incluirán (i) la recomendación sobre cualquier gasto significativo en asesores externos, y (ii) la recomendación sobre los términos y condiciones generales para la firma de acuerdos definitivos respecto de Inversiones y Desinversiones. Asimismo, y en adición a la autorización del Comité de Prácticas, cualquier Inversión o Desinversión con Personas Relacionadas deberá de ser objeto de recomendación por el Comité de Inversiones. Una vez que se haya hecho una recomendación sobre una Inversión o Desinversión por el Comité de Inversiones, el Administrador buscará, en caso de ser necesario, la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

vii) Comité de Endeudamiento.

El Comité Técnico designará al menos a 3 miembros para formar un comité de endeudamiento, cuya mayoría deberán ser Miembros Independientes. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Endeudamiento

serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Endeudamiento tendrá las siguientes facultades: (i) vigilar que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que cualquier Endeudamiento que el Fideicomiso asuma con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apegue a lo previsto en la normatividad aplicable y la Circular Única de Emisoras; e (ii) informar oportunamente el ejercicio de su facultad al Comité Técnico, así como de cualquier incumplimiento a lo establecido en la normatividad aplicable.

viii) Asambleas de Tenedores.

Durante el segundo trimestre de 2025 se celebró la siguiente Asamblea de Tenedores:

Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores de CBFIs de fecha 29 de abril de 2025.

Asuntos de la Asamblea

I. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros consolidados anuales auditados del Fideicomiso incluyendo la aplicación de la utilidad neta consolidada del mismo correspondientes al ejercicio fiscal concluido el 31 de diciembre de 2024 conforme a la Cláusula 4.3(a)(i) del Fideicomiso. Resoluciones al respecto.

II. Nombramiento y/o ratificación de Federico Garza Santos como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y, en su caso, confirmación de independencia de dicho miembro del Comité Técnico conforme a las Cláusulas 4.3(a)(ii), 5.2(b)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.

III. Nombramiento y/o ratificación de Guillermo Enrique Babatz Torres como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y, en su caso, confirmación de independencia de dicho miembro del Comité Técnico conforme a las Cláusulas 4.3(a)(ii), 5.2(b)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.

IV. Nombramiento y/o ratificación de Juan Carlos Calderón Guzmán como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y, en su caso, confirmación de independencia de dicho miembro del Comité Técnico conforme las Cláusulas 4.3(a)(ii), 5.2(b)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.

V. Nombramiento y/o ratificación de Andrés Ochoa Bünsow como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y, en su caso, confirmación de independencia de dicho miembro del Comité Técnico conforme a las Cláusulas 4.3(a)(ii), 5.2(b)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.

VI. Nombramiento y/o ratificación de Luz Adriana Ramírez Chávez como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y, en su caso, confirmación de independencia de dicho miembro del Comité Técnico conforme a las Cláusulas 4.3(a)(ii), 5.2(b)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.

VII. Nombramiento y/o ratificación de Jorge Silberstein Tenenbaum como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y, en su caso, confirmación de independencia de dicho miembro del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.3(a)(ii), 5.2(b)(i)(A) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta de Tenedor). Resoluciones al respecto.

VIII. Nombramiento y/o ratificación de Jaime Martínez Merla como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y, en su caso, confirmación de independencia de dicho miembro del Comité Técnico conforme a las Cláusulas 4.3(a)(ii), 5.2(b)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.

IX. Nombramiento y/o ratificación de Juan José Copeland Escriba como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y, en su caso, confirmación de independencia de dicho miembro del Comité Técnico conforme a las Cláusulas 4.3(a)(ii), 5.2(b)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.

X. Nombramiento y/o ratificación de Verónica Elizondo Ortiz como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y, en su caso, confirmación de independencia de dicho miembro del Comité Técnico conforme a las Cláusulas 4.3(a)(ii), 5.2(b)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.

XI. Nombramiento y/o ratificación de Nancy Sánchez Moya como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y, en su caso, confirmación de independencia de dicho miembro del Comité Técnico conforme a las Cláusulas 4.3(a)(ii), 5.2(b)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.

XII. Informe en relación con las personas que fungirán como presidente y secretario del Comité Técnico conforme a la Cláusula 5.7(c) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso.

XIII. Confirmación de los Lineamientos de Apalancamiento conforme a la Cláusula 4.3(a)(iii) del Fideicomiso y del límite del índice de cobertura de servicio de la deuda establecido en el Fideicomiso, calculados de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisora. Resoluciones al respecto.

XIV. Propuesta, discusión y en su caso aprobación del monto máximo de recursos que se podrán destinar para la recompra de CBFIs propios del Fideicomiso bajo el Programa de Recompra. Resoluciones al respecto.

XV. Propuesta, discusión y en su caso aprobación de la remuneración a ser pagada a los miembros del Comité Técnico que teniendo tal carácter, integren y participen en el Comité de Auditoría, Comité de Prácticas Corporativas, Comité de Inversiones, Comité de Nominaciones y/o el Comité de Endeudamiento del Fideicomiso de conformidad con lo previsto en la Cláusula 4.3 inciso (e), 5.3 y demás disposiciones aplicables del Fideicomiso. Resoluciones al respecto.

XVI. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.

Acuerdos

- **PRIMERO.** Se aprueban los estados financieros consolidados anuales auditados y, en consecuencia, la aplicación de la utilidad neta consolidada de Fibra Mty por lo que respecta al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2024, en la forma y términos que fueron presentados por el Administrador en la Asamblea y que se describen en el cuerpo del acta.
- **SEGUNDO.** Se aprueba ratificar la designación de Federico Garza Santos como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso, conforme a la recomendación del Comité de Nominaciones y en términos de la Cláusula 5.11 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso.
- **TERCERO.** Se aprueba ratificar la designación de Guillermo Enrique Babatz Torres como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso, conforme a la recomendación del Comité de Nominaciones en términos de la Cláusula 5.11 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso.
- **CUARTO.** Se aprueba ratificar la designación de Juan Carlos Calderón Guzmán como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso, conforme a la recomendación del Comité de Nominaciones y en términos de la

Cláusula 5.11 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso, asimismo se confirma la independencia de dicho miembro del Comité Técnico, quien fue previamente designado e identificado como Miembro Independiente, por reunir las características de independencia señaladas en la Ley del Mercado de Valores y en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.

- **QUINTO.** Se aprueba ratificar la designación de Andrés Ochoa Bünsow como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso, conforme a la recomendación del Comité de Nominaciones y en términos de la Cláusula 5.11 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso, asimismo se confirma la independencia de dicho miembro del Comité Técnico, quien fue previamente designado e identificado como Miembro Independiente, por reunir las características de independencia señaladas en la Ley del Mercado de Valores y en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.
- **SEXTO.** Se aprueba ratificar la designación de Luz Adriana Ramírez Chávez como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso, conforme a la recomendación del Comité de Nominaciones y en términos de la Cláusula 5.11 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso, asimismo se confirma la independencia de dicho miembro del Comité Técnico, quien fue previamente designado e identificado como Miembro Independiente, por reunir las características de independencia señaladas en la Ley del Mercado de Valores y en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.
- **SÉPTIMO.** Se toma conocimiento de la ratificación de la designación de Jorge Silberstein Tenenbaum como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso, conforme la misma fue efectuada por cierto Tenedor que, en lo individual es propietario del 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación y en términos de la Cláusula 5.2(b)(i) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso, asimismo se confirma la independencia de dicho miembro del Comité Técnico, quien fue previamente designado e identificado como Miembro Independiente, por reunir las características de independencia señaladas en la Ley del Mercado de Valores y en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.
- **OCTAVO.** Se aprueba ratificar la designación de Jaime Martínez Merla como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso, conforme a la recomendación del Comité de Nominaciones y en términos de la Cláusula 5.11 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso, asimismo se confirma la independencia de dicho miembro del Comité Técnico, quien fue previamente designado e identificado como Miembro Independiente, por reunir las características de independencia señaladas en la Ley del Mercado de Valores y en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.
- **NOVENO.** Se aprueba ratificar la designación de Juan José Copeland Escriba como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso, conforme a la recomendación del Comité de Nominaciones y en términos de la Cláusula 5.11 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso, asimismo se confirma la independencia de dicho miembro del Comité Técnico, quien fue previamente designado e identificado como Miembro Independiente, por reunir las características de independencia señaladas en la Ley del Mercado de Valores y en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.
- **DÉCIMO.** Se aprueba ratificar la designación de Verónica Elizondo Ortiz como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso, conforme a la recomendación del Comité de Nominaciones y en términos de la Cláusula 5.11 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso, asimismo se confirma la independencia de dicho miembro del Comité Técnico, quien fue previamente designado e identificado como Miembro Independiente, por reunir las características de independencia señaladas en la Ley del Mercado de Valores y en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.
- **DÉCIMO PRIMERO.** Se aprueba ratificar la designación de Nancy Sánchez Moya como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso, conforme a la recomendación del Comité de Nominaciones y en términos de la Cláusula 5.11 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso, asimismo se confirma la independencia de dicho

miembro del Comité Técnico, quien fue previamente designado e identificado como Miembro Independiente, por reunir las características de independencia señaladas en la Ley del Mercado de Valores y en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.

- **DÉCIMO SEGUNDO.** Se toma conocimiento de las personas que fungirán como presidente y secretario del Comité Técnico conforme a la Cláusula 5.7(c) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso, según fue informado por el Administrador a la Asamblea. **DÉCIMO TERCERO.** Se confirman los Lineamientos de Apalancamiento conforme a la Cláusula 4.3(a)(iii) del Fideicomiso y del límite del índice de cobertura de servicio de la deuda establecido en el Fideicomiso, de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única, en los términos en que los mismos fueron presentados a la Asamblea y se describen en el cuerpo del acta.
- **DÉCIMO CUARTO.** Se aprueba y resuelve que el monto máximo de recursos que se podrán destinar para la recompra de CBFIs propios de Fibra Mty bajo el Programa de Recompra por el período comprendido entre esta fecha y la fecha en que tenga lugar la asamblea ordinaria anual de tenedores de Fibra Mty en la que se resuelva sobre la información financiera correspondiente al ejercicio 2025, será por la cantidad total de \$1,500,000,000.00 (mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.), en el entendido que en ningún caso deberá excederse el monto máximo de CBFIs que se permite operar bajo el fondo de recompra de conformidad con la regulación aplicable.
- **DÉCIMO QUINTO.** Se aprueba la remuneración a ser pagada a los miembros del Comité Técnico, que teniendo tal carácter integren el Comité de Auditoría, Comité de Prácticas Corporativas, Comité de Inversiones, Comité de Nominaciones y/o del Comité de Endeudamiento, por cada sesión de dichos comités a la que asistan, en los términos que fueron presentados por el Administrador en la Asamblea.
- **DÉCIMO SEXTO.** Se aprueba designar como delegados especiales de la Asamblea a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, Laura Angélica Arteaga Cázares, Erick Alberto Contreras Castillo, Gabriel Omar González Andrade, César David Hernández Sánchez, Gidalthy Jazbeth Garduño Albores, Andrea Berenice Hinojosa Garcés y/o cualquier apoderado del Representante Común para que, dentro del ámbito de sus respectivas facultades, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes que, en su caso, se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la Asamblea; incluyendo sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario o conveniente, para llevar a cabo la protocolización del acta en su totalidad o en lo conducente, de requerirse, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como para realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, Ineval y demás autoridades correspondientes.

f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) relevante(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso.

Las comisiones y gastos de administración incurridos por Fibra MTY por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 2024 fueron:

(miles de pesos)	A1 30 de junio 2025	A1 30 de junio 2024	Variación expresada en monto	Variación expresada en porcentaje
Beneficios a empleados	82,116	61,877	20,239	32.7% ⁽¹⁾
Honorarios administrativos	2,575	2,927	(352)	(12.0%)
Honorarios Legales	435	-	435	-
Honorarios fiduciarios, de auditoría y asesores externos	21,206	13,593	7,613	56.0% ⁽²⁾
Honorarios a consejeros	2,170	1,210	960	79.3% ⁽³⁾
Honorarios por avalúo de Propiedades	4,507	4,216	291	6.9%
Gastos Generales	21,110	16,613	4,497	27.1% ⁽⁴⁾

Plan ejecutivo basado en CBFIs	16,801	79,440	(62,639)	(78.9%) ⁽⁵⁾
Total	150,920	179,876	(28,956)	(16.1%)

(1) Beneficios a empleados, principalmente por incorporación de personal durante 2024 debido a la colocación de CBFIs con componente internacional, inflación en sueldos, y mayor impuesto sobre nómina por pago del 100% del plan de incentivos basado en CBFIs en 1T25 en comparación a un pago del 47% del plan en 1T24.

(2) El incremento se generó principalmente por honorarios por asesoría en materia financiera y sustentabilidad, así como el inicio de una evaluación por parte de una nueva calificadora.

(3) El incremento observado en honorarios a consejeros obedece principalmente al incremento en las sesiones de los comités de apoyo (tales como el Comité de prácticas corporativas, auditoría, nominaciones, financiamientos e inversiones). Los honorarios por sesión y por miembro fueron previamente aprobados en la Asamblea de Tenedores del 29 de abril de 2025.

(4) Incremento principalmente por gastos de tecnología: mayor asignación de licencias por la incorporación de personal, y gastos por evaluación de proyectos para ciertos inmuebles no adquiridos.

(5) 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 CBFIs 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 CBFIs 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.

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés.

Transacciones recurrentes:

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. ⁽⁶⁾	\$ 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⁾⁽²⁾	-	10,029
Ventanas Cuprum, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽²⁾	-	8,527
Penta Motriz, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽²⁾	-	5,056
Bambú Motriz, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽²⁾	-	1,333
	\$ 2,979	\$ 28,423
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	-
	\$ 8,380	\$ 26,453

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⁾⁽²⁾	-	258
Otras partes relacionadas ⁽⁴⁾	-	395
	\$ 996	\$ 653
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
	\$ 389	\$ 3,962

(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.

h) Auditores externos.

A la fecha del presente Reporte Trimestral no se han llevado cambios en nuestro Auditor Externo. Nuestro auditor externo es Mancera, S.C., integrante de Ernst & Young Global Limited (“EY”).

Fibra Mty cuenta con la opinión trimestral de valuadores independientes para la determinación del valor razonable de sus propiedades de inversión.

i) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores

Al 30 de junio de 2025 no existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los Tenedores de los CBFIs, tales como avales, garantes, apoyos crediticios, entre otros.

Las operaciones de instrumentos financieros derivados han sido concertadas en forma privada con diversas contrapartes, cuya solidez financiera está respaldada por altas calificaciones asignadas por sociedades calificadoras de valores y riesgos crediticios.

j) Mercado de capitales

Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores.

En cuanto a la Estructura del Fideicomiso, ver sección vii) “Estructura de Administración”.

La siguiente tabla muestra la participación estimada de los principales Tenedores de Fibra Mty como porcentaje de los CBFIs en circulación al 30 de junio de 2025:

Tenedor	Porcentaje
Público Inversionista:	
- Inversionistas Institucionales (AFORES, Fondos de inversión y pensiones)	75.0%
- Inversionistas Patrimoniales	16.8%
Aportantes de inmuebles	6.8%
Otros	1.4%
Total	100.0%

Los tenedores de CBFIS que al 30 de junio de 2025 contaban con más del 10% son: Afore Coppel y Afore Sura con 18.5% y 10.8%, respectivamente. Vale la pena mencionar que los porcentajes presentados utilizan como base la información recolectada por Fibra Mty en la Oferta Pública Inicial, emisiones de capital adicionales, así como las adquisiciones pagadas en CBFIS. La Compañía desconoce de transacciones en el mercado secundario.

Al 30 de junio de 2025 Fibra Mty no tiene conocimiento de que existan entidades o instituciones gubernamentales que sean tenedores de CBFIS de Fibra Mty. Los inversionistas institucionales señalados en la tabla anterior son entidades privadas y no entidades o instituciones gubernamentales.

La información correspondiente a los directivos y/o equipo de administración, así como a los miembros del Comité Técnico, se contiene en las secciones “b) Resumen Ejecutivo, Recursos Humanos” y “e) Administradores, ii) Comité Técnico”, respectivamente, de este Reporte.

ii) Comportamiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en el mercado de valores.

Valuación

La siguiente tabla establece para los periodos indicados los precios históricos de venta máximos, mínimos y de cierre, y el promedio de los volúmenes negociados diariamente de los CBFIS de Fibra Mty en la BMV:

CBFIS con clave de cotización FMTY (1)				
Pesos Nominales				
	Máximo ^(a)	Mínimo ^(a)	Cierre ^(a)	Promedio de Volumen Diario (Unidades)
2020	20.00	8.08	11.57	341,756
2021	14.17	11.00	12.27	246,293
2022	13.10	11.83	12.38	267,518
2023	12.73	9.98	12.27	496,508
Primer Trimestre	12.73	11.45	12.23	361,163
Segundo Trimestre	12.31	11.50	11.78	543,163
Tercer Trimestre	11.99	10.31	10.84	484,766
Cuarto Trimestre	12.42	9.98	12.27	601,380
2024	12.45	9.20	10.80	2,173,243
Primer Trimestre	12.45	10.96	11.41	2,100,898
Segundo Trimestre	11.46	9.74	9.77	2,939,018

Tercer Trimestre	11.10	9.20	10.50	2,093,303
Cuarto Trimestre	11.36	10.08	10.80	1,536,584
2025				
Primer Trimestre	12.25	10.30	11.77	3,491,997
Enero	11.10	10.30	10.65	1,435,217
Febrero	11.35	10.52	11.16	2,533,507
Marzo	12.25	10.83	11.77	6,665,021
Segundo Trimestre	14.10	11.60	13.11	2,918,304
Abril	12.25	11.60	12.03	1,977,035
Mayo	14.10	12.00	13.90	2,875,456
Junio	13.98	12.51	13.11	3,857,600
<i>(1) Los precios y el promedio de volumen diario de los CBFIS con clave de cotización FMTY fueron tomados del servicio de información de Bloomberg.</i>				
<i>(2) Precios máximos y mínimos de los periodos presentados.</i>				
<i>(3) Precios de cierre en el último día hábil de los periodos presentados.</i>				

Indicadores Clave del Formador de Mercado

Periodo	1 de abril al 30 de junio de 2025	1 de enero al 31 de marzo de 2025
Promedio diario de operaciones realizadas al inicio del periodo ⁽¹⁾	8,038 operaciones diarias	4,328 operaciones diarias
Promedio diario de operaciones realizadas al final del periodo ⁽¹⁾	7,624 operaciones diarias	8,038 operaciones diarias
Promedio del diferencial de compra y venta / Precio ⁽¹⁾ al inicio del periodo	0.14%	0.18%
Promedio del diferencial de compra y venta /	0.15%	0.14%

Precio ⁽¹⁾ al final del periodo		
% de Participación en volumen de operación en términos de importe	8.82%	7.89%
% de Participación en volumen de operación en términos de número de CBFIs	8.96%	8.10%
Posición en el índice de bursatilidad al inicio del periodo	42	44
Posición en el índice de bursatilidad al final del periodo	37	42
Nivel de Bursatilidad al inicio del periodo	Media	Alta
Nivel de Bursatilidad al final del periodo	Alta	Media

⁽¹⁾ Fuente: Bloomberg

Desempeño de los valores emitidos

Dirigirse al Reporte del Segundo Trimestre 2025 anexo al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Distribución por CBFI”.

iii) Formador de mercado.

Al 30 de junio de 2025 Fibra Mty tiene contratado un servicio de formador de mercado con las siguientes características:

Formador de Mercado:

BTG Pactual Casa de Bolsa S.A. de C.V.

Inicio de la vigencia y duración del contrato:

Desde el 1 de diciembre de 2021 y hasta el 5 de diciembre de 2025

Términos y Condiciones Generales:

A través de la contratación del servicio de formador de mercado se busca promover la liquidez de los CBFIs de Fibra Mty, así como establecer precios de referencia y contribuir a la estabilidad y continuidad de precios de estos.

Impacto del Formador de Mercado en los CBFIs

La actuación del formador de mercado está enfocada en aumentar los niveles de bursatilidad de los CBFIs de Fibra Mty, teniendo como consecuencia la mejora de la posición de Fibra Mty en el Índice de Bursatilidad de la BMV.

^[1] Fuente: CBRE MarketView Industrial, Monterrey 2T 2025.

^[2] Fuente: CBRE MarketView Industrial, Saltillo 2T 2025.

^[3] Fuente: CBRE MarketView Industrial, Bajío 2T 2025.

^[4] Fuente: CBRE MarketView Industrial, Valle de México 2T 2025.

^[5] Fuente: CBRE MarketView Industrial, Guadalajara 2T 2025.

^[6]

^[7] Fuente: CBRE MarketView Industrial, Ciudad Juárez 2T 2025.

⁸ Fuente: CBRE MarketView Industrial, Tijuana 2T 2025.

^[8]

^[9] Fuente: CBRE MarketView Oficinas, México 2T 2025.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Deuda Neta (miles de pesos)	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024	Var.
Deuda bancaria a corto plazo neta de costos de emisión	339,269	512,758	(33.8%)
Deuda bancaria y bursátil a largo plazo neta de costos de emisión	10,952,323	11,274,848	(2.9%)
(+) Costos de Emisión	62,441	60,027	4.0%
Deuda bancaria y bursátil total	11,354,033	11,847,633	(4.2%)
(+) Intereses por pagar	48,866	56,600	(13.7%)
Deuda total + intereses por pagar	11,402,899	11,904,233	(4.2%)
Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras	4,136,032	6,198,210	(33.3%)
Deuda Neta	7,266,867	5,706,023	27.4%
Total del activo, neto de efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones	39,678,597	39,815,124	(0.3%)

financieras			
Deuda neta a total del activo neto	18.3%	14.3%	4.0 p.p.

Deuda y Efectivo

Dirigirse al Reporte del Segundo Trimestre 2025 anexo en [105000] Comentarios y Análisis de la Administración, Resultados de las operaciones y perspectivas, sección “Desempeño Financiero” subsección “Deuda y Efectivo”.

Composición del efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras y líneas de crédito disponibles

Al 30 de junio de 2025 nuestro saldo de efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps. 4,136.0 millones.

El rubro de efectivo y equivalentes de efectivo se integra de la siguiente manera:

1. Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación por Ps. 1,264.0 millones.
2. Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión por Ps. (1,555.9) millones.
3. Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento por Ps. (876.8) millones.

Considera un efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo por Ps. 5,335.2 millones y el efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo por Ps. (30.5) millones.

Para más información dirigirse a la subsección “Posición Financiera condesada” dentro de este apartado.

Al 30 de junio de 2025, 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. Asimismo, 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).

Fibra Mty cubre ciertos requerimientos de liquidez de corto plazo tales como gastos de operación, gastos financieros, ciertas erogaciones de capital directamente relacionadas con el portafolio actual y pago de distribuciones a los Tenedores mediante el efectivo generado por la operación. Dada la naturaleza de la industria inmobiliaria, nuestros ingresos son a crédito de corto plazo, por lo que, en nuestra opinión, nuestro capital de trabajo es suficiente para nuestros requerimientos actuales. No obstante, lo anterior, las fuentes de liquidez previamente mencionadas podrían utilizarse para financiar capital de trabajo, gastos de capital por expansión, acondicionamiento y reemplazo y amortizaciones del principal de ciertas deudas.

Las monedas en las que se mantiene nuestro efectivo y equivalentes de efectivo son el peso mexicano y el dólar americano. Dada nuestra condición de FIBRA nuestros excedentes de efectivo pueden ser invertidos en valores a cargo del Gobierno Federal inscrito en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. A la fecha de emisión de este reporte, Fibra Mty invirtió en instrumentos Gubernamentales tales como bonos de desarrollo, de protección al ahorro, udibono y cetes del Gobierno Federal.

A la fecha del presente reporte no tenemos adeudos fiscales vencidos, ni transacciones relevantes o acuerdos materiales no registrados en el Estado de Posición Financiera ni Estado de Utilidad Integral, excepto por 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 expansiones e inversiones de capital que se reconocen como un incremento en las propiedades de inversión y en las cuentas por pagar en la medida en la que avanzan los proyectos:

Compromisos de expansiones 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:

Propiedad	Ubicación	Fecha de firma	Fecha de capitalización	C0 ABR m2	Compromisos en millones de dólares			Construcciones en miles de pesos		
					Compromiso contractual	Construcción realizada	Compromiso neto	Saldo 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	HK	0.5	0.2	0.3	251	3,380	3,631
Aguascalientes-Finca 01	Aguascalientes	12-abr-24	31-mar-25	6,444	6.8	5.7	0.9	71,991	25,195	107,186
Aguascalientes-Finca 02	Aguascalientes	22-ago-24	en proceso	5,999	3.7	2.8	0.9	29,890	24,851	54,731
Total Zeus					10.3	8.5	1.8	101,871	60,046	161,917
ProvidenciaSMALSA	Coahuila	08-may-24	en proceso	18,200	12.0	10.1	1.9	71,584	85,295	156,879
Total construcciones					LE\$41.1	LE\$36.1	LE\$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

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.

Para más información dirigirse a la sección 813000 Notas – Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34, en el apartado Descripción de sucesos y transacciones significativas en el apartado propiedades de inversión.

Adquisiciones y ventas de propiedades de inversión

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 miles (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 miles (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.

Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2025 no se realizaron ventas de propiedades de inversión.

Posición Financiera condensada

Dirigirse al Reporte del Segundo Trimestre 2025 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Posición Financiera”.

Fuentes y usos principales de efectivo
Por los períodos comprendidos del 1 de enero al 30 de junio de 2025 y 2024
(miles de pesos mexicanos)

	2025	2024
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	\$1,264,033	\$798,552
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en las actividades de inversión	(1,555,840)	(3,508,073)
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de financiamiento	(876,824)	7,564,328

Al 30 de junio de 2025:

Nuestro efectivo generado en las actividades de operación fue Ps. 1,264,033 y se obtuvo principalmente por la operación natural del arrendamiento de inmuebles en los seis meses terminados el 30 de junio de 2025 por Ps. 1,443,538, la cual fue compensada parcialmente por el pago de impuestos, entre otros movimientos menores.

Nuestro efectivo utilizado en las actividades de inversión fue Ps. (1,555,840) debido al efecto combinado de: i) adquisición de propiedades de inversión por Ps. (2,631,208) principalmente por la adquisición de MeLi León, ii) cobro de inversiones financieras por Ps. 888,394, iii) intereses cobrados por Ps. 189,513 y iv) otros movimientos menores.

Nuestro efectivo utilizado en actividades de financiamiento fue Ps. (876,824) debido principalmente a i) la obtención de préstamos bancarios y bursátil por Ps. 1,059,778, ii) las distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs por Ps. (1,053,846), iii) pago de préstamos bancarios por Ps. (567,204), iv) intereses pagados por Ps. (334,356) y v) otros impactos menores.

Al 30 de junio de 2024:

Nuestro efectivo generado en las actividades de operación fue Ps. 798,552 y se obtuvo principalmente por el efecto combinado de i) la operación natural del arrendamiento de inmuebles en los seis meses terminados el 30 de junio de 2024 por Ps. 1,034,797, ii) los impuestos por recuperar por (Ps. 116,596) principalmente por la adquisición del portafolio Aerotech, iii) otros activos por (Ps. 62,619), mayormente por el depósito otorgado para garantizar ciertas obligaciones asumidas en la carta de intención de compra de 8 naves industriales y el efecto de estacionalidad de los pagos anticipados, iv) entre otros movimientos.

Nuestro efectivo utilizado en las actividades de inversión fue (Ps. 3,508,073) debido al efecto combinado de: i) la adquisición de propiedades de inversión por (Ps. 1,912,788) correspondiente principalmente a la adquisición del Portafolio Aerotech, ii) adquisición de inversiones financieras por (Ps. 1,862,148) a un plazo de 359 y 181 días, iii) intereses cobrados por Ps. 282,439 y iv) otros movimientos menores.

Nuestro efectivo generado en actividades de financiamiento fue Ps. 7,564,328 debido principalmente a i) los recursos obtenidos de la emisión de CBFIs realizada en marzo de 2024, neta de la recompra de CBFIs y los costos de emisión por Ps. 7,108,108, ii) la disposición de préstamos bancarios por Ps. 1,752,041 utilizados principalmente para la adquisición del portafolio Aerotech, iii) pago de distribuciones de efectivo por (Ps. 868,104), iv) y otros impactos menores.

Control interno [bloque de texto]

Nuestro control interno sobre la información financiera es un proceso diseñado para proveer una seguridad razonable en cuanto a la confiabilidad de la información financiera y la preparación de estados financieros para propósitos externos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Nuestro control interno sobre la información financiera incluye aquellas políticas y procedimientos que (i) se relacionen con el mantenimiento de registros, que en detalle razonable, reflejen de forma precisa y clara las transacciones y disposiciones sobre nuestros activos; (ii) proveer seguridad razonable que las transacciones estén registradas debidamente para permitir la preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, que nuestros ingresos y gastos se estén haciendo de acuerdo con las autorizaciones de nuestros funcionarios y consejeros; y (iii) que proveamos la seguridad razonable en cuanto a la prevención o detección en tiempo de adquisiciones, uso o disposición de nuestros activos de una forma no autorizada que pueda tener un impacto material en nuestros estados financieros. Conforme a nuestro Fideicomiso, el Comité Técnico, con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, es el órgano responsable de discutir y, en su caso, aprobar las políticas contables, control interno y lineamientos de auditoría, aplicables al Fideicomiso y cualesquier cambios a las mismas. Debido a limitaciones inherentes, el control interno sobre la información financiera podría no prevenir o detectar los errores de información. Adicionalmente, proyecciones de cualquier evaluación de efectividad a periodos futuros, están sujetas al riesgo de que los controles puedan convertirse en inadecuados por cambios de condiciones o a que el grado de adherencia a políticas y procedimientos pueda verse deteriorado. La Administración de Fibra Mty, en el ámbito de sus respectivas funciones, concluyó que el control interno sobre la información financiera fue efectivo durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Las principales métricas e indicadores para evaluar el rendimiento de Fibra Mty son:

1. Porcentaje de Ocupación: Se calcula dividiendo el área bruta rentable ocupada entre el área bruta rentable total.
 2. Ingreso Operativo Neto (ION): indicador que comienza por los ingresos totales y le substraen los gastos relacionados directamente con la operación y administración de los bienes inmuebles; es un indicador que demuestra la utilidad operativa de los activos.
 3. Utilidad antes de Financiamientos, Impuestos, Depreciaciones y Amortizaciones (UAFIDA): el cual toma el Ingreso Operativo Neto y le agrega las partidas virtuales relacionadas con la operación tales como la depreciación y amortización y le disminuye los servicios administrativos y de fiduciario generados en un periodo determinado. La UAFIDA es un indicador que refleja lo que la empresa está generando o perdiendo en el núcleo de negocio.
 4. AMEFIBRA FFO: Métrica financiera complementaria que representa el desempeño orgánico de la operación de arrendamiento dentro del marco amplio de la Fibra que lo gestiona, tomando en cuenta los costos de su estructura de administración (interna o externa) los de sus fuentes de fondeo onerosas (costos de financiamiento netos) y en su caso costos fiscales.
 5. Fondos de Operación (AMEFIBRA FFO ajustado por FMTY, "FMTY FFO"): Es el flujo de caja operativo de Fibra Mty que es generado dentro de un periodo determinado e incluye los ingresos y gastos derivados por financiamiento.
 6. Fondos de Operación Ajustados (AFFO): Es el FMTY FFO ajustado por inversiones de capital y cualquier otro ingreso/desembolso relacionado a las propiedades y/o negocio que sea financiado con recursos de la operación, apalancamiento y/o de la emisión de capital y no se encuentre incluido en el FFO.
-

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	FMTY
Periodo cubierto por los estados financieros:	2025-01-01 al 2025-06-30
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2025-06-30
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	Fibra Mty F/2157
Descripción de la moneda de presentación:	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	Miles de Pesos
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	2
Tipo de emisora:	FIBRAS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	No existen cambios a reportar.
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incluyen lo de Fibra Mty F/2157, la Fideicomitente y los de su subsidiaria Administrador Fibra Mty S.C. en la que tiene control y mantiene el 99.9% de la participación accionaria.

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

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 y desarrollo 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 a 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.

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.

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.

Desinversiones

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

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

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

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,136,032,000	5,335,177,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	89,532,000	81,546,000
Impuestos por recuperar	432,912,000	371,430,000
Otros activos financieros	155,270,000	1,363,182,000
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	57,033,000	43,122,000
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	4,870,779,000	7,194,457,000
Activos mantenidos para la venta	743,938,000	360,683,000
Total de activos circulantes	5,614,717,000	7,555,140,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	101,097,000	109,274,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	10,057,000	81,139,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	8,667,000	7,818,000
Propiedades de inversión	37,963,669,000	38,115,359,000
Activos por derechos de uso	1,501,000	2,251,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	5,129,000	6,313,000
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	109,792,000	136,040,000
Total de activos no circulantes	38,199,912,000	38,458,194,000
Total de activos	43,814,629,000	46,013,334,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	486,009,000	319,286,000
Impuestos por pagar a corto plazo	4,410,000	28,482,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	388,135,000	569,358,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	4,762,000	4,071,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	18,141,000	27,010,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	18,141,000	27,010,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	901,457,000	948,207,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	901,457,000	948,207,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	262,685,000	273,220,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	11,014,764,000	11,334,875,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	76,826,000	73,067,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	1,679,000	1,453,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	1,679,000	1,453,000
Pasivo por impuestos diferidos	1,590,000	3,795,000
Total de pasivos a Largo plazo	11,357,544,000	11,686,410,000
Total pasivos	12,259,001,000	12,634,617,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	28,555,687,000	28,471,694,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	2,923,341,000	4,366,139,000
Otros resultados integrales acumulados	76,600,000	540,884,000
Total de la participación controladora	31,555,628,000	33,378,717,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	31,555,628,000	33,378,717,000
Total de capital contable y pasivos	43,814,629,000	46,013,334,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-06-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-06-30	Trimestre Año Actual 2025-04-01 - 2025-06-30	Trimestre Año Anterior 2024-04-01 - 2024-06-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	1,689,314,000	1,231,450,000	845,236,000	626,443,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	1,689,314,000	1,231,450,000	845,236,000	626,443,000
Gastos de venta	142,983,000	118,392,000	78,224,000	64,813,000
Gastos de administración	150,920,000	179,876,000	85,329,000	132,438,000
Otros ingresos	685,000	85,000	685,000	85,000
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	1,396,096,000	933,267,000	682,368,000	429,277,000
Ingresos financieros	1,175,258,000	2,282,190,000	1,006,451,000	2,517,365,000
Gastos financieros	2,734,892,000	864,862,000	3,085,871,000	834,776,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	(163,538,000)	2,350,595,000	(1,397,052,000)	2,111,866,000
Impuestos a la utilidad	9,550,000	3,451,000	2,390,000	1,651,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(173,088,000)	2,347,144,000	(1,399,442,000)	2,110,215,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(173,088,000)	2,347,144,000	(1,399,442,000)	2,110,215,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(173,088,000)	2,347,144,000	(1,399,442,000)	2,110,215,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]		0	0	0
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	(0.07)	1.07	(0.58)	0.86
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	(0.07)	1.07	(0.58)	0.86
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	(0.07)	1.06	(0.58)	0.85
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	(0.07)	1.06	(0.58)	0.85

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-06-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-06-30	Trimestre Año Actual 2025-04-01 - 2025-06-30	Trimestre Año Anterior 2024-04-01 - 2024-06-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	(173,088,000)	2,347,144,000	(1,399,442,000)	2,110,215,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	(464,284,000)	407,884,000	(320,335,000)	421,669,000
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	(464,284,000)	407,884,000	(320,335,000)	421,669,000
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-06-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-06-30	Trimestre Año Actual 2025-04-01 - 2025-06-30	Trimestre Año Anterior 2024-04-01 - 2024-06-30
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	(464,284,000)	407,884,000	(320,335,000)	421,669,000
Total otro resultado integral	(464,284,000)	407,884,000	(320,335,000)	421,669,000
Resultado integral total	(637,372,000)	2,755,028,000	(1,719,777,000)	2,531,884,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	(637,372,000)	2,755,028,000	(1,719,777,000)	2,531,884,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-06-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-06-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(173,088,000)	2,347,144,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	9,550,000	3,451,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	126,490,000	(25,985,000)
+ Gastos de depreciación y amortización	3,578,000	5,308,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	8,199,000	938,000
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(960,734,000)	609,362,000
+ Pagos basados en acciones	16,801,000	79,440,000
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	2,393,878,000	(2,000,283,000)
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	(685,000)	(85,000)
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(119,713,000)	(222,193,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	15,008,000	1,021,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(41,994,000)	10,787,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	4,576,000	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	(1,663,000)	(1,364,000)
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	5,422,000
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(6,613,000)	(6,613,000)
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	1,446,678,000	(1,540,794,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	1,273,590,000	806,350,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	9,557,000	7,798,000
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	1,264,033,000	798,552,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	2,686,000	118,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	877,000	362,000
- Compras de otros activos a largo plazo	2,631,208,000	1,912,788,000

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	2025-01-01 - 2025-06-30	2024-01-01 - 2024-06-30
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	189,513,000	282,439,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	887,664,000	(1,877,968,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(1,555,840,000)	(3,508,073,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	196,392,000	7,412,751,000
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	136,428,000	15,573,000
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	1,059,778,000	1,752,041,000
- Reembolsos de préstamos	567,204,000	185,385,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	929,000	783,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	1,053,846,000	868,104,000
- Intereses pagados	334,356,000	238,790,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(40,231,000)	(291,829,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(876,824,000)	7,564,328,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(1,168,631,000)	4,854,807,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(30,514,000)	234,628,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,199,145,000)	5,089,435,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	4,136,032,000	6,128,294,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	5,335,177,000	1,038,859,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	28,471,694,000	0	0	4,366,139,000	0	0	540,884,000	0	0
Presentado anteriormente [miembro]	28,471,694,000	0	0	4,366,139,000	0	0	540,884,000	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables y correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables requeridas por las NIIF [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios voluntarios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(173,088,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	(464,284,000)	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(173,088,000)	0	0	(464,284,000)	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	1,269,710,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	59,964,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	24,029,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	83,993,000	0	0	(1,442,798,000)	0	0	(464,284,000)	0	0
Capital contable al final del periodo	28,555,687,000	0	0	2,923,341,000	0	0	76,600,000	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presentado anteriormente [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables y correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables requeridas por las NIIF [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios voluntarios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda	0	0	0	0	0	0	0	0	0

extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable										
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Componentes del capital contable [eje]									
Hoja 3 de 3	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]		
Estado de cambios en el capital contable [partidas]										
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	540,884,000	33,378,717,000	0	33,378,717,000		
Presentado anteriormente [miembro]	0	0	0	0	540,884,000	33,378,717,000	0	33,378,717,000		
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables y correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0		
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0		
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables requeridas por las NIIF [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0		
Incremento (disminución) debido a cambios voluntarios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0		
Incremento (disminución) debido a correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0		
Cambios en el capital contable [sinopsis]										
Resultado integral [sinopsis]										
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(173,088,000)	0	(173,088,000)		
Otro resultado integral	0	0	0	0	(464,284,000)	(464,284,000)	0	(464,284,000)		
Resultado integral total	0	0	0	0	(464,284,000)	(637,372,000)	0	(637,372,000)		
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0		
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	1,269,710,000	0	1,269,710,000		
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0		
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0		
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0		
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	59,964,000	0	59,964,000		
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0		
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	24,029,000	0	24,029,000		
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0		
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0		
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0		
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0		
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	(464,284,000)	(1,823,089,000)	0	(1,823,089,000)		
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	76,600,000	31,555,628,000	0	31,555,628,000		

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	21,636,177,000	0	0	(924,531,000)	0	0	66,386,000	0	0
Presentado anteriormente [miembro]	21,636,177,000	0	0	(924,531,000)	0	0	66,386,000	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables y correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables requeridas por las NIIF [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios voluntarios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	2,347,144,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	407,884,000	0	0
Resultado integral total	0	0	0	2,347,144,000	0	0	407,884,000	0	0
Aumento de capital social	7,123,681,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	868,104,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(15,573,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	79,987,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	7,188,095,000	0	0	1,479,040,000	0	0	407,884,000	0	0
Capital contable al final del periodo	28,824,272,000	0	0	554,509,000	0	0	474,270,000	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presentado anteriormente [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables y correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables requeridas por las NIIF [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios voluntarios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda	0	0	0	0	0	0	0	0	0

extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable										
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Componentes del capital contable [eje]									
Hoja 3 de 3	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]		
Estado de cambios en el capital contable [partidas]										
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	66,386,000	20,778,032,000	0	20,778,032,000		
Presentado anteriormente [miembro]	0	0	0	0	66,386,000	20,778,032,000	0	20,778,032,000		
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables y correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0		
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0		
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables requeridas por las NIIF [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0		
Incremento (disminución) debido a cambios voluntarios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0		
Incremento (disminución) debido a correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0		
Cambios en el capital contable [sinopsis]										
Resultado integral [sinopsis]										
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	2,347,144,000	0	2,347,144,000		
Otro resultado integral	0	0	0	0	407,884,000	407,884,000	0	407,884,000		
Resultado integral total	0	0	0	0	407,884,000	2,755,028,000	0	2,755,028,000		
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	7,123,681,000	0	7,123,681,000		
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	868,104,000	0	868,104,000		
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0		
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0		
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0		
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	(15,573,000)	0	(15,573,000)		
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0		
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	79,987,000	0	79,987,000		
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0		
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0		
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0		
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0		
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	407,884,000	9,075,019,000	0	9,075,019,000		
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	474,270,000	29,853,051,000	0	29,853,051,000		

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	28,555,687,000	28,471,694,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	4	4
Numero de empleados	56	55
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	2,432,245,350	2,421,068,027
Numero de acciones recompradas	⁽¹⁾ 76,115,474	78,852,597
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-06-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-06-30	Trimestre Año Actual 2025-04-01 - 2025-06-30	Trimestre Año Anterior 2024-04-01 - 2024-06-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	3,578,000	5,308,000	1,805,000	2,453,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual	Año Anterior
	2024-07-01 - 2025-06-30	2023-07-01 - 2024-06-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	3,493,235,000	2,417,669,000
Utilidad (pérdida) de operación	2,573,048,000	1,885,535,000
Utilidad (pérdida) neta	4,826,743,000	2,818,817,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	4,826,743,000	2,818,817,000
Depreciación y amortización operativa	6,991,000	10,817,000

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	20,000	10,000
Saldos en bancos	742,694,000	3,359,682,000
Total efectivo	742,714,000	3,359,692,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	3,393,318,000	1,975,485,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	3,393,318,000	1,975,485,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	4,136,032,000	5,335,177,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	101,000	101,000
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	432,912,000	371,430,000
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	83,523,000	77,822,000
Otras cuentas por cobrar circulantes	5,908,000	3,623,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	89,532,000	81,546,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	743,938,000	360,683,000
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	743,938,000	360,683,000
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	101,097,000	109,274,000
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	101,097,000	109,274,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	4,440,000	3,180,000
Total vehículos	4,440,000	3,180,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	4,227,000	4,638,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	8,667,000	7,818,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	37,716,109,000	37,634,341,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	247,560,000	481,018,000
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	37,963,669,000	38,115,359,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	5,129,000	6,313,000
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	5,129,000	6,313,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	5,129,000	6,313,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	340,252,000	117,324,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	48,022,000	33,074,000
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	48,022,000	33,074,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	18,141,000	27,010,000
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	48,022,000	33,074,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	1,577,000	1,485,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	4,410,000	28,482,000
Retenciones por pagar circulantes	3,059,000	59,902,000
Otras cuentas por pagar circulantes	^[2] 93,099,000	^[3] 107,501,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	486,009,000	319,286,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	388,135,000	569,358,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	388,135,000	569,358,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	6,613,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	6,613,000
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	6,613,000
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	^[4] 262,685,000	^[5] 266,607,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	262,685,000	273,220,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	6,917,327,000	6,870,951,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	4,097,437,000	4,463,924,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	11,014,764,000	11,334,875,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	76,600,000	540,884,000
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	76,600,000	540,884,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	43,814,629,000	46,013,334,000
Pasivos	12,259,001,000	12,634,617,000
Activos (pasivos) netos	31,555,628,000	33,378,717,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	5,614,717,000	7,555,140,000
Pasivos circulantes	901,457,000	948,207,000
Activos (pasivos) circulantes netos	4,713,260,000	6,606,933,000

[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-06-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-06-30	Trimestre Año Actual 2025-04-01 - 2025-06-30	Trimestre Año Anterior 2024-04-01 - 2024-06-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	1,605,267,000	1,159,995,000	800,819,000	589,090,000
Ingresos por renta variable	0	0	0	0
Ingresos por renta de habitación	0	0	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	0	0	0	0
Ingresos por estacionamientos	7,408,000	6,811,000	3,651,000	2,751,000
Intereses	8,498,000	3,720,000	5,482,000	3,720,000
Ingresos por mantenimiento	68,141,000	60,924,000	35,284,000	30,882,000
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	1,689,314,000	1,231,450,000	845,236,000	626,443,000
Costo de Venta [sinopsis]				
Costo por habitación	0	0	0	0
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros costos	0	0	0	0
Total de costos de venta	0	0	0	0
Gastos de venta [sinopsis]				
Gastos de mantenimiento	87,739,000	70,766,000	50,253,000	39,244,000
Gastos por administración	16,722,000	15,675,000	8,018,000	8,721,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	11,988,000	10,451,000	6,743,000	6,492,000
Venta y Publicidad	0	0	0	0
Seguros	6,938,000	4,475,000	3,004,000	1,807,000
Predial	19,596,000	17,025,000	10,206,000	8,549,000
Otros Gastos de operación	0	0	0	0
Total de gastos de venta	142,983,000	118,392,000	78,224,000	64,813,000
Gastos Administrativos [sinopsis]				
Comisión por asesoría	0	0	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Honorarios legales	435,000	0	300,000	0
Honorarios administrativos	2,575,000	2,927,000	1,301,000	1,477,000
Honorarios profesionales	27,883,000	19,019,000	13,243,000	10,066,000
Sueldos	82,116,000	61,877,000	39,086,000	30,821,000
Depreciación y amortización	2,828,000	2,600,000	1,430,000	1,295,000
Otros gastos administrativos	35,083,000	93,453,000	29,969,000	88,779,000
Total de gastos administrativos	150,920,000	179,876,000	85,329,000	132,438,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	214,524,000	281,907,000	92,159,000	221,678,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	960,734,000	0	914,292,000	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por venta de activo fijo	0	0	0	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de	0	2,000,283,000	0	2,295,687,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-06-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-06-30	Trimestre Año Actual 2025-04-01 - 2025-06-30	Trimestre Año Anterior 2024-04-01 - 2024-06-30
inversión				
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	1,175,258,000	2,282,190,000	1,006,451,000	2,517,365,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	341,014,000	255,922,000	171,972,000	131,927,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	608,940,000	0	702,849,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Pérdida por venta de activo fijo	0	0	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	2,393,878,000	0	2,913,899,000	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	2,734,892,000	864,862,000	3,085,871,000	834,776,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	11,755,000	3,076,000	3,574,000	1,464,000
Impuesto diferido	(2,205,000)	375,000	(1,184,000)	187,000
Total de Impuestos a la utilidad	9,550,000	3,451,000	2,390,000	1,651,000

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

Las cifras están expresadas en miles de pesos mexicanos, a menos que se indique otra denominación. 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). Ver notas y otra información relevante en anexo 813000.

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

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	Nacional 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	\$ 156,000,000	Scotiabank	16.7220	17.2078	28-may-24	29-nov-24	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 13,172	\$ 13,172

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.

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	Nacional 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 inefectividad 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 inefectividad en resultados.

Uso de Instrumentos Financieros Derivados para cobertura de riesgos financieros

Fibra Mty valúa todos los activos y pasivos de operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de posición financiera a valor razonable, independientemente de la intención de su tenencia y de conformidad con su política contable establecida en base a IFRS 9 Instrumentos Financieros.

Con el objetivo de reducir la exposición a factores de riesgo y apegarse a la política de cobertura establecida en el Fideicomiso, Fibra Mty en conjunto con el Comité de Endeudamiento, consulta, analiza y evalúa los riesgos potenciales por fluctuaciones en tasas de interés, así como los movimientos en moneda extranjera.

Fibra Mty contrata o asume deuda a tasa variable, en caso de que las tasas de interés aumentaran, su servicio de deuda a tasa variable incrementaría, provocando un decremento en el efectivo disponible para el pago de distribuciones a nuestros tenedores. Para evitar la variabilidad en sus flujos de efectivo por movimientos adversos en las tasas de interés, Fibra Mty hace uso de instrumentos financieros derivados en la forma de swaps que permiten fijar la tasa de interés de acuerdo con su política de cobertura.

Por otra parte, Fibra Mty, al ser una emisora enlistada en la Bolsa Mexicana de Valores, realiza emisiones de capital denominadas en pesos mexicanos, sin embargo, en línea con su modelo de negocios, existe una alta probabilidad de utilizar los recursos para llevar a cabo adquisiciones y/o pago de créditos en dólares. En caso de que el peso se devaluara frente al dólar, el capital recaudado del mercado pudiera ser insuficiente para los propósitos para los que se solicitaron. Para reducir la variabilidad en la aplicación de dichos recursos por movimientos adversos en el tipo de cambio, Fibra Mty hace uso de instrumentos financieros derivados que le permiten reducir la volatilidad en el tipo de cambio de acuerdo con su política de cobertura.

Conforme a las recomendaciones de nuestro Comité Técnico y Comité de Endeudamiento, las operaciones de Fibra Mty en materia de instrumentos financieros derivados es utilizarlos única y exclusivamente con fines de cobertura para mitigar el riesgo de fluctuaciones en tasas de interés y moneda extranjera a fin de reducir la volatilidad en los resultados en el transcurso del tiempo. Por tal motivo, los lineamientos de Fibra Mty en materia de instrumentos financieros derivados no permiten contratar dichos instrumentos con fines especulativos.

En seguimiento a la política con la que cuenta Fibra Mty en materia de instrumentos financieros derivados, por cada crédito permanente en moneda extranjera se ha autorizado el uso de instrumentos tipo swap como único instrumento de cobertura de tasa de

interés. En caso de que se contemple la contratación de algún instrumento financiero derivado distinto a éste, para fijar la tasa, se deberá buscar la autorización del Comité Técnico en apoyo con el Comité de Endeudamiento.

La política de Fibra Mty es mantener a tasa fija al menos el 80% de la deuda dispuesta de largo plazo considerando una razón de cobertura de 1:1 del notional del crédito contra el notional del derivado contratado.

El saldo de aquellos créditos cuyas disposiciones tienen un vencimiento inicial menor a un año, tales como el crédito bilateral Scotiabank 2024 Corto Plazo y/o las disposiciones de las líneas de crédito revolventes, por su naturaleza de corto plazo, no han sido cubiertas.

Fibra Mty ha cubierto la totalidad de la deuda a largo plazo dispuesta a tasa variable, buscando reducir su exposición futura al riesgo de mercado por incremento en tasas de interés y evitar variaciones abruptas en el gasto financiero futuro mediante la contratación de derivados de tipo swap con los montos especificados de la deuda en dólares.

Todas las operaciones financieras derivadas son concertadas en forma privada con diversas instituciones financieras, cuya solidez financiera está respaldada por altas calificaciones asignadas por sociedades calificadoras de valores y riesgos crediticios. La documentación utilizada para formalizar dichas operaciones concertadas se ajusta a los contratos denominados: Contrato Marco para Operaciones Financieras Derivadas e ISDA Master Agreement, el cual es elaborado por la “International Swaps & Derivatives Association” (ISDA). Con cada una de estas instituciones financieras se definen previamente políticas de márgenes y colaterales aceptables y líneas de crédito en caso de ser necesarias.

El uso de dichos instrumentos cumple con los requisitos de documentación formal de las relaciones de cobertura al inicio de las mismas, de conformidad con los requerimientos establecidos en las IFRS.

Los swaps de tasa de interés vigentes al 30 de junio de 2025 cuentan con las siguientes características y tiene el mismo perfil de fijación de tasa y de liquidaciones que el crédito contratado:

Fecha Transacción:	17/03/2022
Fecha Modificación:	24/03/2023
Fecha Inicio:	18/04/2022
Fecha Terminación:	15/04/2026
Contribuyente fijo:	BANCO INVEX SA IBM INVEX GRUPO FINANCIERO F2157
Contribuyente variable:	BBVA
Nocional (\$):	USD \$50,000,000.00 y USD\$100,000,000.00 según se detalla más adelante
Tasa pactada:	2.005% USD Term SOFR 1M y 3.035% USD Term SOFR 1M según se detalla más adelante
Subyacente:	USD Term SOFR 1M

	Fecha Inicio	Fecha de Pago	Monto de la cobertura (USD)	Fibra Mty Paga	Fibra Mty Recibe
1	18-abr-22	16-may-22	50,000,000	2.005%	0.47276%
2	16-may-22	15-jun-22	50,000,000	2.005%	0.78165%
3	15-jun-22	15-jul-22	50,000,000	2.005%	1.27865%
4	15-jul-22	15-ago-22	50,000,000	2.005%	1.95858%
5	15-ago-22	15-sep-22	50,000,000	2.005%	2.30741%
6	15-sep-22	17-oct-22	50,000,000	2.005%	2.84538%
7	17-oct-22	15-nov-22	50,000,000	2.005%	3.37566%
8	15-nov-22	15-dic-22	50,000,000	2.005%	3.79425%
9	15-dic-22	17-ene-23	50,000,000	2.005%	4.33561%
10	17-ene-23	15-feb-23	50,000,000	2.005%	4.47804%
11	15-feb-23	15-mar-23	50,000,000	2.005%	4.56247%
12	15-mar-23	17-abr-23	50,000,000	2.005%	4.82709%

13	17-abr-23	15-may-23	150,000,000	3.035%	4.88952%
14	15-may-23	15-jun-23	150,000,000	3.035%	5.05929%
15	15-jun-23	17-jul-23	150,000,000	3.035%	5.14699%
16	17-jul-23	15-ago-23	150,000,000	3.035%	5.22164%
17	15-ago-23	15-sep-23	150,000,000	3.035%	5.31048%
18	15-sep-23	16-oct-23	150,000,000	3.035%	5.33220%
19	16-oct-23	15-nov-23	150,000,000	3.035%	5.33450%
20	15-nov-23	15-dic-23	150,000,000	3.035%	5.32291%
21	15-dic-23	16-ene-24	150,000,000	3.035%	5.36181%
22	16-ene-24	15-feb-24	150,000,000	3.035%	5.33316%
23	15-feb-24	15-mar-24	150,000,000	3.035%	5.31764%
24	15-mar-24	15-abr-24	150,000,000	3.035%	5.32533%
25	15-abr-24	15-may-24	150,000,000	3.035%	5.32098%
26	15-may-24	17-jun-24	150,000,000	3.035%	5.31677%
27	17-jun-24	15-jul-24	150,000,000	3.035%	5.32884%
28	15-jul-24	15-ago-24	150,000,000	3.035%	5.32880%
29	15-ago-24	17-sep-24	150,000,000	3.035%	5.33689%
30	17-sep-24	15-oct-24	150,000,000	3.035%	5.08273%
31	15-oct-24	15-nov-24	150,000,000	3.035%	4.80396%
32	15-nov-24	16-dic-24	150,000,000	3.035%	4.60929%
33	16-dic-24	15-ene-25	150,000,000	3.035%	4.39709%
34	15-ene-25	18-feb-25	150,000,000	3.035%	4.30624%
35	18-feb-25	18-mar-25	150,000,000	3.035%	4.31186%
36	18-mar-25	15-abr-25	150,000,000	3.035%	4.31640%
37	15-abr-25	15-may-25	150,000,000	3.035%	4.32186%
38	15-may-25	16-jun-25	150,000,000	3.035%	4.32871%
39	16-jun-25	15-jul-25	150,000,000	3.035%	4.31176%
40	15-jul-25	15-ago-25	150,000,000	3.035%	4.34194%
41	15-ago-25	15-sep-25	150,000,000	3.035%	Por determinarse
42	15-sep-25	15-oct-25	150,000,000	3.035%	Por determinarse
43	15-oct-25	18-nov-25	150,000,000	3.035%	Por determinarse
44	18-nov-25	15-dic-25	150,000,000	3.035%	Por determinarse
45	15-dic-25	15-ene-26	150,000,000	3.035%	Por determinarse
46	15-ene-26	17-feb-26	150,000,000	3.035%	Por determinarse
47	17-feb-26	17-mar-26	150,000,000	3.035%	Por determinarse
48	17-mar-26	15-abr-26	150,000,000	3.035%	Por determinarse

Fecha Transacción: 24/03/2023
 Fecha Inicio: 27/03/2023
 Fecha Terminación: 15/03/2028
 Contribuyente fijo: BANCO INVEX SA IBM INVEX GRUPO FINANCIERO F2157
 Contribuyente variable: Scotiabank
 Nocional (\$): USD \$70,000,000.00
 Tasa pactada: 3.227% USD Term SOFR 1M
 Subyacente: USD Term SOFR 1M

	Fecha Inicio	Fecha de Pago	Monto de la cobertura (USD)	Fibra Mty Paga	Fibra Mty Recibe
1	27-mar-23	17-abr-23	70,000,000.00	3.227%	4.79236%
2	17-abr-23	15-may-23	70,000,000.00	3.227%	4.88952%
3	15-may-23	15-jun-23	70,000,000.00	3.227%	5.05929%
4	15-jun-23	17-jul-23	70,000,000.00	3.227%	5.14699%

5	17-jul-23	15-ago-23	70,000,000.00	3.227%	5.22164%
6	15-ago-23	15-sep-23	70,000,000.00	3.227%	5.31048%
7	15-sep-23	16-oct-23	70,000,000.00	3.227%	5.33220%
8	16-oct-23	15-nov-23	70,000,000.00	3.227%	5.33450%
9	15-nov-23	15-dic-23	70,000,000.00	3.227%	5.32291%
10	15-dic-23	16-ene-24	70,000,000.00	3.227%	5.36181%
11	16-ene-24	15-feb-24	70,000,000.00	3.227%	5.33316%
12	15-feb-24	15-mar-24	70,000,000.00	3.227%	5.31764%
13	15-mar-24	15-abr-24	70,000,000.00	3.227%	5.32533%
14	15-abr-24	15-may-24	70,000,000.00	3.227%	5.32098%
15	15-may-24	17-jun-24	70,000,000.00	3.227%	5.31677%
16	17-jun-24	15-jul-24	70,000,000.00	3.227%	5.32884%
17	15-jul-24	15-ago-24	70,000,000.00	3.227%	5.32880%
18	15-ago-24	17-sep-24	70,000,000.00	3.227%	5.33689%
19	17-sep-24	15-oct-24	70,000,000.00	3.227%	5.08273%
20	15-oct-24	15-nov-24	70,000,000.00	3.227%	4.80396%
21	15-nov-24	16-dic-24	70,000,000.00	3.227%	4.60929%
22	16-dic-24	15-ene-25	70,000,000.00	3.227%	4.39709%
23	15-ene-25	18-feb-25	70,000,000.00	3.227%	4.30624%
24	18-feb-25	18-mar-25	70,000,000.00	3.227%	4.31186%
25	18-mar-25	15-abr-25	70,000,000.00	3.227%	4.31640%
26	15-abr-25	15-may-25	70,000,000.00	3.227%	4.32186%
27	15-may-25	16-jun-25	70,000,000.00	3.227%	4.32871%
28	16-jun-25	15-jul-25	70,000,000.00	3.227%	4.31176%
29	15-jul-25	15-ago-25	70,000,000.00	3.227%	4.34194%
30	15-ago-25	15-sep-25	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
31	15-sep-25	15-oct-25	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
32	15-oct-25	18-nov-25	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
33	18-nov-25	15-dic-25	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
34	15-dic-25	15-ene-26	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
35	15-ene-26	17-feb-26	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
36	17-feb-26	17-mar-26	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
37	17-mar-26	15-abr-26	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
38	15-abr-26	15-may-26	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
39	15-may-26	15-jun-26	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
40	15-jun-26	15-jul-26	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
41	15-jul-26	17-ago-26	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
42	17-ago-26	15-sep-26	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
43	15-sep-26	15-oct-26	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
44	15-oct-26	17-nov-26	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
45	17-nov-26	15-dic-26	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
46	15-dic-26	15-ene-27	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
47	15-ene-27	16-feb-27	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
48	16-feb-27	16-mar-27	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
49	16-mar-27	15-abr-27	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
50	15-abr-27	17-may-27	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
51	17-may-27	15-jun-27	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
52	15-jun-27	15-jul-27	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
53	15-jul-27	16-ago-27	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
54	16-ago-27	15-sep-27	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
55	15-sep-27	15-oct-27	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
56	15-oct-27	16-nov-27	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
57	16-nov-27	15-dic-27	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
58	15-dic-27	18-ene-28	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse

59	18-ene-28	15-feb-28	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
60	15-feb-28	15-mar-28	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse

Fecha Transacción: 28/05/2024
 Fecha Inicio: 29/05/2024
 Fecha Terminación: 15/03/2028
 Contribuyente fijo: BANCO INVEX SA IBM INVEX GRUPO FINANCIERO F2157
 Contribuyente variable: BBVA
 Nocional (\$): USD \$90,000,000.00
 Tasa pactada: 4.402% USD Term SOFR 1M
 Subyacente: USD Term SOFR 1M

	Fecha Inicio	Fecha de Pago	Monto de la cobertura (USD)	Fibra Mty Paga	Fibra Mty Recibe
1	29-may-24	17-jun-24	90,000,000.00	4.402%	5.32778%
2	17-jun-24	15-jul-24	90,000,000.00	4.402%	5.32884%
3	15-jul-24	15-ago-24	90,000,000.00	4.402%	5.32880%
4	15-ago-24	17-sep-24	90,000,000.00	4.402%	5.33689%
5	17-sep-24	15-oct-24	90,000,000.00	4.402%	5.08273%
6	15-oct-24	15-nov-24	90,000,000.00	4.402%	4.80396%
7	15-nov-24	16-dic-24	90,000,000.00	4.402%	4.60929%
8	16-dic-24	15-ene-25	90,000,000.00	4.402%	4.39709%
9	15-ene-25	18-feb-25	90,000,000.00	4.402%	4.30624%
10	18-feb-25	18-mar-25	90,000,000.00	4.402%	4.31186%
11	18-mar-25	15-abr-25	90,000,000.00	4.402%	4.31640%
12	15-abr-25	15-may-25	90,000,000.00	4.402%	4.32186%
13	15-may-25	16-jun-25	90,000,000.00	4.402%	4.32871%
14	16-jun-25	15-jul-25	90,000,000.00	4.402%	4.31176%
15	15-jul-25	15-ago-25	90,000,000.00	4.402%	4.34194%
16	15-ago-25	15-sep-25	90,000,000.00	4.402%	Por determinarse
17	15-sep-25	15-oct-25	90,000,000.00	4.402%	Por determinarse
18	15-oct-25	18-nov-25	90,000,000.00	4.402%	Por determinarse
19	18-nov-25	15-dic-25	90,000,000.00	4.402%	Por determinarse
20	15-dic-25	15-ene-26	90,000,000.00	4.402%	Por determinarse
21	15-ene-26	17-feb-26	90,000,000.00	4.402%	Por determinarse
22	17-feb-26	17-mar-26	90,000,000.00	4.402%	Por determinarse
23	17-mar-26	15-abr-26	90,000,000.00	4.402%	Por determinarse
24	15-abr-26	15-may-26	90,000,000.00	4.402%	Por determinarse
25	15-may-26	15-jun-26	90,000,000.00	4.402%	Por determinarse
26	15-jun-26	15-jul-26	90,000,000.00	4.402%	Por determinarse
27	15-jul-26	17-ago-26	90,000,000.00	4.402%	Por determinarse
28	17-ago-26	15-sep-26	90,000,000.00	4.402%	Por determinarse
29	15-sep-26	15-oct-26	90,000,000.00	4.402%	Por determinarse
30	15-oct-26	17-nov-26	90,000,000.00	4.402%	Por determinarse
31	17-nov-26	15-dic-26	90,000,000.00	4.402%	Por determinarse
32	15-dic-26	15-ene-27	90,000,000.00	4.402%	Por determinarse
33	15-ene-27	16-feb-27	90,000,000.00	4.402%	Por determinarse
34	16-feb-27	16-mar-27	90,000,000.00	4.402%	Por determinarse
35	16-mar-27	15-abr-27	90,000,000.00	4.402%	Por determinarse
36	15-abr-27	17-may-27	90,000,000.00	4.402%	Por determinarse
37	17-may-27	15-jun-27	90,000,000.00	4.402%	Por determinarse
38	15-jun-27	15-jul-27	90,000,000.00	4.402%	Por determinarse

39	15-jul-27	16-ago-27	90,000,000.00	4.402%	Por determinarse
40	16-ago-27	15-sep-27	90,000,000.00	4.402%	Por determinarse
41	15-sep-27	15-oct-27	90,000,000.00	4.402%	Por determinarse
42	15-oct-27	16-nov-27	90,000,000.00	4.402%	Por determinarse
43	16-nov-27	15-dic-27	90,000,000.00	4.402%	Por determinarse
44	15-dic-27	18-ene-28	90,000,000.00	4.402%	Por determinarse
45	18-ene-28	15-feb-28	90,000,000.00	4.402%	Por determinarse
46	15-feb-28	15-mar-28	90,000,000.00	4.402%	Por determinarse

Fecha Transacción: 16/12/2024
Fecha Inicio: 16/12/2024
Fecha Terminación: 15/04/2026
Contribuyente fijo: BANCO INVEX SA IBM INVEX GRUPO FINANCIERO F2157
Contribuyente variable: BBVA
Nocional (\$): USD \$25,000,000.00
Tasa pactada: 4.115% USD Term SOFR 1M
Subyacente: USD Term SOFR 1M

	Fecha Inicio	Fecha de Pago	Monto de la cobertura (USD)	Fibra Mty Paga	Fibra Mty Recibe
1	16-dic-24	15-ene-25	25,000,000.00	4.115%	4.39709%
2	15-ene-25	17-feb-25	25,000,000.00	4.115%	4.30624%
3	17-feb-25	18-mar-25	25,000,000.00	4.115%	4.31186%
4	18-mar-25	15-abr-25	25,000,000.00	4.115%	4.31640%
5	15-abr-25	15-may-25	25,000,000.00	4.115%	4.32186%
6	15-may-25	16-jun-25	25,000,000.00	4.115%	4.32871%
7	16-jun-25	15-jul-25	25,000,000.00	4.115%	4.31176%
8	15-jul-25	15-ago-25	25,000,000.00	4.115%	4.34194%
9	15-ago-25	15-sep-25	25,000,000.00	4.115%	Por determinarse
10	15-sep-25	15-oct-25	25,000,000.00	4.115%	Por determinarse
11	15-oct-25	18-nov-25	25,000,000.00	4.115%	Por determinarse
12	18-nov-25	15-dic-25	25,000,000.00	4.115%	Por determinarse
13	15-dic-25	15-ene-26	25,000,000.00	4.115%	Por determinarse
14	15-ene-26	15-feb-26	25,000,000.00	4.115%	Por determinarse
15	15-feb-26	15-mar-26	25,000,000.00	4.115%	Por determinarse
16	15-mar-26	15-abr-26	25,000,000.00	4.115%	Por determinarse

Fecha Transacción: 16/06/2025
Fecha Inicio: 16/06/2025
Fecha Terminación: 18/06/2029
Contribuyente fijo: BANCO INVEX SA IBM INVEX GRUPO FINANCIERO F2157
Contribuyente variable: Scotiabank
Nocional (\$): USD \$32,000,000.00
Tasa pactada: 3.633% USD Term SOFR 1M
Subyacente: USD Term SOFR 1M

	Fecha Inicio	Fecha de Pago	Monto de la cobertura (USD)	Fibra Mty Paga	Fibra Mty Recibe
1	16-jun-25	16-jul-25	32,000,000.00	3.633%	4.31176%
2	16-jul-25	18-ago-25	32,000,000.00	3.633%	4.34001%

3	18-ago-25	17-sep-25	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
4	17-sep-25	16-oct-25	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
5	16-oct-25	18-nov-25	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
6	18-nov-25	16-dic-25	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
7	16-dic-25	16-ene-26	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
8	16-ene-26	17-feb-26	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
9	17-feb-26	17-mar-26	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
10	17-mar-26	16-abr-26	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
11	16-abr-26	18-may-26	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
12	18-may-26	16-jun-26	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
13	16-jun-26	16-jul-26	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
14	16-jul-26	17-ago-26	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
15	17-ago-26	17-sep-26	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
16	17-sep-26	16-oct-26	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
17	16-oct-26	17-nov-26	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
18	17-nov-26	16-dic-26	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
19	16-dic-26	19-ene-27	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
20	19-ene-27	16-feb-27	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
21	16-feb-27	16-mar-27	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
22	16-mar-27	16-abr-27	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
23	16-abr-27	17-may-27	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
24	17-may-27	16-jun-27	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
25	16-jun-27	16-jul-27	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
26	16-jul-27	16-ago-27	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
27	16-ago-27	17-sep-27	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
28	17-sep-27	18-oct-27	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
29	18-oct-27	16-nov-27	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
30	16-nov-27	16-dic-27	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
31	16-dic-27	18-ene-28	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
32	18-ene-28	16-feb-28	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
33	16-feb-28	16-mar-28	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
34	16-mar-28	17-abr-28	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
35	17-abr-28	16-may-28	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
36	16-may-28	16-jun-28	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
37	16-jun-28	17-jul-28	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
38	17-jul-28	16-ago-28	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
39	16-ago-28	18-sep-28	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
40	18-sep-28	16-oct-28	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
41	16-oct-28	16-nov-28	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
42	16-nov-28	18-dic-28	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
43	18-dic-28	16-ene-29	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
44	16-ene-29	16-feb-29	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
45	16-feb-29	16-mar-29	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
46	16-mar-29	16-abr-29	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
47	16-abr-29	16-may-29	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse
48	16-may-29	18-jun-29	32,000,000.00	3.633%	Por determinarse

Metodologías de Valuación

El valor razonable se determina con base en los precios de mercado reconocidos y cuando no se cotizan en un mercado se determinan utilizando fuentes confiables de información. De forma trimestral y de acuerdo con la regulación, se

realizan las pruebas de efectividad necesarias. Dicho procedimiento lo realiza un tercero independiente no relacionado con el vendedor o la contraparte y cumple todos los requerimientos incluidos en la regulación.

Fibra Mty evaluará los criterios indispensables de forma trimestral para comprobar que la cobertura sigue siendo altamente efectiva. Como requisito para continuar con las operaciones de derivados se evaluará que la relación económica se sigue manteniendo de acuerdo con la política de administración de riesgos y se deberá mantener una calificación crediticia sólida tal que el riesgo de crédito no sea un componente dominante sobre el valor razonable del derivado.

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los instrumentos derivados asociados a la cobertura se reconocen temporalmente en capital contable, en la utilidad integral, y se reclasifican a resultados cuando la posición que cubre afecte resultados. La porción inefectiva se reconoce de inmediato en resultados. Fibra Mty suspenderá la contabilidad de coberturas cuando el derivado haya vencido, sea cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcance una alta efectividad para compensar los flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando se decida cancelar la designación de cobertura.

Fibra Mty definió que las pruebas prospectivas utilizarán la metodología de Derivado Hipotético cuyos términos críticos son iguales a los términos de la deuda emitida. Se utilizará la metodología de flujos descontados para calcular el valor razonable de los instrumentos financieros derivados. Para los swaps de tasa de interés se utilizará información de mercado como la tasa SOFR al día de la valuación. Como parte del análisis de sensibilidad, las pruebas incluyen escenarios de aumentos de tasa de interés de 100 bps y 200 bps y disminuciones de tasas de interés de 25 bps y 50 bps para demostrar que aún con dichos cambios en el subyacente, la efectividad siga estando dentro los parámetros de 80% - 125%. Para los forwards de tipo de cambio se utilizará información de mercado como los tipos de cambio forward USD/MXN. Como parte del análisis de sensibilidad, las pruebas incluyen escenarios de apreciación y depreciación del peso contra el dólar de -30% a +10%.

Fuentes internas y externas de liquidez - Colateral / Líneas de crédito / Valores dados en garantía

Los instrumentos financieros derivados de cobertura vigente tiene una línea de crédito con margen en 0% y por lo tanto descarta el riesgo de llamadas de margen.

Riesgos relacionados a los Instrumentos Financieros Derivados

A la fecha del presente reporte Fibra Mty no ha detectado cambios en los riesgos inherentes a la administración de instrumentos financieros derivados que pudiesen modificar significativamente el esquema de los instrumentos contratados. La totalidad de los derivados de cobertura tienen como finalidad la certidumbre de flujos, por lo que Fibra Mty considera que no existe situación o eventualidad que afectase el propósito con el que fue concebido.

Para mayor referencia en materia de riesgos relacionados con la liquidez de fuente primaria de pago, así como aquellos relacionados con el de los valores de las propiedades de inversión otorgadas en garantía, remitirse a la sección 105000 - Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad.

		(miles de pesos)	Valor del activo subyacente / variable de referencia	Valor razonable (miles de pesos)		Vencimiento de Monto Nocial / Valor Nominal (miles de pesos)				Colateral / Líneas de crédito / Valores dados en garantía		
				Activo (Pasivo)		2025*	2026*	2027*	>2027*			
Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Monto Nocial / Valor nominal	Condiciones básicas actuales	2T25	1T25	2T25	1T25	2025*	2026*	2027*	>2027*	
Swap (1)	Cobertura	2,827,245	Fibra MTY paga tasa fija en dólares de 3.035% y recibe SOFR hasta el 15 de abril de 2026	4.322%	4.319%	21,537	28,943	-	2,827,245	-	-	Línea de crédito con margen en 0%
Swap (2)	Cobertura	1,319,381	Fibra MTY paga tasa fija en dólares de 3.227% y recibe SOFR hasta el 15 de marzo del 2028	4.322%	4.319%	6,042	16,365	-	-	-	1,319,381	Línea de crédito con margen en 0%
Swap (3)	Cobertura	1,696,347	Fibra MTY paga tasa fija en dólares de 4.402% y recibe SOFR hasta el 15 de marzo del 2028	4.322%	4.319%	-45,411	-40,947	-	-	-	1,696,347	Línea de crédito con margen en 0%
Forward (4)	Cobertura	1,366,502	Fibra MTY paga tipo de cambio pactado en 18.2245 recibe dólares	18.8483	20.4003	64,035	199,853	1,366,502	-	-	-	Línea de crédito con margen en 0%
Forward (5)	Cobertura	1,366,502	Fibra MTY paga tipo de cambio pactado en 17.9985 y recibe dólares	18.8483	20.4003	57,506	193,779	1,366,502	-	-	-	Línea de crédito con margen en 0%
Swap (6)	Cobertura	471,208	Fibra MTY paga tasa fija en dólares de 4.1150% y recibe SOFR hasta el 15 de Abril del 2026	4.322%	4.319%	-621	-1,058	-	471,208	-	-	Línea de crédito con margen en 0%
Forward (7)	Cobertura	331,570	Fibra MTY paga tipo de cambio pactado en 19.3275 y recibe dólares	18.8483	-	-9,606	-	331,570	-	-	-	Línea de crédito con margen en 0%
Swap (8)	Cobertura	603,146	Fibra MTY paga tasa fija en dólares de 3.633% y recibe SOFR hasta el 18 de Junio del 2029	4.322%	-	-5,935	-	-	-	-	603,146	Línea de crédito con margen en 0%
Forward (9)	Cobertura	278,504	Fibra MTY paga tipo de cambio pactado en 19.8280 y recibe dólares	18.8483	-	-10,947	-	278,504	-	-	-	Línea de crédito con margen en 0%
		10,260,405				76,600	396,935	3,343,078	3,298,453	-	3,618,874	

(1) Cobertura contratada el 17 de marzo de 2022 y modificada el 24 de marzo de 2023

(2) Cobertura contratada el 24 de marzo de 2023

(3) Cobertura contratada 28 de mayo de 2023

(4) Cobertura contratada el 15 de marzo 2024 y modificado por segunda ocasión el 19 de junio 2025 para extender su vencimiento al 29 de diciembre 2025.

(5) Cobertura contratada el 15 de marzo 2024 y modificado por segunda ocasión el 19 de junio 2025 para extender su vencimiento al 15 de julio 2025.

(6) Cobertura contratada 16 de diciembre de 2024

(7) Cobertura contratada 02 de junio de 2025

(8) Cobertura contratada 16 de junio de 2025

(9) Cobertura contratada 14 de mayo de 2025

* Monto en dólares multiplicado por el tipo de cambio de cierre del segundo trimestre del 2025, 18.8483

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

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 y desarrollo 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 a 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.

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.

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.

Desinversiones

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

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

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.

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).

Resumen de las principales políticas contables

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

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Activos financieros a costo amortizado

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

Activos financieros a FVTPL

Los activos financieros medidos a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen en el estado de situación financiera a valor razonable, y los cambios netos en el valor razonable se reconocen en el estado de resultados. Los activos financieros a FVTPL, son aquellos que no cumplen con las características para ser medidos a costo amortizado o a su valor razonable a través de otros resultados integrales, ya que: i) tienen un modelo de negocio distinto a aquellos que buscan obtener

flujos de efectivo contractuales, u obtener flujos de efectivo contractuales y vender los activos financieros, o bien, ii) los flujos de efectivo que generan no son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente de pago.

Método de la tasa de interés efectiva

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda, mantenido como activo financiero o asumido como pasivo financiero, y de asignación del ingreso o costo financiero, según corresponda, durante el periodo de vigencia del instrumento. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos o costos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de deuda o, cuando es apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial. Los ingresos o costos se reconocen con base en el interés efectivo para instrumentos financieros medidos a costo amortizado.

Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

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

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

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

Baja de activos financieros

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

Instrumentos de patrimonio

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

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

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

Pasivos financieros

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

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

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

Baja de pasivos financieros

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

Instrumentos financieros derivados

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

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

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

Por otra parte, para propósitos de la contabilidad de coberturas: a) se considera una cobertura de valor razonable cuando se cubre la exposición a los cambios en el valor razonable de un activo o pasivo reconocido, o un compromiso en firme no reconocido; y b) se considera una cobertura de flujo de efectivo cuando se cubre la exposición a la variabilidad en los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo particular asociado con un activo

o pasivo reconocido, o una transacción pronosticada altamente probable, o el riesgo en moneda extranjera en un compromiso en firme no reconocido. A la fecha de los estados financieros consolidados y por todos los periodos presentados, Fibra MTY únicamente mantiene y ha mantenido coberturas de flujo de efectivo.

Al inicio de la relación de cobertura, Fibra MTY documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, la naturaleza del riesgo cubierto y cómo evaluará si la relación de cobertura es efectiva, incluyendo el análisis de las fuentes de ineffectividad y cómo se determina la razón de cobertura. Además, al inicio de la cobertura y de manera continua, el Fideicomiso documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo en los cambios de flujos de efectivo o de valor razonable de la partida cubierta atribuibles al riesgo cubierto.

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

la cantidad del instrumento de cobertura que realmente utiliza para cubrir esa cantidad de elemento cubierto. Las coberturas que cumplen con todos los criterios de calificación para la contabilidad de coberturas se contabilizan, como se describe a continuación.

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

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

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

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

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

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

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

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

Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de “Utilidad (pérdida) por valor razonable de propiedades de inversión” en los resultados consolidados de utilidad integral del período en que se incurrir.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

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

Propiedades clasificadas como activos disponibles para la venta

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

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

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

- d. Provisiones y cuentas por pagar**—Fibra MTY reconoce un pasivo cuando tiene una obligación presente (ya sea contractual, legal o asumida) como resultado de un suceso pasado y por la cual realizará un desembolso futuro de efectivo. Cuando el Fideicomiso tiene incertidumbre sobre el momento o el monto en que liquidará la obligación, reconoce una provisión estimando su importe y/o plazo. Por su parte, cuando no existe dicha incertidumbre sobre el momento o el monto por el que debe liquidarse una obligación, Fibra MTY reconoce una cuenta por pagar, principalmente relacionadas con bienes o servicios que han sido suministrados al Fideicomiso como resultado de un acuerdo contractual con la contraparte.
- e. Depósitos de los arrendatarios** - El Fideicomiso obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia material entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento.
- f. Arrendamientos**

El Fideicomiso como arrendador

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

-Si el arrendamiento principal (donde Fibra MTY actúa como arrendatario) es de corto plazo y ha decidido aplicar la exención de reconocimiento establecida en la IFRS 16 para contratos con plazo menor a un año, el subarrendamiento se clasifica como operativo;

-De otra manera, el subarrendamiento se clasifica con referencia al derecho de uso del arrendamiento principal. Por lo tanto, si el plazo del subarrendamiento es igual al tiempo por el cual Fibra MTY mantiene el derecho de uso del activo definido en el contrato principal, el subarrendamiento se clasifica como financiero.

Arrendamientos operativos

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

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del

arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como las variables), las cuales se reconocen cuando se presentan. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

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

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

Arrendamientos financieros

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

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

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

El Fideicomiso como arrendatario

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beneficios de corto plazo

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

Compensación a ejecutivos basada en CBFIs

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

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

140,000	160,000	0.35%
160,000	180,000	0.30%
180,000	-	0.25%

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

- Rendimiento del Fideicomiso/CBFI anual (corto plazo) con un peso de 47% del plan; e
- Incremento relativo de los Fondos de Operación Ajustados (“AFFO”, por sus siglas en inglés) utilizando como referencia el Índice inflacionario de Fibra MTY, en un periodo de revisión de 3 años (largo plazo), con un peso de 53% del plan.

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

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

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

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

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

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.

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).

Resumen de las principales políticas contables

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

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Activos financieros a costo amortizado

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

Activos financieros a FVTPL

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

Método de la tasa de interés efectiva

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda, mantenido como activo financiero o asumido como pasivo financiero, y de asignación del ingreso o costo financiero, según corresponda, durante el periodo de vigencia del instrumento. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos o costos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de deuda o, cuando es apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial. Los ingresos o costos se reconocen con base en el interés efectivo para instrumentos financieros medidos a costo amortizado.

Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

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

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

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

Baja de activos financieros

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

Instrumentos de patrimonio

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

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

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

Pasivos financieros

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

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

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

Baja de pasivos financieros

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

Instrumentos financieros derivados

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

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

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

Por otra parte, para propósitos de la contabilidad de coberturas: a) se considera una cobertura de valor razonable cuando se cubre la exposición a los cambios en el valor razonable de un activo o pasivo reconocido, o un compromiso en firme no reconocido; y b) se considera una cobertura de flujo de efectivo cuando se cubre la exposición a la variabilidad en los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo particular asociado con un activo

o pasivo reconocido, o una transacción pronosticada altamente probable, o el riesgo en moneda extranjera en un compromiso en firme no reconocido. A la fecha de los estados financieros consolidados y por todos los periodos presentados, Fibra MTY únicamente mantiene y ha mantenido coberturas de flujo de efectivo.

Al inicio de la relación de cobertura, Fibra MTY documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, la naturaleza del riesgo cubierto y cómo evaluará si la relación de cobertura es efectiva, incluyendo el análisis de las fuentes de ineffectividad y cómo se determina la razón de cobertura. Además, al inicio de la cobertura y de manera continua, el Fideicomiso documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo en los cambios de flujos de efectivo o de valor razonable de la partida cubierta atribuibles al riesgo cubierto.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de “Utilidad (pérdida) por valor razonable de propiedades de inversión” en los resultados consolidados de utilidad integral del período en que se incurrían.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

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

Propiedades clasificadas como activos disponibles para la venta

Fibra MTY clasifica una propiedad de inversión en el rubro de activo disponible para la venta cuando es altamente probable que los beneficios económicos que genera serán recuperados mediante su venta y no a través de los ingresos por arrendamiento. Para ello, el activo debe encontrarse disponible para su venta en su condición actual y se deben cumplir las siguientes condiciones: a) la administración está comprometida formalmente con un plan de venta de la propiedad, con la autorización del

órgano de gobierno corporativo correspondiente en función a los umbrales establecidos en el contrato del Fideicomiso; b) se ha iniciado un programa activo para localizar un comprador y completar dicho plan; c) se espera que la venta se realice dentro de los siguientes 12 meses posteriores a la clasificación de la propiedad como activo disponible para la venta; d) se ha designado para la venta del activo un precio razonable en relación con su valor razonable actual; y e) los requisitos para completar la venta indican que son improbables cambios significativos.

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

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

- d. Provisiones y cuentas por pagar**—Fibra MTY reconoce un pasivo cuando tiene una obligación presente (ya sea contractual, legal o asumida) como resultado de un suceso pasado y por la cual realizará un desembolso futuro de efectivo. Cuando el Fideicomiso tiene incertidumbre sobre el momento o el monto en que liquidará la obligación, reconoce una provisión estimando su importe y/o plazo. Por su parte, cuando no existe dicha incertidumbre sobre el momento o el monto por el que debe liquidarse una obligación, Fibra MTY reconoce una cuenta por pagar, principalmente relacionadas con bienes o servicios que han sido suministrados al Fideicomiso como resultado de un acuerdo contractual con la contraparte.
- e. Depósitos de los arrendatarios** - El Fideicomiso obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia material entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento.
- f. Arrendamientos**

El Fideicomiso como arrendador

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

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

Arrendamientos operativos

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

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

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

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

Arrendamientos financieros

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

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

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

El Fideicomiso como arrendatario

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beneficios de corto plazo

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

Compensación a ejecutivos basada en CBFIs

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

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

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

- Rendimiento del Fideicomiso/CBFI anual (corto plazo) con un peso de 47% del plan; e
- Incremento relativo de los Fondos de Operación Ajustados (“AFFO”, por sus siglas en inglés) utilizando como referencia el Índice inflacionario de Fibra MTY, en un periodo de revisión de 3 años (largo plazo), con un peso de 53% del plan.

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

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

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

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

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 y por los seis meses del 1 de enero al 30 de junio de 2025 y 2024 incluyen:

- 1) Estados consolidados condensados de posición financiera;
- 2) Estados consolidados condensados de utilidad integral;
- 3) Estados consolidados condensados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes;
- 4) Estados consolidados condensados de flujos de efectivo;

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.

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 periodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados proyectados para el año completo.

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 prevaletes. Las modificaciones señalan que una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación.

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

Estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados 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.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

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.

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 prevaletentes. 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 – 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.

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.

Cuentas por cobrar, neto

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Clientes	\$93,261	\$ 80,535
Clientes parte relacionada	996	258
Intereses por cobrar ⁽¹⁾	2,156	2,506
Otras cuentas por cobrar	3,752	722
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas	-	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. 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.

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.

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 descrita en esta misma sección, subsección "Eventos relevantes" inciso a). 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.

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.

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 ⁽⁹⁾	Efecto de valor razonable ⁽⁹⁾	Traspasos 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
Casora	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
Océaga	08-no-v-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	2,226,369	-	-	-	-	(204,969)	-	2,021,400
Caribaldi	27-no-v-19 29-ene-20	840,817	-	-	-	-	(53,404)	-	787,413
Océaga 2	19-no-v-21	545,294	-	-	-	5,603	(39,697)	-	511,200
Océaga 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 13-jun-24	1,783,145	-	2,066	-	-	(166,626)	-	1,618,585
Batach	10-dic-24	2,445,724	8	-	-	-	148,728	-	2,594,460
León-Alba 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	1340,363	-	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
Quauhtémoc	16-ago-17	207,242	-	-	-	-	(4,967)	-	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
Imbiza	27-ago-15	248,649	-	-	-	-	(15,694)	-	232,955
Imbiza 2	13-no-v-15	105,633	-	-	-	-	(8,378)	-	97,255
Huasteco	25-may-17	18,445	-	-	-	52	1,290	-	19,738
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. Descrita en esta misma sección, subsección "Eventos relevantes" inciso a)
- (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. 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	\$ 92,553	\$ 88,656

Compromisos de construcciones e inversiones de capital.

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

Construcciones

2025

Propiedad	Ubicación	Fecha de firma	Fecha de capitalización	ABR m2	Compromisos en millones de dólares			Construcciones en miles de pesos		
					Compromiso contractual	Construcción realizada	Compromiso neto	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Construcciones en 2025	Saldo al 30 de junio de 2025
Construcciones										
Segmento Industrial										
Dantass	Nuevo León	01-abr-23	31-mar-25	18,271	US\$19.3	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	3,390	3,631
Aguascalientes-Fibra 01	Aguascalientes	12-abr-24	31-mar-25	6,444	6.6	5.7	0.9	71,991	35,195	107,186
Aguascalientes-Fibra 02	Aguascalientes	22-ago-24	en proceso	5,999	3.7	2.8	0.9	29,890	24,951	54,731
Total Zeus					10.3	9.5	1.8	101,871	60,046	161,917
Providencia5 MALSA	Cochila	09-may-24	en proceso	18,200	12.0	10.1	1.9	71,594	95,395	166,979
Total construcciones					US\$41.1	US\$36.1	US\$5.0	\$ 448,148	\$ 198,790	\$ 646,938

(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.

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

^(a)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.

^(b)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.

^(c)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.

^(d)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.

^(e)Línea de crédito bilateral con Scotiabank por un monto de US\$63 millones. El 16 de junio de 2025, el Fideicomiso dispuso US\$32 millones (\$605,018 a la fecha de la disposición) y lo utilizó para el pago de US\$30 millones (\$567,204 equivalentes a la fecha de pago) del préstamo bancario bilateral 2024 expansiones.

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 ^(a)	(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

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.

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:

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

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

Al 30 de 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
Medidos a costo amortizado:		
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 revolvente 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, 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 sección “813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34”, subsección “Descripción de sucesos y transacciones significativas” apartado de “Propiedades de inversión”.

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.

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 noacional 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	Nacional 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	Reconocida en OCI	Reconocida en Resultados	Valor razonable al 30 de junio de 2025
USD	\$ 72,500,000	Scotiabank ⁽¹⁾	16.7000	19.2245	15-mar-24	29-dic-25	\$ 244,549	\$ -	\$ (190,513)	\$ -	\$ 64,035
USD	72,500,000	BBVA ⁽¹⁾	16.7100	17.9995	15-mar-24	15-jul-25	242,333	-	(194,827)	-	57,506
USD	14,776,059	BBVA	19.3771	19.9290	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>\$ 496,881</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (395,993)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 100,989</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	Nacional 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	Reconocida en OCI	Reconocida 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	Manex	16.7175	17.4505	15-mar-24	20-dic-24	-	-	92,094	-	92,094
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>\$ 199,000,000</u>	Scotiabank	16.7220	17.2079	29-may-24	29-nov-24	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 13,172	\$ 13,172

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. Dichos créditos están descritos en la sección “813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34”, subsección “Descripción de sucesos y transacciones significativas” apartado de “Préstamos bancarios y bursátiles.”

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	Nacional 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 CCI a resultados	Reconocida en CCI	Valor razonable al 30 de junio de 2025
USD	\$ 150,000,000	BBVA	3.035%	4.785%	CME SOFRA a plazo 1M	19-abr-22	15-abr-26	\$ 42,079	\$ 19,919	\$ (20,541)	\$ 21,537
USD	70,000,000	Scotiabank	3.227%	5.027%	CME SOFRA a plazo 1M	27-mar-23	15-mar-29	35,039	7,703	(28,996)	6,042
USD	90,000,000	BBVA	4.402%	6.202%	CME SOFRA a plazo 1M	29-may-24	15-mar-29	(22,972)	(707)	(22,539)	(4,541)
USD	25,000,000	BBVA	4.115%	5.865%	CME SOFRA a plazo 1M	16-jun-24	15-abr-26	(241)	-	(390)	(621)
USD	32,000,000	Scotiabank	3.633%	5.393%	CME SOFRA a plazo 1M	16-jun-25	19-jun-29	-	160	(5,935)	(5,935)
	<u>\$ 367,000,000</u>							<u>\$ 54,003</u>	<u>\$ 27,075</u>	<u>\$ (79,391)</u>	<u>\$ (24,399)</u>

Moneda	Nacional 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 CCI a resultados	Reconocida en CCI	Valor razonable al 30 de junio de 2024
USD	\$ 150,000,000	BBVA	3.035%	5.185%	CME SOFRA a plazo 1M	19-abr-22	15-abr-26	\$ 51,214	\$ 29,961	\$ 24,632	\$ 75,946
USD	70,000,000	Scotiabank	3.227%	5.477%	CME SOFRA a plazo 1M	27-mar-23	15-mar-29	15,172	12,682	26,914	42,096
USD	90,000,000	BBVA	4.402%	6.652%	CME SOFRA a plazo 1M	29-may-24	15-mar-29	-	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.

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. ^(a)	2,041	2,370
Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. ^(a)	922	1,108
Otras partes relacionadas ^(a)	16	-
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V. ^{(a)(b)}	-	10,029
Ventanas Cuprum, S.A. de C.V. ^{(a)(b)}	-	8,527
Penta Motriz, S.A. de C.V. ^{(a)(b)}	-	5,056
Bambú Motriz, S.A. de C.V. ^{(a)(b)}	-	1,333

	\$	2,979	\$	28,423
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		-
	\$	8,380	\$	26,453

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. ⁽³⁾	-	258
Otras partes relacionadas ⁽⁴⁾	-	395
	\$ 996	\$ 653
Cuentas por pagar ⁽⁵⁾:		
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. ⁽⁶⁾⁽⁷⁾	-	1,357
Ventanas Cuprum, S.A. de C.V. ⁽⁶⁾⁽⁷⁾	-	1,426
Penta Motriz, S.A. de C.V. ⁽⁶⁾⁽⁷⁾	-	561
Bambú Motriz, S.A. de C.V. ⁽⁶⁾⁽⁷⁾	-	207
	\$ 389	\$ 3,962

(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.

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 CBFIs 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 CBFIs 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 CBFIs, 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, dirijase a esta misma subsección, apartado "Hechos posteriores".

Utilidad por CBFI

La utilidad neta básica consolidada por CBFI se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada del periodo entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación.

La utilidad neta diluida consolidada por CBFI se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada del periodo 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	\$(173,088)	\$2,347,144

CBFIs expresados en miles:

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

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.

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.
- 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 Nexxus 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.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

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 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 – 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.

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

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.

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

Efectos de valuación en propiedades de inversión y préstamos bancarios:

El Fideicomiso realiza transacciones en moneda extranjera, principalmente denominadas en dólares norteamericanos (US\$), por lo que está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del dólar norteamericano y el peso mexicano, el cual representa su moneda funcional. En base a lo anterior, la volatilidad del tipo de cambio genera impactos significativos en la valuación de los rubros de Propiedades de Inversión y Préstamos Bancarios que se ven reflejados en los estados financieros intermedios de 2025.

Es importante resaltar que los efectos de valuación en Propiedades de Inversión sólo se materializarían en mayor o menor efecto, según depreciación o apreciación del peso frente al dólar, al momento en el que los inmuebles sean vendidos, o bien, a lo largo de su vida útil a través de la generación de flujos de efectivo de rentas obtenidos por los contratos de arrendamiento vigentes, considerando que el supuesto de tipo de cambio utilizado para calcular las valuaciones en los periodos intermedios esté vigente a la fecha de cobro de las rentas. El Administrador actualiza los supuestos de tipo de cambio y otros de forma trimestral para estimar el valor razonable de sus propiedades.

Respecto a la valuación de préstamos bancarios, aún y cuando se materializa la parte proporcional correspondiente al pago de intereses del ejercicio 2025, Fibra Mty tiene una cobertura natural para hacer frente a los incrementos por valuación dada su mezcla de moneda en los contratos de arrendamiento: 83.9% dólares y 16.1% pesos mexicanos.

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

Del 1 de enero al 30 de junio de 2025, Fibra Mty no realizó cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores.

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 11,177,323 CBFIs debido al pago del plan de incentivos basado en CBFIs por 8,440,200 certificados; y a las operaciones del programa de recompra por 2,737,123 CBFIs, a través de las cuales, Fibra MTY recompró 12,534,772 CBFIs equivalentes a (\$136,428) y recolocó 15,271,895 CBFIs equivalentes a \$196,392. Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los CBFIs en circulación fueron 2,432,245,350 y 2,421,068,027, respectivamente.

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	1,053,846,000
Dividendos pagados, otras acciones:	0
Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0.436

Dividendos pagados, otras acciones por acción:

0

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados**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.

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 Nexxus 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.

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

No existen cambios en la composición de Fibra Mty.

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

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). Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados no contienen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros consolidados anuales, y deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al y por el año terminado el 31 de Diciembre de 2024, los cuales fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. 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 y previamente fueron aprobados por el Comité Técnico el 15 de julio de 2025.

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

Del 1 de enero al 30 de junio de 2025, Fibra Mty no realizó cambios en estimaciones.

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)							
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]										
Actinver	Documentos Privado	Crédito Revolvente Tasa Variable	USD	NO	si	2024-06-11	2027-06-11	SOFR 1M	7.32	Quirografario	376,966,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0							
Banorte	Documentos Privado	Crédito Revolvente Tasa Variable	USD o MXN	NO	si	2024-07-03	2027-07-04	SOFR 1M o TIIE 28D	4.32	Quirografario	471,208,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0							
BBVA	Documentos Privado	Crédito Revolvente Tasa Variable	USD	NO	si	2022-06-07	2028-06-06	SOFR 1M	5.65	Quirografario	1,130,898,000	188,483,000	188,483,000	0	0	0	0	0	0.02	0							
BBVA Bilateral	Documentos Privado	Pago a vencimiento	USD	SI	si	2024-09-04	2029-09-04	SOFR 1M	4.94	Quirografario	4,712,075,000	3,298,453,000	0	0	0	0	3,298,453,000	7,776,000	0.29	0							
Scotiabank	Documentos Privado	Crédito Revolvente Tasa Variable	USD	NO	si	2023-06-21	2026-06-21	SOFR 1M	4.32	Quirografario	565,449,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0							
Banorte Bilateral	Documentos Privado	Pago a vencimiento	USD	SI	si	2024-07-10	2029-07-10	SOFR 1M	5.69	Quirografario	5,654,490,000	3,015,728,000	0	0	0	0	3,015,728,000	7,226,000	0.27	0							
Santander	Documentos Privado	Pago a vencimiento	USD	NO	si	2025-06-30	2026-12-30	SOFR 1M	5.76	Quirografario	1,036,657,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0							
Scotiabank Bilateral LP	Documentos Privado	Pago a vencimiento	USD	SI	si	2025-03-27	2028-06-16	SOFR 1M	5.38	Quirografario	1,187,443,000	603,146,000	0	0	0	603,146,000	0	1,422,000	0.05	0							
Scotiabank Bilateral CP	Documentos Privado	Pago a vencimiento	USD	NO	si	2024-08-06	2026-02-15	SOFR 3M	5.73	Quirografario	1,187,443,000	150,786,000	0	150,786,000	0	0	0	338,000	0.01	0							
Total Bancarios [Miembro]														16,322,629,000	7,256,596,000	188,483,000	150,786,000	0	603,146,000	6,314,181,000	16,762,000						
ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)							
FMTY20D	Mexico	Pago a vencimiento	USD	NO	si	2020-10-29	2027-10-26	Fija	4.13	Quirografario	4,164,809,000	4,097,437,000	0	0	0	4,097,437,000	0				32,104,000	0.36	0				
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]																4,164,809,000	4,097,437,000	0	0	0	4,097,437,000	0	32,104,000				
Acceptor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)							
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]																					0	0	0	0	0	0	0
Total general [Miembro]																		20,487,438,000	11,354,033,000	188,483,000	150,786,000	0	4,700,583,000	6,314,181,000	48,866,000		

[815101] Anexo AA**Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre**

0.26

Total de financiamientos:	7,256,596,000
----------------------------------	---------------

Total de deuda bursátil:	4,097,437,000
---------------------------------	---------------

Total de intereses devengados no pagados

48,866,000

Activos:	43,814,629,000
-----------------	----------------

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento:	0
---------------------------------	---

Activos:	43,814,629,000
-----------------	----------------

Títulos de capital:	0
----------------------------	---

Índice de cobertura de servicio de la deuda

4.52

Activos líquidos:	4,225,463,000
--------------------------	---------------

IVA por recuperar:	693,493,000
---------------------------	-------------

Utilidad operativa estimada:	652,419,000
-------------------------------------	-------------

Líneas de crédito revolventes:	8,029,376,000
---------------------------------------	---------------

Amortización estimadas intereses

572,419,000

Amortización programadas capital339,269,000

Gastos de capital recurrentes estimados307,457,000

Gastos de desarrollo no discrecional estimados1,787,073,000

Comentarios Anexo AA

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.

Notas al pie

[1] ↑

—

Neto de 27,867,976 CBFIs recolocados en el mercado

[2] ↑

—

Pasivo por Depósitos en Garantía de los Arrendatarios en el Corto Plazo, Impuesto sobre la Renta de la Administradora e instrumentos financieros derivados de corto plazo.

[3] ↑

—

Pasivo por Depósitos en Garantía de los Arrendatarios en el Corto Plazo, Pasivo por Adquisición de Propiedades e Impuesto sobre la Renta de la Administradora.

[4] ↑

—

Pasivo por Depósitos en Garantía de los Arrendatarios en el Largo Plazo, Costo de Emisión de Deuda e Instrumentos financieros derivados

[5] ↑

—

Pasivo por Depósitos en Garantía de los Arrendatarios en el Largo Plazo, Costo de Emisión de Deuda e Instrumentos financieros derivados