

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	116
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	119
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	121
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	122
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	124
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	126
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	129
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	132
[700002] Datos informativos del estado de resultados	133
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	134
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	135
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	139
[800500] Notas - Lista de notas.....	141
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	163
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	171
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos	212
[815101] Anexo AA.....	213
Notas al pie	215

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

“El secreto del éxito consiste en hacer las cosas ordinarias de una manera extraordinaria.” — John D. Rockefeller Jr.

Estimados Inversionistas,

Como en trimestres anteriores, me gustaría comenzar con una breve reflexión sobre el estado del sector industrial en México. El reciente inicio de la revisión formal del T-MEC, cuyo proceso se estima que concluya hacia mediados de 2026, representa una oportunidad relevante para el país. A pesar de los ajustes que pudieran derivarse, seguimos optimistas respecto a la competitividad de México frente a otras economías, sustentada en acceso a mano de obra calificada a costos atractivos, una demografía más joven, rentas industriales más accesibles y una posición geográfica estratégica. Estos fundamentales mantienen a México atractivo, incluso bajo escenarios tarifarios más restrictivos.

De acuerdo con cifras de CBRE al 3T25, los principales mercados industriales muestran una mejoría frente al trimestre anterior, especialmente en Monterrey y Ciudad Juárez. La recuperación de las tasas de vacancia, el incremento en rentas y la limitada disponibilidad de espacios clase A reflejan una demanda más activa y un balance saludable entre oferta y absorción.

En cuanto a nuestros resultados, el 3T25 marcó otro periodo de crecimiento sólido y disciplina operativa. El NOI aumentó 17.4% respecto al mismo trimestre del año anterior, impulsado por la integración del inmueble MeLi León, del Portafolio Batach y la entrega de expansiones en diversas propiedades. Alineado con el optimismo de las cifras publicadas por CBRE, este trimestre observamos un incremento en la actividad de nuestros inquilinos, la cual impulsó un incremento en nuestro *pipeline* de desarrollo en aproximadamente US\$ 50 millones en proyectos adicionales.

Por su parte, el *pipeline* de adquisiciones supera los US\$ 500 millones en propiedades industriales estabilizadas ubicadas en Nuevo León, Coahuila, Querétaro, Guanajuato y Valle de México. Dentro de este monto, mantenemos negociaciones avanzadas por cerca de US\$ 120 millones, las cuales podrían concretarse antes del cierre del año.

Financieramente, contamos con un balance sólido y amplia capacidad de inversión. Si se considera el efectivo disponible y nuestro nivel actual de apalancamiento, tenemos capacidad para invertir hasta US\$ 450 millones. Adicionalmente, contamos con ofertas por aproximadamente Ps. 2,350 millones en potenciales desinversiones, principalmente de edificios de oficinas. De materializarse todas las desinversiones, podría elevar nuestra capacidad de inversión hasta US\$ 580 millones.

En línea con nuestro compromiso de optimizar el portafolio, durante el trimestre concluimos la venta del edificio Fortaleza y firmamos el acuerdo para vender las Torres Moradas. Una vez completada esta última transacción, prácticamente habremos concluido con la desinversión de los activos clasificados como de bajo desempeño, en línea con el compromiso establecido con los inversionistas durante la emisión de capital de 2024.

Gracias a la ejecución disciplinada de nuestra estrategia, mantenemos la expectativa de cerrar el año dentro del rango alto de nuestra guía de resultados. Es importante mencionar que, incluso con la apreciación de nuestro título de aproximadamente 30% durante el año, el rendimiento por distribución para nuevos inversionistas se posiciona cerca del 7% en dólares, reflejo de nuestra eficiencia operativa, prudencia financiera y visión de largo plazo enfocada en la acrecencia del flujo de efectivo.

En materia de sostenibilidad, recientemente el Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), el estándar más reconocido a nivel mundial para evaluar el desempeño en sostenibilidad del sector inmobiliario otorgó a Fibra Mty 74 puntos en la Evaluación de Bienes Raíces 2025, un incremento del 19% respecto al año anterior, y por encima del promedio de sus comparables (70 puntos). La evaluación abarcó 14 capítulos, en los cuales:

- a. obtuvimos una calificación perfecta en cuatro de ellos,
- b. alcanzamos un “nivel A” en divulgación pública, con 99 de 100 puntos en transparencia,
- c. conservamos el nivel Green Star y fuimos reconocidos con dos estrellas en el rating GRESB.

De igual forma, tras concluir el ciclo de evaluación S&P Global CSA 2025, Fibra Mty alcanzó una calificación total de 62 puntos, equivalente al 106% de cumplimiento respecto a su meta anual de desempeño sustentable establecida en su Plan Estratégico de Sustentabilidad 2023–2025, y un incremento del 15% frente al año previo, posicionándose en el percentil 94 de su sector a nivel global.

Nuevamente, gracias por su interés y constante confianza.

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.
5. 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 septiembre de 2025, Fibra Mty ha logrado lo siguiente:

Inversiones:

Las inversiones adicionales a la adquisición del portafolio Zeus ascienden a Ps. 8,849.0 millones, equivalente al 59.0% del objetivo de Ps. 15,000 millones. Dichas inversiones se integran de la siguiente manera:

2025

Durante los 9 meses transcurridos al 30 de septiembre de 2025, se realizaron inversiones para la construcción de expansiones por un total de Ps. 296.3 millones, sin considerar el IVA y otros costos y gastos relacionados a los inmuebles. Asimismo, durante el periodo, el Fideicomiso realizó adquisiciones por un monto total de Ps. 3,664.9 millones. El monto de adquisiciones comprende: i) la adquisición de la propiedad MeLi León por un monto equivalente a Ps. 2,193.6 millones, ii) la adquisición de los dos inmuebles restantes del portafolio Batach por un monto equivalente a Ps. 1,369.5 millones y iii) la adquisición de un terreno en Nuevo Leon por un monto equivalente a Ps. 101.8 millones. Todas las adquisiciones consideran el precio de compra al tipo de cambio a la fecha de la transacción.

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:2025

Durante los nueve meses transcurridos al 30 de septiembre de 2025 se realizaron desinversiones a precio de venta de Ps. 360 millones, más IVA.

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

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.

2022 – 2023

Durante 2022 y 2023, el Fideicomiso no realizó desinversiones de propiedades.

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 3T25, Fibra Mty tiene la posibilidad de invertir una cantidad cercana a US\$ 450 millones (equivalentes a Ps. 8,257.8 millones al 30 de septiembre 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 septiembre de 2025 ascendía a Ps. 12.5 por CBFI.

En este sentido, al 30 de septiembre de 2025 tenemos un nivel de endeudamiento de 27.1%, totalmente financiado en dólares y mayormente a tasa fija, con vencimiento promedio de 3.0 años, y 100% libre de garantías. Para más información, dirigirse al Reporte del Tercer 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 Tercer 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 contruidos a la medida (build-to-suit) para arrendamiento parcial o total a usuarios con alta calidad crediticia, en la compra y arrendamiento simultaneo (sale and leaseback) de instalaciones destinadas a grandes empresas nacionales o multinacionales y en expansiones de propiedades que resulten acrecientes al flujo de efectivo. Actualmente el Fideicomiso esta 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 septiembre 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:

$$\text{Razón de endeudamiento} = \frac{\text{Activos líquidos} + \text{IVA por recuperar} + \text{Utilidad operativa estimada después de distribuciones} + \text{líneas de crédito disponibles}}{\text{Pago de intereses} + \text{pago de principal} + \text{gastos de capital recurrentes} + \text{gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional}}$$
 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 septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 27.1% 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 septiembre 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 35.1% 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 septiembre 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 27.1% al 30 de septiembre de 2025, 22.9% por debajo del endeudamiento máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores de CBFIs del 50%.
2. Tiene un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo que en conjunto representan el 7.9% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 20.8% respecto del total de sus activos.
3. Tiene disponible un monto de hasta US\$334.0 millones (equivalentes a \$6,129.1 millones al 30 de septiembre de 2025) en líneas de crédito simples compuestas por:
 - a. US\$140.0 millones del crédito bilateral Banorte 2024 largo plazo,
 - b. US\$75.0 millones del crédito bilateral BBVA 2024 largo plazo,
 - c. US\$31.0 millones del crédito bilateral Scotiabank 2025 largo plazo,
 - d. US\$25.0 millones del crédito bilateral 2024 expansiones corto plazo,
 - e. US\$63.0 millones del crédito bilateral 2025 expansiones corto plazo.

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\$120.0 millones (equivalentes a \$2,202.1 millones al 30 de septiembre 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 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 firmados compromisos de expansiones e inversiones de capital. Ver sección "813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con las 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 septiembre de 2025 son como sigue:

Año	Principal	Intereses
2025	\$ -	\$ 181,962
2026	697,327	601,324
2027 ⁽¹⁾	3,945,401	576,974
2028	587,222	384,368
2029	6,147,485	238,877
	<u>\$ 11,377,435</u>	<u>\$ 1,983,505</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 septiembre de 2025 asciende a \$40,411.

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:

A Inicios del tercer trimestre de 2025, el Fideicomiso registró el vencimiento del contrato forward por US\$72.5 millones (equivalentes a \$1,304,819 al 14 de julio de 2025, fecha de liquidación) correspondiente a los recursos derivados de la colocación los cuales se utilizaron para la adquisición del portafolio Batach (2 naves industriales remanentes). Adicionalmente, se realizó el vencimiento del instrumento asociado a la venta del inmueble Fortaleza por US\$17.5 millones (equivalentes a \$340,000, al 30 de julio de 2025, fecha de liquidación). Estos vencimientos forman parte de la estrategia integral de administración de riesgos financieros, orientada a mitigar la exposición cambiaria y mantener el poder adquisitivo en dólares de los recursos en pesos destinados a futuras adquisiciones o a la amortización de pasivos denominados en dicha moneda.

Al 30 de septiembre de 2025, el Fideicomiso tiene contratados dos instrumentos financieros derivados tipo forward por un monto total de US\$87.3 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\$72.5 millones,
2. La recuperación en pesos del IVA pagado en la adquisición del inmueble industrial León-Pilba 01, efectuado el 14 de mayo de 2025, con un nocional de US\$14.8 millones. El 24 de septiembre de 2025 se recibió la devolución de IVA, sin embargo, Fibra MTY tomo la decisión de esperar al vencimiento de la cobertura debido a ciertas adquisiciones de inmuebles que se tiene intención de concretar en el mes de diciembre de 2025.

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 septiembre 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	Reconocido en OCI	Reconocido en Resultados	Valor razonable al 30 de septiembre de 2025
USD	\$ 72,500,000	Scotiabank ⁽¹⁾	16.7000	19.2245	15-mar-24	29-dic-25	\$ 244,549	\$ -	\$ (225,843)	\$ -	\$ 19,705
USD	72,500,000	BBVA ⁽¹⁾⁽²⁾	16.7100	17.8985	15-mar-24	15-jul-25	242,333	45,617	(242,333)	-	-
USD	14,776,059	BBVA	19.3771	19.8290	14-may-25	26-nov-25	-	-	(20,559)	-	(20,559)
USD	17,591,515	Scotiabank	19.2370	19.3275	02-jun-25	11-jul-25	-	(114,36)	114,36	-	-
	<u>\$ 177,367,574</u>						<u>\$ 496,881</u>	<u>\$ 34,181</u>	<u>\$ (477,299)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (1,854)</u>

⁽¹⁾El 6 de marzo de 2025, el Fideicomiso extendió el plazo de sus dos coberturas que vencían el 20 de marzo de 2025 para vencer el 30 de junio de 2025. El 19 de junio de 2025 Fibra MTY, realizó una segunda extensión del vencimiento de estas coberturas del 30 de junio de 2025 al 15 de julio 2025 y 29 de diciembre 2025, con el objetivo de igualar el periodo de la cobertura con las fechas estimadas de próximas adquisiciones de conformidad con sus proyecciones. 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.

⁽²⁾El 15 de julio de 2025, con los recursos obtenidos por el vencimiento de este instrumento Fibra MTY realizó el pago de la adquisición de Portafolio Batach (2 inmuebles).

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 septiembre de 2024
USD	\$ 72,500,000	Scotiabank	16.7000	17.4315	15-mar-24	20-dic-24	\$ -	\$ -	\$ 176,916	\$ -	\$ 176,916
USD	72,500,000	Monex	16.7175	17.4505	15-mar-24	20-dic-24	-	-	175,859	-	175,859
USD	72,500,000	BBVA	16.7100	17.6722	15-mar-24	20-mar-25	-	-	174,707	-	174,707
USD	72,500,000	Scotiabank	16.7000	17.6590	15-mar-24	20-mar-25	-	-	176,219	-	176,219
	<u>\$ 290,000,000</u>						<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 703,900</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 703,900</u>
MXN	\$ 156,000,000	Scotiabank	16.7220	17.2079	29-may-24	29-nov-24	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 23,695	\$ 23,695

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 nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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 septiembre de 2025
USD	\$ 150,000,000	BBVA	3.035%	4.785%	CMESOFRA a plazo 1 M	18-abr-22	15-abr-26	\$ 42,079	\$ 29,282	\$ (29,417)	\$ 12,661
USD	70,000,000	Scotiabank	3.227%	5.027%	CMESOFRA a plazo 1 M	27-mar-23	15-mar-28	35,039	11,326	(31,239)	3,799
USD	90,000,000	BBVA	4.402%	6.202%	CMESOFRA a plazo 1 M	29-may-24	15-mar-29	(22,872)	(1,095)	(19,576)	(42,449)
USD	25,000,000	BBVA	4.115%	5.865%	CMESOFRA a plazo 1 M	16-dic-24	15-abr-26	(241)	-	(535)	(776)
USD	32,000,000	Scotiabank	3.633%	5.383%	CMESOFRA a plazo 1 M	16-jun-25	18-jun-29	-	1,189	(6,323)	(5,133)
	\$ 367,000,000							\$ 54,003	\$ 40,732	\$ (97,090)	\$ (33,087)

Moneda	Nacional total	Contraparte	Tasa Fija	Tasa Total (incluye sobretasa al 30 de septiembre 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 septiembre de 2024
USD	\$ 150,000,000	BBVA	3.035%	5.185%	CMESOFRA a plazo 1 M	18-abr-22	15-abr-26	\$ 51,214	\$ 49,849	\$ (26,262)	\$ 24,852
USD	70,000,000	Scotiabank	3.227%	5.477%	CMESOFRA a plazo 1 M	27-mar-23	15-mar-28	15,172	19,649	(12,347)	2925
USD	90,000,000	BBVA	4.402%	6.652%	CMESOFRA a plazo 1 M	29-may-24	15-mar-29	-	1,366	(55,117)	(55,117)
	\$ 310,000,000							\$ 66,386	\$ 70,863	\$ (103,726)	\$ (37,340)

Al 30 de septiembre 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, no se reconoció ineffectividad en resultados.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Monterrey, Nuevo León, México – 22 de octubre 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 tercer trimestre de 2025 (“3T25”). 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 incrementa el pipeline de expansiones en sus inmuebles industriales y avanza en negociaciones para depurar el portafolio.

Comentarios Destacadosdel periodo

- El 15 de julio Fibra Mty concluyó exitosamente la liquidación de las dos naves remanentes del portafolio industrial denominado “Batach”, ubicado en Nuevo León, por un monto de US\$ 73.4 millones, sin considerar el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición. Ambas naves recién finalizaron su etapa de construcción y actualmente se encuentran completamente ocupadas y generando ingreso por renta.
- El 15 de julio se concretó la adquisición de un terreno industrial en Ciénega de Flores, Nuevo León por US\$ 5.5 millones, destinado a la expansión de la propiedad Garibaldi 1. El proyecto contempla aproximadamente 10,700 m² pre-arrendados al inquilino actual y 7,670 m² en proceso de comercialización. La inversión total estimada asciende a US\$ 20.2 millones, incluyendo el precio del terreno, y se proyecta un Ingreso Operativo Neto (ION) anual de aproximadamente US\$ 1.7 millones.
- En cuanto a las transacciones para la depuración del portafolio de propiedades, el 16 de julio, 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.
- Al 30 de septiembre, Fibra Mty cuenta con activos totales de Ps. 42,587.2 millones. Los cuales se conforman principalmente por Ps. 3,357.5 millones en efectivo y equivalentes de efectivo y Ps. 38,595.4 en propiedades (incluyendo 36,901.6 millones en propiedades de inversión y los 1,693.8 millones de activos disponibles para la venta).
- Al cierre del 3T25, el nivel de endeudamiento se ubicó en 27.1%, prácticamente en línea con el 25.9% registrado al cierre de 2024.
- Considerando el efectivo disponible y la capacidad de endeudamiento al cierre del 3T25, Fibra Mty tiene la posibilidad de invertir en el sector industrial una cantidad de entre US\$ 250 y US\$ 450 millones, para posicionar el nivel de endeudamiento entre 30% y 35%.
- Fibra Mty cerró el 3T25 con 119 propiedades en su portafolio, incluyendo 96 para uso industrial, 17 para uso de oficinas, y 6 para uso comercial. El ABR ascendió a 2,055,827 m² con una tasa de ocupación de 96.0%, 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\$20.6 en oficinas corporativas, US\$16.5 en oficinas operativas y US\$8.9 en inmuebles comerciales.
- Los ingresos totales alcanzaron Ps. 839.4 millones, 15.6% por encima del 3T24. Este crecimiento fue impulsado principalmente por la compra de los inmuebles industriales: MeLi León y Batach 1 y 2 misma razón que explica el incremento en el Ingreso Operativo Neto (“ION”) y La utilidad antes de financieros, impuestos, depreciaciones, amortizaciones (“UAFIDA ajustada”) detallados más adelante.
- El ION del total del portafolio fue de Ps. 770.2 millones, 17.4% mayor al 3T24. Por otro lado, el ION mismas propiedades ascendió a Ps. 669.7 millones, 3.0% superior al mismo trimestre del año anterior, debido principalmente a expansiones realizadas en ciertos inmuebles industriales.
- La UAFIDA ajustada del 3T25 alcanzó Ps. 709.4 millones, 17.0% por encima del 3T24.
- Los márgenes ION y UAFIDA ajustada del 3T25 fueron de 91.8% y 84.5%, respectivamente, 180 y 150 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. 638.3 millones y Ps. 615.1 millones, respectivamente, (6.5%) y (7.6%) por debajo del 3T24. Las disminuciones ocurrieron por la reducción en la tasa de referencia de las inversiones en efectivo, que pasó de 10.90% en 3T24 a 7.83% en 3T25. El rendimiento atípico obtenido sobre dichas inversiones en el 3T24 fue destinado a la recompra de títulos propios considerando que, en dicha fecha, la cotización del CBFÍ de Fibra Mty en el mercado no estaba reflejando adecuadamente su valor en relación con su capacidad de generación de flujo.
- La distribución correspondiente al resultado de la operación de Fibra Mty del 3T25, ascenderá a Ps. 615.1 millones, equivalentes a Ps. 0.252 por CBFÍ, considerando el número de CBFÍs en circulación al 30 de septiembre de 2025. La distribución del 3T25 representa un rendimiento anualizado del 7.7% respecto al precio de Ps.13.11 por CBFÍ al inicio del 3T25.

Comentarios del Director General

“El secreto del éxito consiste en hacer las cosas ordinarias de una manera extraordinaria.”
 — John D. Rockefeller Jr.

Como en trimestres anteriores, me gustaría comenzar con una breve reflexión sobre el estado del sector industrial en México. El reciente inicio de la revisión formal del T-MEC, cuyo proceso se estima que concluya hacia mediados de 2026, representa una oportunidad relevante para el país. A pesar de los ajustes que pudieran derivarse, seguimos optimistas respecto a la competitividad de México frente a otras economías, sustentada en acceso a mano de obra calificada a costos atractivos, una demografía más joven, rentas industriales más accesibles y una posición geográfica estratégica. Estos fundamentales mantienen a México atractivo, incluso bajo escenarios tarifarios más restrictivos.

De acuerdo con cifras de CBRE al 3T25, los principales mercados industriales muestran una mejoría frente al trimestre anterior, especialmente en Monterrey y Ciudad Juárez. La recuperación de las tasas de vacancia, el incremento en rentas y la limitada disponibilidad de espacios clase A reflejan una demanda más activa y un balance saludable entre oferta y absorción.

En cuanto a nuestros resultados, el 3T25 marcó otro periodo de crecimiento sólido y disciplina operativa. El NOI aumentó 17.4% respecto al mismo trimestre del año anterior, impulsado por la integración del inmueble MeLi León, del Portafolio Batach y la entrega de expansiones en diversas propiedades. Alineado con el optimismo de las cifras publicadas por CBRE, este trimestre observamos un incremento en la actividad de nuestros inquilinos, la cual impulsó un incremento en nuestro *pipeline* de desarrollo en aproximadamente US\$ 50 millones en proyectos adicionales.

Por su parte, el *pipeline* de adquisiciones supera los US\$ 500 millones en propiedades industriales estabilizadas ubicadas en Nuevo León, Coahuila, Querétaro, Guanajuato y Valle de México. Dentro de este monto, mantenemos negociaciones avanzadas por cerca de US\$ 120 millones, las cuales podrían concretarse antes del cierre del año.

Financieramente, contamos con un balance sólido y amplia capacidad de inversión. Si se considera el efectivo disponible y nuestro nivel actual de apalancamiento, tenemos capacidad para invertir hasta US\$ 450 millones. Adicionalmente, contamos con ofertas por aproximadamente Ps. 2,350 millones en potenciales desinversiones, principalmente de edificios de oficinas. De materializarse todas las desinversiones, podría elevar nuestra capacidad de inversión hasta US\$ 580 millones.

En línea con nuestro compromiso de optimizar el portafolio, durante el trimestre concluimos la venta del edificio Fortaleza y firmamos el acuerdo para vender las Torres Moradas. Una vez completada esta última transacción, prácticamente habremos concluido con la desinversión de los activos clasificados como de bajo desempeño, en línea con el compromiso establecido con los inversionistas durante la emisión de capital de 2024.

Gracias a la ejecución disciplinada de nuestra estrategia, mantenemos la expectativa de cerrar el año dentro del rango alto de nuestra guía de resultados. Es importante mencionar que, incluso con la apreciación de nuestro título de aproximadamente 30% durante el año, el rendimiento por distribución para nuevos inversionistas se posiciona cerca del 7% en dólares, reflejo de nuestra eficiencia operativa, prudencia financiera y visión de largo plazo enfocada en la acrecencia del flujo de efectivo.

En materia de sostenibilidad, recientemente el Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), el estándar más reconocido a nivel mundial para evaluar el desempeño en sostenibilidad del sector inmobiliario otorgó a Fibra Mty 74 puntos en la Evaluación de Bienes Raíces 2025, un incremento del 19% respecto al año anterior, y por encima del promedio de sus comparables (70 puntos). La evaluación abarcó 14 capítulos, en los cuales:

- a)obtuvimos una calificación perfecta en cuatro de ellos,
- b)alcanzamos un “nivel A” en divulgación pública, con 99 de 100 puntos en transparencia,
- c)conservamos el nivel Green Star y fuimos reconocidos con dos estrellas en el rating GRESB.

De igual forma, tras concluir el ciclo de evaluación S&P Global CSA 2025, Fibra Mty alcanzó una calificación total de 62 puntos, equivalente al 106% de cumplimiento respecto a su meta anual de desempeño sustentable establecida en su Plan Estratégico de Sustentabilidad 2023–2025, y un incremento del 15% frente al año previo, posicionándose en el percentil 94 de su sector a nivel global.

Nuevamente, gracias por su interés y constante confianza.

Jorge Avalos Carpinteyro

Director General

Resumen de principales indicadores del Fideicomiso

Indicadores Financieros en miles de pesos

	3T25	3T24	Var. ^m	2T25	Var. ^m
Ingresos totales	839,423	726,288	15.6%	845,236	(0.7%)

ION	770,219	656,228	17.4%	767,012	0.4%
UAFIDA ajustada ⁽¹⁾	709,396	606,112	17.0%	702,689	1.0%
FFO	638,334	682,489	(6.5%)	653,366	(2.3%)
AFFO	615,112	665,489	(7.6%)	629,734	(2.3%)

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

(2) El ION y la UAFIDA ajustada se mantuvieron prácticamente en línea al incrementar 0.4% y 1.0%, respectivamente. Las disminuciones de 2.3% en el FFO y AFFO se generaron principalmente por un menor producto financiero atribuible a una reducción de 100 puntos base en la tasa de interés de las inversiones en efectivo.

(3) A partir del 3T25 la UAFIDA se renombra a UAFIDA ajustada como parte de las actividades de preparación para la adopción de la IFRS 18 "Presentación y Revelación en los Estados Financieros". El cambio de nombre no tuvo impacto en las cifras. La UAFIDA ajustada corresponde a la Utilidad antes de Financieros, Impuestos, Depreciaciones, Amortizaciones, Plan de Incentivos Basado en CBFIs, Efectos de Valor Razonable en Propiedades de Inversión, y Venta de Activos de Larga Duración.

Indicadores Financieros por CBFi

	3T25	3T24	Var. ⁽¹⁾	2T25	Var. ⁽¹⁾
ION	0.316	0.269	17.5%	0.315	0.3%
UAFIDA ajustada	0.291	0.249	16.9%	0.289	0.7%
FFO	0.262	0.280	(6.4%)	0.269	(2.6%)
AFFO	0.252	0.273	(7.7%)	0.259	(2.7%)
Distribución de efectivo	0.252	0.247	2.0%	0.259	(2.7%)
CBFIs en circulación (en miles) ⁽²⁾	2,437,674.664	2,437,681.329	0.0%	2,432,245.350	0.2%

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

(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

	3T25	3T24	Var./p.p. ⁽¹⁾	2T25	Var./p.p. ⁽¹⁾
Ingresos totales	839,423	726,288	15.6%	845,236	(0.7%)
ION	91.8%	90.4%	1.4 p.p.	90.7%	1.1 p.p.
UAFIDA ajustada	84.5%	83.5%	1.0 p.p.	83.1%	1.4 p.p.
FFO	76.0%	94.0%	(18.0 p.p.) ⁽²⁾	77.3%	(1.3 p.p.)
AFFO	73.3%	91.6%	(18.3 p.p.) ⁽²⁾	74.5%	(1.2 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.

(3) La variación en márgenes se explica principalmente por las inversiones realizadas durante los últimos 12 meses pagadas con efectivo, disminuyendo el ingreso financiero e incrementando los ingresos totales.

Indicadores Financieros en miles de dólares*

	3T25	3T24	Var.%	2T25	Var.%
Ingresos totales	45,017	38,397	17.2%	43,247	4.1%
ION	41,305	34,693	19.1%	39,244	5.3%
UAFIDA ajustada	38,044	32,044	18.7%	35,953	5.8%
FFO	34,233	36,082	(5.1%)	33,430	2.4%
AFFO	32,987	35,183	(6.2%)	32,221	2.4%

Indicadores Financieros por CBFi en dólares*

	3T25	3T24	Var.%	2T25	Var.%
--	------	------	-------	------	-------

ION	0.0169	0.0142	19.0%	0.0161	5.0%
UAFIDA ajustada	0.0156	0.0132	18.2%	0.0148	5.4%
FFO	0.0141	0.0148	(4.7%)	0.0138	2.2%
AFFO	0.0135	0.0144	(6.3%)	0.0133	1.5%
Distribución	0.0135	0.0131	3.1%	0.0133	1.5%
CBFIs en circulación (en miles) ^m	2,437,674.664	2,437,681.329	0.0%	2,432,245.350	0.2%

*Se utilizó el tipo de cambio promedio de Ps. 18.6469 Ps. 18.9151 y de Ps. 19.5445 por dólar durante el 3T25, 3T24 y 2T25, respectivamente.
(1)CBFIs en circulación a la fecha del reporte.

Indicadores Operativos

	3T25	3T24	Var. %/p.p.	2T25	Var. %/p.p.
Número de Propiedades	119	112	6.3%	118	0.8%
Industrial	96	87	10.3%(2,3,4)	94	2.1%
Oficinas	17	19	(10.5%)(1)	18	(5.6%)
Comercial	6	6	-	6	-
ABR en m²	2,055,827	1,766,418	16.4%	1,990,266	3.3%
Tasa de Ocupación (ABR)	96.0%	96.0%	-	95.4%	0.6 p.p.

- (1) Desinversión del inmueble Axtel (12,937 m² de ABR) en 4T24 y desinversión del Inmueble Fortaleza (15,259 m² de ABR) en 3T25.
(2) Incorporación de 6 inmuebles del portafolio Batach en el 4T24 con un ABR de 111,144 m², incorporación del inmueble MeLi León durante el 2T25 con un ABR de 82,251 m² y la incorporación de los 2 inmuebles remanentes del portafolio Batach en el 3T25 con un ABR de 74,821 m²
(3) Expansiones por 49,389 m² (Durante 4T24: Aguascalientes-Finsa 01 por 6,444 m² y Aguascalientes-Finsa 03 por 461 m²; durante el 1T25: Danfoss por 18,271 m²; durante el 2T25: Providencia 5 por 18,214 m²; y durante el 3T25: Aguascalientes-Finsa 02 por 5,999 m².
(4) Las explicaciones de las variaciones se encuentran en la sección "Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio Industrial" e "Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio de Oficinas y Comercial"

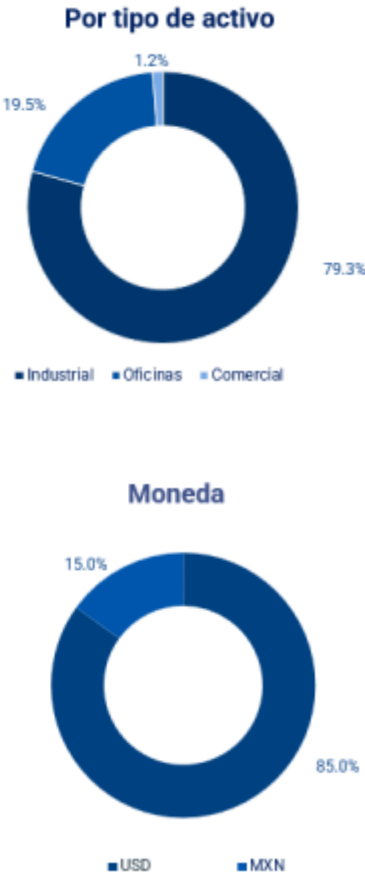
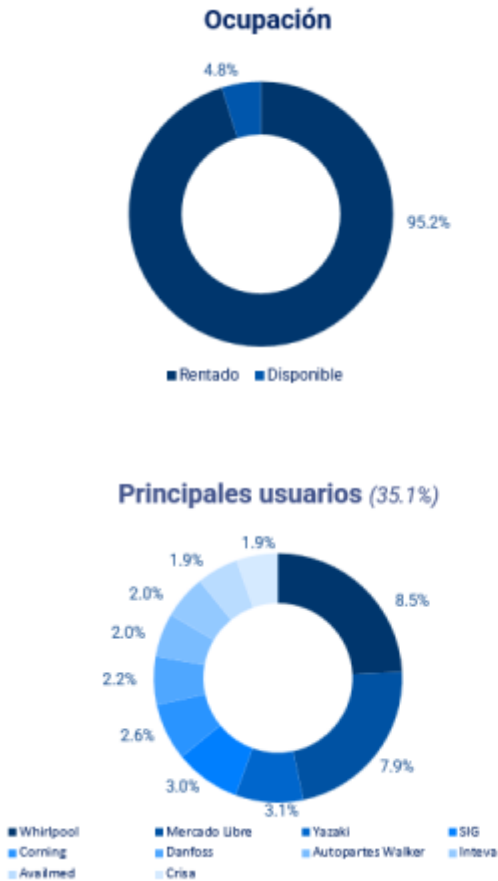
Ingresos por ubicación





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

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



Al 30 de septiembre de 2025, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos del portafolio completo se mantuvo prácticamente en línea con el 2T25 al posicionarse en 4.9 años. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 52.9% del flujo de rentas hasta principios del 2030.



	1T	2T	3T	4T	Total
CPI	25.4%	10.7%	10.4%	15.7%	62.2%
INPC	3.9%	4.5%	3.8%	2.7%	14.9%
Inflación con techo	1.3%	1.8%	1.2%	5.2%	9.5%
Fijo	8.1%	1.6%	-	3.5%	13.2%
Sin Ajuste	-	-	-	-	0.2%
Total	38.7%	18.6%	15.4%	27.1%	100.0%

Resumen de Adquisiciones

Miles de pesos	3T25 ⁽¹⁾	3T24	Var.%/p.p.	2T25 ⁽¹⁾	Var.%/p.p.
Número de propiedades nuevas	2 ⁽²⁾	-	100.0%	1	100.0%
Precio de Adquisición	1,746,688	-	100.0%	2,193,638	(20.4%)
ION Anualizado	129,920	-	100.0%	157,462	(17.5%)
Área bruta rentable en m²	93,191	-	100.0%	82,251	13.3%
Tasa de Capitalización ⁽⁴⁾	7.4%	-	7.4 p.p.	7.2%	0.2 p.p.
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) a la fecha de la adquisición	8.9	-	100.0%	7.0	27.1%

(1) Incluye la adquisición de dos naves industriales ubicadas en Ciénega de Flores, Nuevo León, pertenecientes al portafolio Batach, con una ABR total de 74,821 m². El precio de adquisición fue de US\$ 73.4 millones, con un ION estimado de US\$ 5.2 millones y ii) la adquisición de un terreno industrial destinado a la expansión de la propiedad de Garibaldi 1. El precio de compra del terreno fue de US\$ 5.5 millones, y se estima una inversión adicional en construcción de aproximadamente US\$ 14.6 millones, es decir, una inversión total estimada de US\$ 20.2 millones, con un ION estimado de US\$ 1.7 millones y un ABR estimado de 18,370 m2. Las cifras presentadas consideran el tipo de cambio del día del cierre de la transacción de Ps. 18.6595 por dólar, ambas adquisiciones se realizaron el mismo día.

(2) Incluye la adquisición de dos naves industriales ubicadas en Ciénega de Flores, Nuevo León, pertenecientes al portafolio Batach. La expansión no será considerada como una propiedad adicional al ser ABR que se añadirá a la propiedad actual.

(3) 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.

(4) Las tasas de capitalización se calculan dividiendo el ION de los doce meses siguientes a la fecha de pago entre el precio de adquisición de la propiedad.

Resumen de Desinversiones

Miles de pesos	3T25 ⁽¹⁾	3T24	Var.%/p.p.	2T25	Var.%/p.p.
Número de propiedades vendidas	1	-	100.0%	-	100.0%
Precio de Venta	360,000	-	100.0%	-	100.0%

ION Anualizado	33,206	-	100.0%	-	100.0%
Área bruta rentable en m²	15,259	-	100.0%	-	100.0%

(1)Venta del inmueble de oficinas “Fortaleza”.
(2)Considera el ION de los últimos 12 meses previos a su desinversión.

Desempeño Operativo

El portafolio de propiedades de Fibra MTY está compuesto por 119 inmuebles, localizados en 13 estados de México, con una edad promedio de 13.1 años y ocupación de 96.0% en términos de ABR.

Ingresos totales

Expresados en miles de Ps.

Giro	Ubicación	ABR (m²)	3T25 Ingresos Totales	3T24 Ingresos totales	Var.% 3T25 vs 3T24	2T25 Ingresos Totales	Var. % 3T25 vs 2T25
Industrial		1,858,895	650,689	523,185	24.4%	638,817	1.9%
	Noreste	950,280	331,335	247,413	33.9% ⁽¹⁾	312,395	6.1% ⁽¹⁾
	Bajío	581,510	221,010	175,801	25.7% ⁽¹⁾	223,040	(0.9%)
	Otros Mercados	160,923	43,238	45,506	(5.0%) ⁽¹⁾	45,435	(4.8%) ⁽¹⁾
	Noroeste	106,781	35,963	35,621	1.0%	37,746	(4.7%) ⁽¹⁾
	Guadalajara	59,401	19,143	18,844	1.6%	20,201	(5.2%) ⁽¹⁾
Oficinas Corporativas		115,217	132,130	145,988	(9.5%)	148,609	(11.1%)
	Guadalajara	61,449	77,907	79,591	(2.1 %) ⁽¹⁾	80,025	(2.6%)
	Monterrey	53,768	51,409	54,687	(6.0%) ⁽²⁾	52,668	(2.4%)
	ZMCDMX	-	2,814	11,710	(76.0%) ⁽¹⁾	15,916	(82.3%) ⁽¹⁾
Oficinas Operativas	Múltiple	62,365	47,020	47,962	(2.0%) ⁽¹⁾	48,331	(2.7%)
Comercial	Múltiple	19,350	9,584	9,153	4.7%	9,479	1.1%
Total		2,055,827	839,423	726,288	15.6%	845,236	(0.7%)

* Incluye los mercados de Nuevo León, Coahuila y Reynosa.
** Incluye los mercados de Guanajuato, Aguascalientes, San Luis Potosí y Querétaro.
*** Incluye los mercados de Chihuahua, Colima, Puebla, Nogales y Matamoros.
**** Incluye el mercado de Tijuana.
(1)Incorporación del portafolio Batach con 111,144 m² de ABR durante el 4T24.
(2) Incorporación del inmueble MeLi León con 82,251 m² de ABR en el 3T25.
(3) Incorporación de 2 inmuebles remanentes del portafolio Batach en el 3T25 con un ABR de 74,821 m² .
(4) Desocupación programada por 11,391 m² en Querétaro.
(5) Desocupación programada por 12,657 m² en Puebla.
(6) Desocupación programada por 4,303 m² en Oficinas Guadalajara, el cual se arrendó nuevamente a finales del 3T25 y comenzará a generar flujo de nuevo a partir del 4T25.
(7) Desocupación programada por 2,164 m² en Oficinas Monterrey.
(8) Lease Spread negativo y reducción de área de inquilino en el inmueble Cuadrante.
(9) Desinversión inmueble Fortaleza.
(10) Disminución por variación cambiaria.

Desempeño mismos inmuebles

La comparativa mismos inmuebles excluye:

- i)las 6 propiedades del portafolio “Batach” adquiridas el 10 de diciembre del 2024,
- ii)la propiedad previamente ocupada por Axtel, la cual se desinvirtió el 17 de diciembre del 2024,
- iii)la propiedad de MeLi León, la cual se adquirió el 9 de abril 2025,
- iv)la propiedad de Fortaleza, la cual se desinvirtió el 16 de julio del 2025,
- v)las 2 propiedades remanentes del portafolio “Batach”, adquiridas el 15 de julio del 2025.

ION contable mismos inmuebles

El ION mismos inmuebles aumentó Ps. 19,486 miles con respecto al monto reportado en el 3T24, el principal incremento se debe a la entrega de expansiones, las cuales tuvieron un efecto favorable de Ps. 24,821 miles.Este aumento, fue parcialmente compensado

por un efecto cambiario desfavorable en la facturación, el cual representó una disminución de Ps. 4,731 miles, al pasar de Ps. 18.9240 en el 3T24 a Ps. 18.7678 por dólar en el 3T25. 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. 604 miles).

	Miles de pesos			Miles de dólares*		
	3T25	3T24	Var.%/p.p.	3T25	3T24	Var.%/p.p.
Sector industrial	546,120	523,184	4.4%	29,287	27,660	5.9%
Sector oficinas/comercial	185,920	191,394	(2.9%)	9,971	10,119	(1.5%)
Ingresos totales	732,040	714,578	2.4%	39,258	37,779	3.9%
Sector industrial	(24,726)	(26,612)	(7.1%)	(1,326)	(1,407)	(5.8%)
Sector oficinas/comercial	(37,613)	(37,751)	(0.4%)	(2,017)	(1,996)	1.1%
Gastos de operación	(62,339)	(64,363)	(3.1%)	(3,343)	(3,403)	(1.8%)
Sector industrial	521,394	496,572	5.0%	27,961	26,253	6.5%
Sector oficinas/comercial	148,307	153,643	(3.5%)	7,954	8,123	(2.1%)
ION mismos inmuebles	669,701	650,215	3.0%	35,915	34,376	4.5%
Sector industrial	95.5%	94.9%	0.6 p.p	95.5%	94.9%	0.6 p.p
Sector oficinas/comercial	79.8%	80.3%	(0.5 p.p)	79.8%	80.3%	(0.5 p.p)
Margen ION mismos inmuebles	91.5%	91.0%	0.5 p.p.	91.5%	91.0%	0.5 p.p.

* Se utilizó el tipo de cambio promedio de Ps. 18.6469, y de Ps. 18.9151 por dólar durante el 3T25 y 3T24, respectivamente.



*La variación porcentual, considera la base de mismos inmuebles aplicable para cada periodo.

Ocupación mismos inmuebles

Ocupación por ABR	3T25	3T24	Var.p.p.	2T25	Var.p.p.
Industrial	97.4%	98.7%	(1.3 p.p) ⁽¹⁾	97.4%	-
Oficinas	81.1%	83.0%	(1.9 p.p) ⁽²⁾	78.8%	2.3 p.p ⁽³⁾
Comercial	99.4%	99.4%	-	99.2%	0.2 p.p

(1)Desocupaciones programadas de 7,664 m² en Nuevo León, 6,245 m² en Guanajuato y 11,391 m² en Querétaro
(2)Desocupación de 2,963 m² en oficinas corporativas y 2,200 m² en Oficinas Operativas Monterrey
(3)Ocupación durante el 3T25 de 4,303 m² en oficinas corporativas Guadalajara

Los ingresos que vencieron durante los últimos 12 meses representaban 12.1% de los ingresos calculados al cierre del 3T del año anterior. A través de la renovación de contratos de arrendamiento y la comercialización de espacio vacante, Fibra Mty logró mantener el 10.2% de dichos ingresos, equivalente al 84.3% de los ingresos que vencían.

% de ingresos	
Ingresos que vencían en los U12M	12.1%
Ingresos desinversión	0.1%
Ingresos que vencían en los U12M Ajustados por desinversión	12.0%
Ingresos Renovados	8.7%
Nuevos Contratos de Arrendamiento	1.5%

Comercialización Total	10.2%
Ingresos no renovados	3.3%

Transacciones comerciales del 3T25

Durante el 3T25, la actividad comercial entre renovaciones y ocupaciones nuevas ascendió a cerca de 55,000 m² de ABR, de las cuales, cerca del 90% se concentraron en el portafolio industrial y prácticamente la totalidad fueron negociadas en dólares.

De las transacciones realizadas durante el periodo, destaca la ocupación de 4,303 m² de ABR de Oficinas en Guadalajara con un contrato de arrendamiento denominado en dólares con un plazo forzoso para ambas partes de 3 años. Esta transacción fue celebrada con el arrendatario que había dejado previamente el espacio, lo que refleja la calidad de los inmuebles y del servicio integral prestado a los inquilinos.

Tipo de Transacción	Sector	Ubicación	ABR	Moneda	Plazo (meses)
Renovación	Industrial	Nuevo León	18,561	USD	103
Renovación	Industrial	Coahuila	11,177	USD	4
Renovación	Industrial	Aguascalientes	10,231	USD	120
Ocupación	Industrial	Nuevo León	5,574	USD	94
Ocupación	Oficinas	Jalisco	4,303	USD	36
Renovación	Industrial	San Luis Potosí	3,976	USD	12
Renovación	Oficinas	Nuevo León	721	USD	24
Renovación	Oficinas	San Luis Potosí	341	MXN	36
Ocupación	Comercial	San Luis Potosí	54	MXN	24
Total			54,938		



Durante el 3T25, la actividad comercial relacionada a las renovaciones del sector industrial cuya renta podía ser negociada a mercado, obtuvo un *lease spread* bruto de 6.8% en USD. Posterior al ajuste inflacionario correspondiente a cada contrato de arrendamiento, el *lease spread* neto se posiciona en 5.2% en USD.

Expansiones

Al cierre del 3T25, las expansiones sumaron un total estimado a US\$ 142.8 millones con un tasa de capitalización superior al 9.5%, (US\$ 88.3 en proceso de construcción o entregados, y alrededor de US\$ 54.5 millones en fase de negociación).

Durante el 3T25, se realizó la entrega de la expansión Aguascalientes Finsa-02, sumando 5,999 m² al ABR total del portafolio. El ION estimado para los primeros 12 meses es de US\$ 0.4 millones. Así mismo, se firmó la construcción de la expansión de Garibaldi 1, ubicada en Nuevo León con aproximadamente 18,370 m², esta se encuentra conformada por dos áreas, el área 1 con 10,700 m² pre-arrendados al inquilino actual y el área 2 con 7,670 m² el cual se encuentra actualmente en proceso de comercialización.

El área bruta rentable de las expansiones ya entregadas asciende a 78,091 m², los cuales ya se encuentran incluidos dentro del ABR del portafolio. Al considerar la expansión en proceso de construcción y aquellas en negociación, el portafolio pudiera incrementar aproximadamente 72,000 m² adicionales.

A continuación, se presenta el avance en los distintos proyectos de expansión al cierre del 3T25:

(cifras en millones de dólares)

Inmueble	Ubicación	Firma	ABR m²	Inversión Estimada	Inversión al 3T25	Inversión Final*	ION Anual Estimado	Rentabilidad sobre costo*	Fecha entrega	Fecha inicio de
----------	-----------	-------	--------	--------------------	-------------------	------------------	--------------------	---------------------------	---------------	-----------------

									renta
En Construcción			~18,370	20.2	10.0		1.7	8.6%	
Garibaldi 1-Área 1	N.L.	Jul-25	~10,700	12.7	5.8		1.1	8.6%	3T26
Garibaldi 1-Área 2	N.L.	-	~7,670	7.5	4.2		0.6	8.6%	3T26
Entregada			78,091	68.1	61.9	41.6	6.5	10.0%	
Fagor	SLP	Feb-23	6,732	3.3	3.3	3.3	0.3	9.7%	2T24
Santiago	Qro.	May-23	10,712	10.8 ⁽¹⁾	9.8	~ ⁽¹⁾	1.0	9.8%	3T24
Ags FINSA 03	Ags.	Jul-23	11,719	10.1	8.9	8.9	1.1	11.8%	2T24
Ags FINSA 01	Ags.	Abr-24	6,444	6.6	5.7	5.7	0.7	11.6%	4T24 ⁽¹⁾
Danfoss	N.L.	Abr-23	18,271	21.5	20.4	20.4	1.9	9.3%	1T25 ⁽²⁾
Providencia 5	Coa.	May-24	18,214	12.0	10.5	~ ⁽³⁾	1.1	9.1%	2T25 ⁽⁴⁾
Ags Finsa 02	Ags.	Ago-24	5,999	3.8	3.3	3.3	0.4	11.5%	3T25
Total			~96,461	88.3 ⁽⁵⁾	71.9	41.6	8.2	9.7%	

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

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

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

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

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

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

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

Adquisiciones

Batach

El 15 de julio de 2025, 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.

Terreno para expansión Ciénega de Flores

El 15 de julio se adquirió un terreno industrial de 36,372 m² en Ciénega de Flores, destinado a la expansión de la propiedad Garibaldi 1. El precio de compra fue de US\$5.5 millones y se contempla una inversión adicional en construcción de aproximadamente US\$14.6 millones, para una inversión total estimada de US\$20.2 millones. El proyecto considera un área bruta rentable de alrededor de 18,370 m², de los cuales aproximadamente 10,700 m² se encuentran pre-arrendados. El Ingreso Operativo Neto anual proyectado asciende a US\$1.7 millones.

Desinversiones

Fortaleza

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 encontró en línea con el valor razonable de mercado realizada por nuestro valuador externo previo a la venta.

Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales

Industriales	3T25	3T24	Var.%/p.p.	2T25	Var.%/p.p.
Número de propiedades	96	87	10.3% ^(1,2)	94	2.1% ⁽²⁾
ABR en m²	1,858,895	1,541,290	20.6% ^(1,2)	1,778,075	4.5% ^(2,3)
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.5	5.4	1.9%	5.4	1.9%
Ocupación	97.4%	98.7%	(1.3 p.p.) ⁽⁴⁾	97.4%	-
Edad Promedio (en años)	12.4	13.5	(8.1%)	12.7	(2.4%)

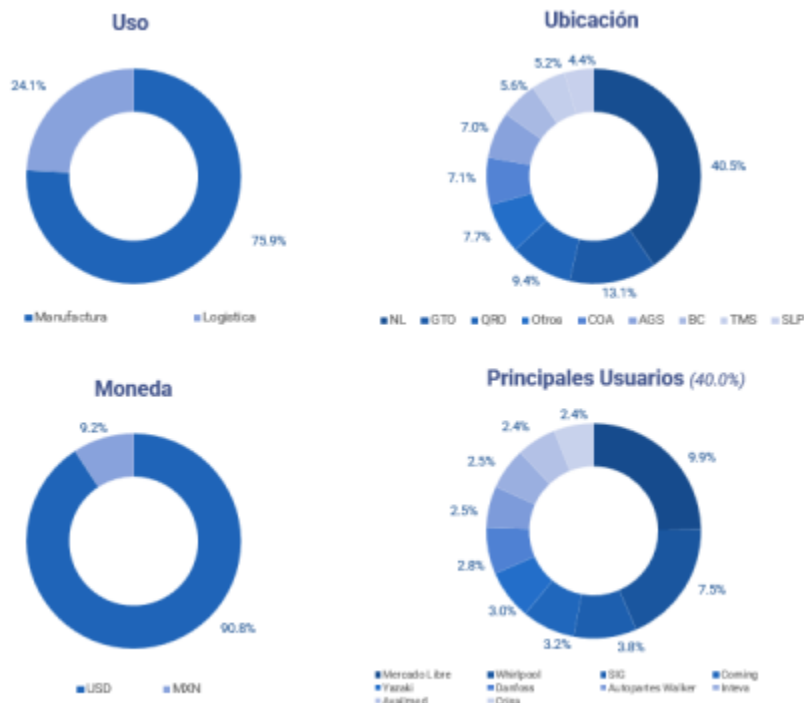
(1) Incorporación de 6 propiedades del portafolio Batach con 111,144 m² de ABR durante el 4T24 con una ocupación al 3T25 de 94.8% y por Incorporación del Inmueble MeLi León con 82,251 m² de ABR en el 3T25, con una ocupación del 100%

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

(3) Expansiones por 49,389 m² (Durante 4T24: Aguascalientes-Finsa 01 por 6,444 m² y Aguascalientes-Finsa 03 por 461 m²; durante el 1T25: Danfoss por 18,271 m²; durante el 2T25: Providencia 5 por 18,214 m²; y durante el 3T25 Aguascalientes-Finsa 02 por 5,999 m²)

(4) Desocupaciones programadas de 7,664 m² en Nuevo León, 6,245 m² en Guanajuato y 11,391 m² en Querétaro

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

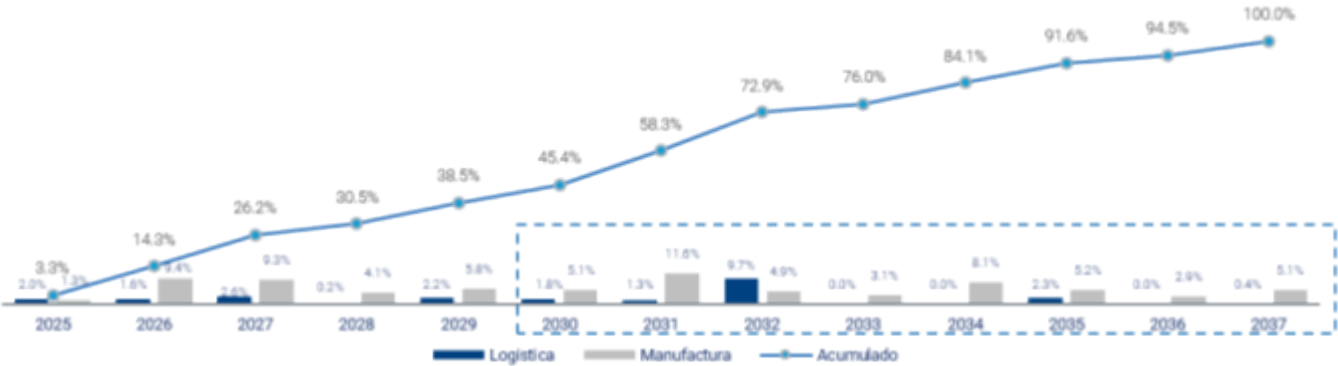


Al 30 de septiembre de 2025, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos se mantuvo ligeramente en línea en comparación con el 2T25 al posicionarse en 5.5 años de plazo promedio. Al cierre del 3T25 se cuenta con 87 arrendatarios. Si los

contratos existentes no se renuevan y no se contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 61.5% del flujo de rentas hasta principios del 2030.

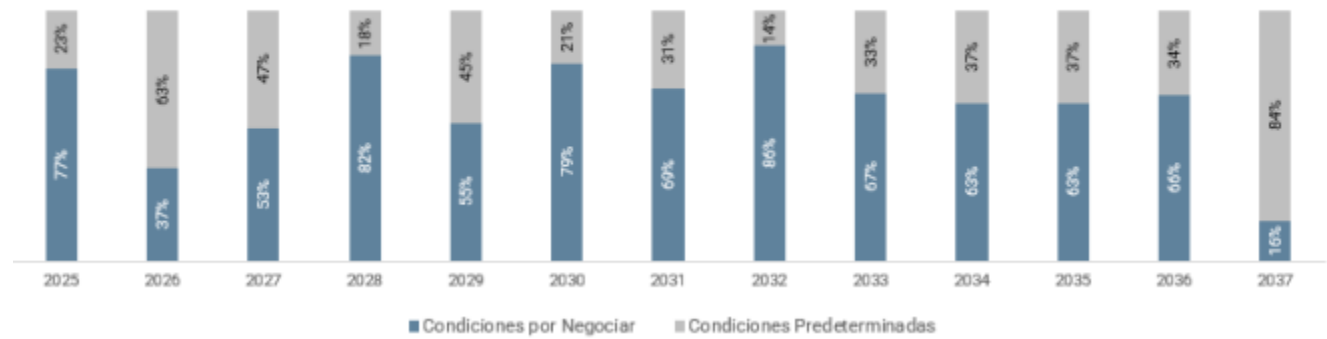
*Los arrendatarios que ocupan varios espacios en una o más propiedades se cuentan una sola vez.

Vencimiento de contratos de arrendamientos industriales



Al cierre del 3T25, 62.5% de los ingresos de renta provenientes del sector industrial pudieran negociarse a renta de mercado, mientras que el 37.5% remanente, el inquilino tiene la opción de renovar con condiciones predeterminadas.

Condiciones de la renta al renovar



Renta mensual / m-del sector industrial

	3T25		3T24		Var. %		2T25		Var. %	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Noreste ^(a)	\$6.1	\$118.6	\$5.8	\$97.4	5.2% ^(a)	21.8% ^(a)	\$6.1	\$116.0	-	2.2%
Bajío ^(a)	\$6.9	\$94.0	\$6.5	\$90.4	6.2% ^(a)	4.0%	\$6.9	\$94.0	-	-
Noroeste ^(a)	\$5.7	\$168.9	\$5.6	\$162.7	1.8%	3.8%	\$5.7	\$168.9	-	-
Jalisco	\$5.7		\$5.6		1.8%	-	\$5.7		-	-
Otros mercados ^(a)	\$5.2	\$77.2	\$5.1	\$74.3	2.0%	3.9%	\$5.2	\$77.2	-	-
Total	\$6.2	\$110.0	\$5.9	\$94.9	5.1%	15.9%	\$6.2	\$108.5	-	1.4%

Como % de Ingreso	3T25		3T24		Var. p.p.		2T25		Var. p.p.	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Noreste ^(a)	45.0%	5.9%	44.6%	2.1%	0.4 ^(a)	3.8 ^(a)	43.3%	6.0%	1.7 ^(a)	(0.1)
Bajío ^(a)	31.3%	2.6%	31.6%	2.9%	(0.3) ^(a)	(0.3)	32.7%	2.6%	(1.4) ^(a)	-
Noroeste ^(a)	5.2%	0.4%	6.4%	0.4%	(1.2)	-	5.5%	0.4%	(0.3)	-

Fibra Mty F/2157							Consolidado			
Clave de Cotización:		FMTY				Trimestre:		3	Año:	2025
Jalisco	3.0%		3.7%		(0.7)	-	3.2%		(0.2)	-
Otros mercados ^m	6.3%	0.3%	7.9%	0.4%	(1.6) ^m	(0.1)	6.0%	0.3%	0.3	-
Total	90.8%	9.2%	94.2%	5.8%	(3.4)	3.4	90.7%	9.3%	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 de una propiedad del portafolio Batach con 65,491 m² de ABR y con ingreso denominado en pesos con un precio promedio de \$128.9 pesos por m².
- (6) Principalmente por la incorporación de seis propiedades del portafolio Batach con 114,719 m² de ABR y con ingreso denominado en dólares con un precio de \$6.7 dólares por m².
- (7) Incorporación de la propiedad MeLi León con 82,251 m² de ABR y con ingreso denominado en dólares con un precio de \$7.7 dólares por m².
- (8) Expansión de 6,444 m² en la propiedad de Aguascalientes-FINSA 01 y de 5,999 m² en la propiedad de Aguascalientes-FINSA 02.
- (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, impulsada por los ajustes inflacionarios en ambas monedas, así como por las adquisiciones y expansiones realizadas a rentas más altas por metro cuadrado.

En cuanto a los ingresos anualizados del portafolio industrial, al 30 de septiembre de 2025, el 63.7% de los contratos incrementa su renta con base en el índice de CPI, el 15.4% aplica incrementos a tasa fija, el 11.4% tiene incrementos limitados a un porcentaje máximo, el 9.2% se actualiza conforme al índice de INPC y únicamente el 0.3% no contempla incrementos.



- Industrial Noreste = fuente: CBRE Market View, Industrial, 3T25 (incluye Nuevo León, Saltillo y Reynosa)
- Industrial Bajío = fuente: CBRE Market View, Industrial, 3T25 (incluye Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro y SLP)
- Industrial Guadalajara = fuente: CBRE Market View, Industrial, 3T25
- Industrial Noroeste = fuente: CBRE Market View, Industrial, 3T25 (incluye Tijuana al 2T25)
- Otros Mercados corresponde a 5.3% del flujo anualizado al 3T25 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 septiembre, 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.

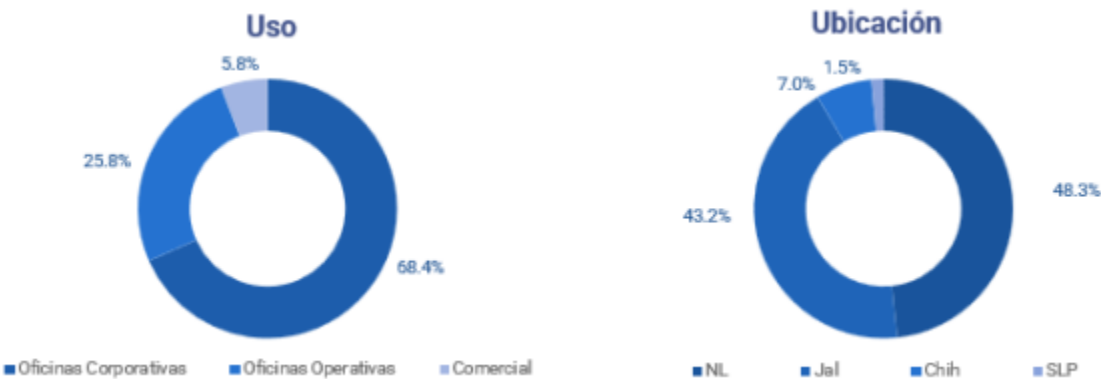
Indicadores del portafolio de propiedades de Oficinas y Comercial

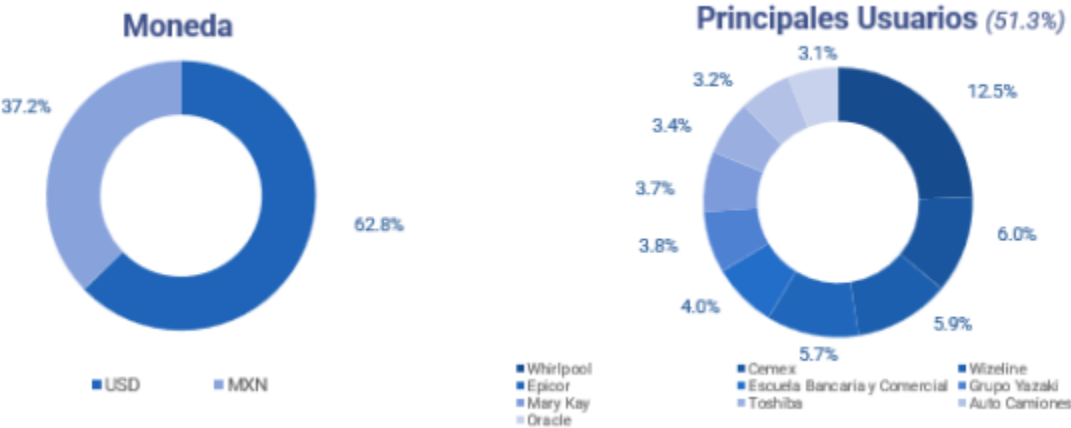
Oficinas	3T25	3T24	Var.%/p.p.	2T25	Var.%/p.p.
Número de propiedades	17	19	(10.5%) ^(1,2)	18	(5.6%) ⁽¹⁾
ABR en m²	177,582	205,778	(13.7%) ^(1,2)	192,841	(7.9%)
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	2.8	2.9	(3.4%)	2.9	(3.4%)
Ocupación	81.1%	75.7%	5.4 p.p. ^(1,2,3)	76.9%	4.2 p.p. ^(1,3)
Edad Promedio (en años)	20.0	19.3	3.6%	19.8	1.0%

(1)Desinversión del inmueble Axtel correspondiente al portafolio de oficinas operativas en Monterrey por 12,937 m².
(2)Desinversión del inmueble Fortaleza de oficinas corporativas en Ciudad de México por 15,259 m².
(3)Ocupación de 4,303 m² en Oficinas ubicadas en Jalisco.

Comercial	3T25	3T24	Var.%/p.p.	2T25	Var.%/p.p.
Número de propiedades	6	6	-	6	-
ABR en m²	19,350	19,350	-	19,350	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	3.7	4.7	(21.3%)	4.0	(7.5 %)
Ocupación	99.4%	99.4%	-	99.2%	0.2 p.p
Edad Promedio (en años)	17.8	16.8	6.0%	17.6	1.1%

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





Al 30 de septiembre de 2025, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos se mantuvo prácticamente en línea con el 2T25 al posicionarse en el sector de oficinas en 2.8 años y en el sector comercial en 3.7 años, contando con 90 arrendatarios entre estas dos clases de activo.



Al cierre del 3T25, 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.



Renta mensual / m2 sector Oficinas y Comercial

	3T25		3T24		Var. %		2T25		Var. %	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Oficinas Corporativas	\$20.9	\$370.0	\$21.0	\$352.5	(0.5%)	5.0%(1)	\$20.9	\$359.1	-	3.0%(1)
Oficinas Operativas	\$16.5	\$301.1	\$16.4	\$282.2	0.6%	6.7%(2,3)	\$16.4	\$287.7	0.6%	4.7%(3)
Comercial	-	\$163.2	-	\$156.2	-	4.5%(3)	-	\$162.7	-	0.3%
Total	\$18.9	\$307.3	\$18.9	\$298.8	-	2.8%	\$18.8	\$306.3	0.5%	0.3%

% de ingresos	3T25		3T24		Var. p.p.		2T25		Var. p.p.	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Oficinas Corporativas	38.0%	30.4%	38.0%	31.1%	-	(0.7)	34.7%	34.1%	3.3	(3.7)
Oficinas Operativas	24.8%	1.0%	24.4%	1.5%	0.4	(0.5)	24.7%	0.9%	0.1	0.1
Comercial	-	5.8%	-	5.0%	-	0.8	-	5.6%	-	0.2
Total	62.8%	37.2%	62.4%	37.6%	0.4	(0.4)	59.4%	40.6%	3.4	(3.4)

(1)Desinversión del inmueble fortaleza con una ocupación de 8,370 m- de ABR con un precio promedio de \$319.3 pesos por m2 en el 3T24 y \$334.5 pesos por m- en el 2T25.

(2)Desocupación de 2,200 m2 con ingresos denominados en pesos por \$270 por m-

(3)Incremento por ajuste inflacionario.

Los inmuebles de oficinas y comerciales de Fibra Mty denominados en pesos han tenido un incremento en la renta en el último año, derivado de los ajustes por inflación. En contraste, las rentas en dólares, una vez considerando los ajustes inflacionarios, netos de la baja en la renta al momento de renovación, se ha mantenido sin cambios. En cuanto a ingresos anualizados del portafolio de oficinas y comercial, al cierre del 3T25, el 56.2% de los contratos incrementa su renta con base en el índice de CPI, el 37.1% con el índice de INPC, 2.1% de las rentas están limitadas a cierto porcentaje y 4.6% a una tasa fija.

Fibra Mty ha mantenido el cierre de negociaciones comerciales con precios de renta cercanos a los establecidos en el mercado. Con la información disponible, no prevemos un impacto material en la renta por metro cuadrado de las renovaciones en el sector de oficinas.



El precio de mercado considera los precios de salida en dólares por m2 al mes.

Oficinas Corporativas Monterrey = fuente: CBRE MarketView México 3T25

Oficinas Corporativas Guadalajara = fuente: CBRE MarketView México 3T25

Depuración del portafolio de propiedades

Fibra Mty continúa con su esfuerzo responsable para la depuración de su portafolio de propiedades. Al cierre del 3T25, cuenta con ofertas por aproximadamente Ps. 2,350 millones en potenciales desinversiones, principalmente de edificios de oficinas, de las cuales Ps. 1,689 millones se encuentran en negociación avanzada, y el monto remanente en negociaciones iniciales. Vale la pena mencionar que los edificios de oficinas conocidas como "Las Torres Moradas" ya se encuentran considerados como parte de los inmuebles en negociación avanzada, en línea con el anuncio del pasado 20 de agosto 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.

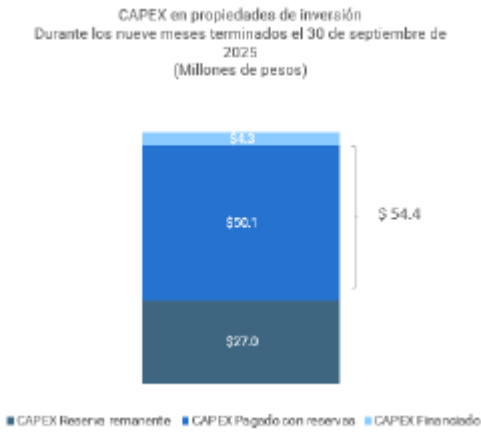
Partiendo del portafolio al 1T24, previo al inicio de las operaciones de depuración, Fibra Mty ha logrado vender o firmar acuerdos de venta sujetos a ciertas condiciones por un monto cercano al 80% del portafolio de bajo desempeño de oficinas y 17% del portafolio productivo del mismo segmento, considerando el último avalúo disponible.

CAPEX

Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 el CAPEX en propiedades de inversión fue de Ps. 54.4 millones.

Del monto total invertido en CAPEX para propiedades de inversión, Ps. 50.1 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 proveniente de los ingresos del arrendamiento es de Ps. 27.0 millones.



Desempeño Financiero

Métricas financieras del 3T25

Derivado de las inversiones industriales realizadas, tanto en las adquisiciones de MeLi León, Batach como en la entrega de expansiones, el ION y la UAFIDA Ajustada incrementó en 17.4% y 17.0% respectivamente en comparación al mismo trimestre del año anterior. No obstante, la aplicación de los recursos previamente invertidos en valores gubernamentales, así como la reducción en la tasa de referencia de las inversiones en efectivo, que pasó de 10.90% en 3T24 a 7.83% en 3T25 provocó que el AFFO del 3T25 se situara en Ps. 615.1 millones, una disminución de 7.6% (equivalente a Ps. 50.4 millones) en comparación con el 3T24.

Tal como se mencionó en el reporte del tercer trimestre del 2024, el rendimiento atípico obtenido sobre las inversiones en efectivo durante dicho periodo fue retenido y destinado a la recompra de títulos propios, dado que en ese momento la cotización del CBFÍ en el mercado no reflejaba adecuadamente el valor de Fibra Mty y su capacidad de generación de flujo. En este sentido, la comparación más adecuada para evaluar el desempeño consiste en analizar los montos distribuidos en cada periodo.

Tras haber utilizado efectivo para una parte relevante de las inversiones mencionadas anteriormente, el nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, asciende a 20.8% respecto del total de sus activos, de tal manera en que el Fideicomiso aún tiene la posibilidad de invertir entre US\$250 y US\$450 millones para posicionar el nivel de endeudamiento entre 30% y 35%. Para más información, dirigirse a la sección “Deuda y efectivo”.

A continuación, se presenta un análisis detallado de las variaciones del AFFO del 3T25 respecto al 3T24.

Cifras en miles de pesos	3T25	3T24	Var Ps.	Var. %
Ingresos mismos inmuebles	732,040	714,578	17,462	2.4%

Fibra Mty F/2157			Consolidado	
Clave de Cotización:	FMTY		Trimestre: 3	Año: 2025
Ingresos de adquisiciones	104,569	-	104,569	-
Ingresos de desinversiones	2,814	11,710	(8,896)	(76.0%)
Ingresos Fibra Mty	839,423	726,288	113,135	15.6%
Gastos de operación de mismos inmuebles	(62,339)	(64,363)	2,024	(3.1%)
Gastos de operación de adquisiciones	(2,527)	-	(2,527)	-
Gastos de operación de desinversiones	(4,338)	(5,697)	1,359	(23.9%)
Gastos de operación Fibra Mty	(69,204)	(70,060)	856	(1.2%)
ION mismos inmuebles	669,701	650,215	19,486	3.0%
ION de adquisiciones	102,042	-	102,042	-
ION de desinversiones	(1,524)	6,013	(7,537)	(125.3%)
ION Fibra Mty	770,219	656,228	113,991	17.4%
Gasto corporativo	(61,806)	(54,096)	(7,710)	14.3%
Excluye depreciaciones, amortizaciones y devengo de comisiones ^(*)	983	3,980	(2,997)	(75.3%)
UAFIDA ajustada	709,396	606,112	103,284	17.0%
Ingreso lineal no monetario	(3,356)	(4,536)	1,180	(26.0%)
Restitución de reserva para CAPEX ^(*)	(988)	(421)	(567)	134.7%
Ingreso financiero	75,110	236,211	(161,101)	(68.2%)
Gasto financiero, neto de amortizaciones y valuaciones	(152,640)	(155,727)	3,087	(2.0%)
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta	(955)	6,660	(7,615)	(114.3%)
Utilidad de subsidiaria antes de FC no realizada ^(*)	(6,490)	(5,179)	(1,311)	25.3%
Impuestos a la utilidad	(1,917)	(3,425)	1,508	(44.0%)
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	-	779	(779)	(100.0%)
Devengo comisiones de arrendamiento ^(*)	-	(3,000)	3,000	(100.0%)
Desembolsos por derechos de uso ^(*)	(1,086)	-	(1,086)	-
Cobros por arrendamiento financiero ^(*)	846	5,015	(4,169)	(83.1%)
Reembolsos de la subsidiaria ^(*)	14,740	-	14,740	-
Efecto por distribución lineal de ingresos por terminación de contrato ^(*)	5,674	-	5,674	-
FFO	638,334	682,489	(44,155)	(6.5%)
Reserva para CAPEX ^(*)	(20,000)	(17,000)	(3,000)	17.6%
Comisiones por arrendamiento ^(*)	(3,222)	-	(3,222)	-
AFFO	615,112	665,489	(50,377)	(7.6%)
Excedente de AFFO sobre guía de resultados ^(*)	-	(62,933)	62,933	(100.0%)
Distribución de efectivo	615,112	602,556	12,556	2.1%

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

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

(2) Arrendamiento financiero de estacionamientos en inmuebles Danfoss y Prometeo, en Danfoss pagamos arrendamiento financiero de un terreno a un tercero y a partir del 3T24 cobramos subarrendamiento financiero al inquilino por lo que a partir de dicho trimestre el rendimiento del proyecto impacta al AFFO a través del ION y la recuperación de la inversión se concilia al FFO. En Prometeo pagamos arrendamiento financiero de un estacionamiento a un tercero.

- (3)Por cumplimiento fiscal, Administrador Fibra MTY, S.C. cobra a Fibra MTY F/2157 un margen de utilidad del 10% sobre sus gastos de operación. Posteriormente, una vez que paga el ISR correspondiente, se reembolsa a Fibra MTY para pagarse al público inversionista a través de las distribuciones de efectivo mensuales.
- (4)Las penalizaciones cobradas por terminación anticipada de contrato se distribuyen de manera lineal en los 12 meses siguientes al mes del año en que ocurrieron.
- (5)Reserva creada para cubrir los compromisos de CAPEX de reposición y/o cualquier adición o mantenimiento mayor capitalizable del portafolio de Fibra MTY.

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	19,486	Gasto corporativo contable	(7,710)
Ingreso lineal no monetario	1,180	Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	(779)
Restitución de reserva para CAPEX	(567)	Utilidad de subsidiaria	197
Desembolsos por derechos de uso, neto	(1,085)	Depreciaciones y amortizaciones	2
Cobros por arrendamiento financiero	(4,169)		
Efecto por distribución lineal de ingresos por terminación de contrato	5,674		
ION mismos inmuebles flujo	20,519	Gasto corporativo flujo	(8,290)
Resultado financiero contable	874,325	Adquisiciones ION contable, netas	102,042
Costos de deuda	(41,085)	Desinversiones	(7,537)
Gasto Financiero de pasivo por arrendamiento	(12)		-
Costo financiero préstamos inmuebles expansión	(2,078)		-
Fluctuación cambiaria sin impacto en distribuciones	(996,779)		-
Resultado financiero flujo	(165,629)	Adquisiciones ION flujo, netas	94,505

Variaciones con afectación en flujo de efectivo

Partiendo del AFFO generado durante el 3T24 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

Fibra Mty F/2157		Consolidado		
Clave de Cotización:	FMTY	Trimestre:	3	Año: 2025

Aumento generado principalmente por las expansiones de ciertos inmuebles de los portafolios de Providencia y Zeus, así como de los inmuebles de Danfoss y Santiago por Ps. 24,821, compensado por la pérdida cambiaria por menor tipo de cambio de facturación promedio en 3T25 de Ps.18.7678 en comparación con Ps. 18.9240 en 3T24 por Ps. (4,731); entre otros movimientos menores de Ps. 429.

Gasto corporativo

Efecto negativo en AFFO por incremento de Ps. (8,290) principalmente por i) incorporación de personal durante 2024 debido a la colocación de CBFIs con componente internacional, inflación en sueldos, cambios en la estructura corporativa, e implementación del plan de pensiones considerando la indemnización legal, todo ello por un monto agregado de Ps. (4,622); ii) incremento de Ps. (1,028) en honorarios principalmente por fortalecimiento de control interno; iii) incremento de Ps. (1,140) en gastos de tecnología: licencias y servicios; iv) incremento en gastos de evaluación de inmuebles Ps. (782); y v) otros impactos menores de Ps. (718).

Resultado Financiero

Efecto negativo en AFFO de Ps. (165,629) debido a: i) disminución del producto financiero por Ps. (161,102) principalmente por reducción del saldo promedio invertido debido a las compras del portafolio Batach en diciembre de 2024 (6 naves), y en julio de 2025 (2 naves), la compra 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 10.90% a 7.83% y ii) otros impactos de Ps. (4,527).

Adquisiciones, netas

El portafolio de Batach adquirido en 4T24 (6 naves) y 3T25 (2 naves) y el inmueble MeLi León adquirido en 2T25, incrementaron el ION del 3T25 por Ps. 43,563, Ps. 22,045 y Ps. 36,434, respectivamente. Mientras que las desinversiones de Axtel y Fortaleza disminuyeron el ION por Ps. (7,537).

Reembolsos de la subsidiaria

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

Reserva de CAPEX

Incremento 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 3T24. El presupuesto no utilizado incrementará la reserva de CAPEX proveniente del arrendamiento. Esta reserva podrá ser utilizada para liquidar el CAPEX de reposición y/o cualquier adición o mantenimiento mayor capitalizable.

Comisiones por arrendamiento

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

Distribución por CBFi

La distribución del 3T25 será equivalente al 100% del AFFO el cual se situó en Ps. 615.1 millones, equivalentes a Ps. 0.252 por CBFi, 2.1% por encima de la de 3T24.

	3T25	2T25	1T25	4T24	3T24
CBFIs en circulación (en miles)	2,437,674.664	2,432,245.350	2,420,694.057	2,421,068.027	2,437,681.329
Precio del CBFi (inicio del año)	10.80	10.80	10.80	12.27	12.27
Precio del CBFi (inicio del Trimestre)	13.11	11.77	10.80	10.50	9.77
Monto de la distribución (Ps. miles)	Ps. 615,112	Ps. 629,734	Ps. 647,590	Ps. 622,120 ^(a)	Ps. 602,556 ^(a)
Distribución por CBFi trimestral	Ps. 0.2523 ^(a)	Ps. 0.2589 ^(a)	Ps.0.2675 ^(a)	Ps.0.2570 ^(a)	Ps.0.2472 ^(a)

Distribución por CBFi mensual	Ps. 0.0841 ⁽¹⁾	Ps. 0.0863 ⁽¹⁾	Ps.0.0892 ⁽¹⁾	Ps. 0.0857 ⁽¹⁾	Ps. 0.0824 ⁽¹⁾
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del año)	9.3%	9.6%	9.9%	8.4%	8.1%
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del Trimestre)	7.7%	8.8%	9.9%	9.8%	10.1%

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

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

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

Recompra y recolocación de CBFIs

La recompra y recolocación de CBFIs le permite al Fideicomiso:

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

Durante el 3T25, Fibra Mty recolocó un monto neto de 5.4 millones de CBFIs. Los CBFIs recolocados durante el periodo tuvieron una utilidad de alrededor de Ps. 19 millones y obedecieron a una alta demanda del certificado a finales del mes de septiembre, la cual pudo haber sido provocada por el rebalanceo de índices FTSE. Con el enfoque de continuar operaciones que generen valor a los inversionistas de manera permanente, la utilidad obtenida de los CBFIs recolocados pudiera ser utilizada para recomprar CBFIs y/o invertir en propiedades industriales, dependiendo de las condiciones de mercado.

Al 30 de septiembre de 2025, el monto neto acumulado que el Fideicomiso ha recomprado asciende a 24.6 millones de CBFIs, equivalente a aproximadamente 1.0% de los CBFIs en circulación posterior a la oferta subsecuente de capital realizada a inicios del 2024.

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		
	3T25	4T24	Var.%/p.p.	3T25	4T24	Var.%/p.p.
Efectivo y equivalentes de efectivo e Inversiones financieras	3,357,479	6,198,210	(45.8)%	182,962	302,200	(39.5)%
Inmuebles disponibles para la venta	1,693,772	360,683	369.6%	92,300	17,586	424.8%
Propiedades de Inversión	36,901,574	38,115,359	(3.2)%	2,010,908	1,858,352	8.2%
Otros activos	634,355	1,339,082	(52.6)%	34,568	65,288	(47.1)%
Total del Activo	42,587,180	46,013,334	(7.4)%	2,320,738	2,243,426	3.4%
Deuda	11,359,619	11,787,606	(3.6)%	619,029	574,716	7.7%
Otros pasivos	800,013	847,011	(5.5)%	43,596	41,297	5.6%
Total del Pasivo	12,159,632	12,634,617	(3.8)%	662,625	616,013	7.6%
Total del Patrimonio	30,427,548	33,378,717	(8.8)%	1,658,113	1,627,413	1.9%

*Se utilizó el tipo de cambio de Ps. 18.3507 y Ps. 20.5103 por dólar al cierre del 3T25 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 septiembre de 2025, anexo a este reporte.

Inmuebles disponibles para la venta

El incremento de Ps. 1,333 millones, es el efecto combinado de: i) el traspaso de propiedades de inversión a inmuebles disponibles para la venta debido a potenciales desinversiones de los inmuebles Prometeo, Torres Moradas 1 y 2, Redwood y Catacha por Ps. 1,693 millones, y ii) la disminución por la venta de Fortaleza de Ps. (360) millones, realizada en julio de 2025.

Propiedades de Inversión

La disminución de Ps. (1,214) millones, o (3.2%) se debe principalmente a: i) la apreciación del peso frente al dólar con impacto en el valor razonable de las propiedades, el cual disminuyó en Ps. (3,777) millones, ii) el traspaso a disponibles para la venta de Inmueble Prometeo, Torres Moradas 1 y 2, Redwood y Catacha Ps. (1,693) millones, iii) la adquisición de inmuebles industriales MeLi León, Batach 2 y terreno Garibaldi 1 y ciertas expansiones e inversiones en CAPEX de reposición por Ps. 4,203 millones y iv) Otros impactos menores de Ps. 53 millones.

Otros activos

La disminución de Ps. (705) millones, o (52.6%) se debe principalmente a: i) la disminución de los instrumentos derivados en activo de Ps. (529) millones, respecto a diciembre de 2024, debido a la apreciación del peso frente al dólar. Este efecto impactó Ps. (468) millones como consecuencia de la reducción en \$3.10 pesos de la ventaja que teníamos en el tipo de cambio forward para un nocional de US \$145 millones, y \$0.26 pesos sobre el nocional vigente al cierre de septiembre de US\$72.5 millones. Respecto a las coberturas de tasa, las curvas se redujeron en promedio 68 puntos básicos lo cual impactó Ps. (61) millones, ii) la recuperación de ciertos saldos a favor de IVA por Ps. (165) millones, y iii) otros impactos menores de Ps. (11) millones.

Deuda

La disminución de Ps. (428) millones, o (3.6%) se integra principalmente por un efecto combinado de: i) ganancia cambiaria no realizada de Ps. (1,244) millones por la apreciación del peso frente al dólar equivalente a Ps. 2.1596 al pasar de Ps. 20.5103 en diciembre de 2024 a Ps. 18.3507 en septiembre de 2025, aplicada sobre un saldo insoluto al 1 de enero de 2025 de US\$ 575 millones; ii) disposiciones de deuda, netas de pagos por US\$ 45 millones principalmente para expansiones industriales, equivalentes a Ps. 862 millones; y iii) otros impactos de Ps. (46) millones.

Patrimonio

La disminución de Ps. (2,951) millones, o (8.8%) se debe al efecto combinado de i) la pérdida neta consolidada de Ps. (671) millones, ii) el efecto de valuación de instrumentos financieros derivados de Ps. (576) millones, iii) las distribuciones a tenedores de CBFIs por Ps. (1,899) millones correspondientes a los periodos del 4T24, 1T25 y 2T25, iv) la provisión al cierre del 3T25 del plan ejecutivo basado en CBFIs por Ps. 60 millones, y v) las recolocaciones de CBFIs, netas, por Ps. 136 millones. Ver explicaciones detalladas de cada concepto en las secciones: “Variaciones sin afectación en flujo de efectivo”, “Distribución por CBFI”, y “Recompra y recolocación de CBFIs” del presente reporte.

Al 30 de septiembre de 2025, el valor en libros por CBFI que resulta de dividir el Patrimonio entre los CBFIs en circulación al cierre del trimestre asciende a Ps. 12.48 (equivalente a US\$ 0.6801 utilizando el tipo de cambio de cierre de Ps. 18.3507 por dólar).

Deuda y Efectivo

Al 30 de septiembre de 2025, el saldo se incrementó en US\$ 20.0 millones (equivalentes a Ps. 367.0 millones al tipo de cambio del 30 de septiembre de 2025) respecto al cierre de junio de 2025, alcanzando un total de US\$ 620.0 millones (equivalentes a Ps. 11,377.4 millones al tipo de cambio del 30 de septiembre de 2025). Este incremento se explica por los siguientes movimientos:

1. Disposición de crédito por US\$ 30.0 millones provenientes de la línea bilateral corto plazo con Santander, destinados al financiamiento de expansiones industriales actualmente en proceso de construcción.
2. Prepago de US\$ 10.0 millones de la línea revolving BBVA. Estos recursos fueron destinados principalmente para la recompra de títulos propios y posteriormente prepagados con los fondos provenientes de la venta del inmueble Fortaleza.

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

Con el objetivo de mantener una posición financiera sólida y preservar la flexibilidad necesaria para aprovechar oportunidades de inversión en el sector industrial, durante el trimestre Fibra Mty firmó:

1. Un convenio modificatorio para incrementar la línea revolving con BBVA de US\$ 50.0 millones por hasta US\$ 75.0 millones (equivalentes a Ps. 1,376.3 millones al 30 de septiembre 2025).
2. Un convenio modificatorio para extender el periodo de disponibilidad de los recursos de la línea bilateral de largo plazo con BBVA por 12 meses adicionales, es decir, hasta el 4 de septiembre del 2026. A la fecha del presente reporte la línea tiene un saldo dispuesto por US\$ 175.0 millones, teniendo un saldo disponible por hasta US\$75.0 millones.

Estas acciones reflejan la estrategia prudente de administración y disciplina financiera, orientadas a fortalecer la capacidad de crecimiento orgánico dentro del sector industrial.

Principales Indicadores de la Deuda

Al 30 de septiembre de 2025, Fibra Mty:

1. Mantuvo el nivel de endeudamiento con base en saldos insolutos, al pasar de 25.9% al 31 de diciembre de 2024 a 27.1% al 30 de septiembre de 2025, 22.9 puntos porcentuales por debajo del endeudamiento máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores de CBFIs del 50%.
2. Tiene un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo que en conjunto representan el 7.9% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 20.8% respecto del total de sus activos.
3. Tiene disponible un monto de hasta US\$ 334.0 millones (equivalentes a Ps. 6,129.1 millones al 30 de septiembre 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\$ 25.0 millones del crédito bilateral Santander CP

iv. US\$ 31.0 millones del crédito bilateral Scotiabank LP

v. US\$ 63.0 millones del crédito bilateral Scotiabank CP

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

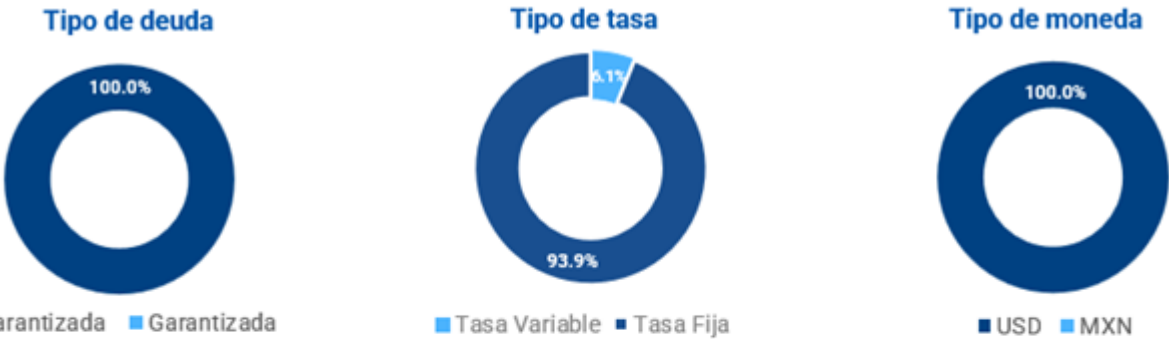
4. Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestas que ascienden a US\$ 120.0 millones (equivalentes a Ps. 2,202.1 millones al 30 de septiembre de 2025).
5. Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, libre de garantía y mayormente a tasa fija. El plazo promedio de la deuda asciende a 3.0 años, con el primer vencimiento relevante hasta octubre del 2027. Al cierre del 3T25, la Compañía se encuentra analizando diversas estrategias para extender su perfil de vencimientos.
6. Cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas para su deuda (covenants financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo. Fibra Mty mantiene un monitoreo constante, y de forma anticipada a su evolución, a fin de poder tomar acciones en avanzada que le permitan continuar en cumplimiento.
7. Tiene compromisos de desarrollo por un monto de Ps. 379.6 millones (Incluyendo IVA) para los próximos 12 meses, correspondientes a las inversiones estimadas en expansiones de propiedades del portafolio de Fibra Mty.

Al 30 de septiembre 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	3T25	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable 30sep25	Tasa Fija Cobertura	Vencimiento	2T25	Var. % 3T25 vs 2T25
Simples								
CEBURE FMTY20D.	215.0	US\$	4.13%	-	-	oct-27	215.0	-
Bilateral Scotiabank LP	32.0	US\$	SOFR 1M+ 1.75%	5.88%	5.38%	jun-28	32.0	-
Bilateral Scotiabank CP	8.0	US\$	SOFR 3M+ 1.44%	5.42%	-	ene-26	8.0	-
Bilateral BBVA ("2024")	175.0	US\$	SOFR 1M+ 1.75%	5.88%	4.94%	sep-29	175.0	-

Bilateral Banorte ("2024")	160.0	US\$	SOFR 1M+ 1.80%	5.93%	5.69%	jul-29	160.0	-
Bilateral Santander	30.0	US\$	SOFR 1M+ 1.44%	5.57%	-	jul-26	-	100.0%
Revolventes								
BBVA Revolvente	0.0	US\$	SOFR1M+ 1.33%	5.46%	-	jun-28	10.0	(100.0%)
TOTAL	620.0						600.0	3.3%

- (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) Cada disposición realizada bajo el crédito bilateral Santander tiene un vencimiento de hasta 12 meses a partir de la fecha de disposición o al 30 de diciembre de 2026, lo que suceda primero
- (8) Equivalentes a Ps 11,377,434.0 miles a un TC de Ps. 18.3507 correspondiente al 30 de septiembre de 2025.
- (9) Equivalentes a Ps 11,308,980.0 miles a un TC de Ps. 18.8483 correspondiente 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 León.

Nivel de Endeudamiento e Índice de Cobertura de Servicio de Deuda

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

Nivel de endeudamiento (miles de pesos)	30 de septiembre de 2025
Deuda total e intereses por pagar ^a	11,520,260
Activos totales	42,587,180
Nivel de endeudamiento*	27.1%

(1) Integrado por los saldos insolutos de un crédito bursátil (incluyendo premio), el bilateral Banorte, el crédito bilateral BBVA, los créditos bilaterales con Scotiabank y el bilateral con Santander, más intereses pendientes de pago.

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

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda	Período	Miles de pesos
Recursos:		
Activos líquidos*	30/09/2025	3,453,815
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	Siguientes 4 Trimestres	300,022
Utilidad operativa estimada después de distribuciones**	Siguientes 4 Trimestres	673,525
Líneas de crédito disponibles	30/09/2025	8,331,218
Compromisos:		
Pago de intereses	Siguientes 4 Trimestres	593,525
Pago de principal	Siguientes 4 Trimestres	697,327
Gastos de capital recurrentes	Siguientes 4 Trimestres	297,787
Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional***	Siguientes 4 Trimestres	379,613

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda****	6.48
---	------

* Efectivo y equivalentes de efectivo + cuentas por cobrar.
 **Utilidad estimada antes de Gastos Financieros e Impuestos y después de distribuciones.
 *** Incluye los compromisos de desarrollo y expansión. Para más información, dirigirse a la sección de Adquisiciones.
 ****(Activos líquidos + Impuesto al Valor Agregado por recuperar + Utilidad operativa estimada después de distribuciones+ líneas de crédito disponibles)/(Pago de intereses+ Pago de principal+ Gastos de capital recurrentes + Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional). - Considerando la disposición total del crédito bilateral BBVA, el crédito bilateral Banorte para adquisiciones, los créditos Bilaterales con Scotiabank y el crédito Bilateral Santander para expansiones, la razón se ubica en 2.73x.

Cumplimiento de obligaciones financieras del CEBURE

Al 30 de septiembre 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⁾	28.6%	= 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⁾	374.3%	= 150.0%

- (1) Pasivo Total / Activos Totales
 (2) Deuda Garantizada / Activos Totales
 (3) (EBITDA U12M + Ingreso Financiero U12M) / (Intereses U12M + Amortizaciones U12M)
 (4) Activos Totales No Gravados / Deuda No Garantizada

Efectivo

Fibra Mty cuenta con Ps. 3,357.5 millones en efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del 3T25, una disminución de 45.8%, equivalente a Ps. 2,840.7 millones respecto al del cierre del 4T24. La disminución se explica ampliamente en el Estado de Flujos de Efectivo anexo a este reporte y corresponde al efecto neto de: 1) Adquisición de los inmuebles industriales MeLi y Batach 2 y del Terreno en Garibaldi 1 y ciertas expansiones e inversiones en CAPEX de reposición por Ps. (4,272) millones, 2) Distribuciones de efectivo a tenedores de CBFIs por Ps. (1,899) millones, 3) Flujo generado de la operación por Ps. 2,215 millones, 4) Servicio de deuda, neto Ps. 637 millones, 6) la venta del inmueble Fortaleza Ps. 330 millones y 7) Otros impactos menores de Ps. 148 millones.

Por otra parte, el nivel de endeudamiento se mantuvo prácticamente en línea, al posicionarse en 27.1% y 25.9% al cierre del 3T25 y 4T24 respectivamente. Así mismo, descontando el efectivo en caja financieras, el apalancamiento neto se ubicó en 20.8% y 14.3% al cierre del 3T25 y 4T24, respectivamente.



Tasa de Capitalización Implícita

Durante el 3T25, la cotización promedio del CBFi de Ps. 13.53 tuvo un premio de aproximadamente 6.3% en pesos en comparación con el valor en libras promedio del 2T25 y 3T25, y de 8.4% en comparación con el valor en libras al 30 de septiembre de 2025 (Ps. 12.48 por CBFi).

Adicionalmente, la tasa de capitalización implícita utilizando los promedios del valor de propiedades de inversión y el Valor Empresa se posicionó en 8.1% y 7.7%, respectivamente. Las integraciones de los cálculos se presentan a continuación:

Cálculo Valor en Libros Promedio	
(+) Propiedades de Inversión, exc Reserva territorial, inc.	38,075
Propiedades disponibles para la venta	
(+) Reserva Territorial	577
(+) Otros Activos	4,549
(=) Activos	43,201
(-) Pasivos	12,209
(=) Valor en Libros	30,992
(/) CBFIs (millones de certificados)	2,435
(=) Valor en Libros Promedio por CBI	12.73

Cálculo Premio o Descuento	
Precio Promedio 3T25	13.53
Precio Valor en Libros Promedio	12.73
Premio (Descuento)	6.3%
Cálculo Premio o Descuento en USD	
Precio Promedio 3T25 USD ⁽¹⁾	0.7256
Precio Valor en Libros Promedio USD ⁽¹⁾	0.6844
Premio (Descuento)	6.0%

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

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

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

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

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

Conferencia Telefónica

CONFERENCIA TELEFÓNICA 3T25 FIBRAMTY

Fecha: Jueves 23 de octubre de 2025

Hora: 09:00 a.m. (Hora de la Ciudad de México)
11:00 a.m. (Hora del Este, N.Y.)

Números de marcación:

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

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

Publicación de resultados 3T25:

Miércoles 22 de octubre 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

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	3T25	3T24	Var. %	2T25	Var. %
Ingresos totales	839,423	726,288	15.6%	845,236	(0.7%)
Gastos de operación	69,204	70,060	(1.2%)	78,224	(11.5%)
Gasto corporativo	61,806	54,096	14.3%	65,306	(5.4%)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	36,045	39,993	(9.9%)	20,023	80.0%
(Pérdida) utilidad por valor razonable de propiedades de inversión	(1,407,499)	3,179,502	(144.3%)	(2,913,899)	(51.7%)
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	4,152	-	-	685	506.1%
Ingresos financieros	75,110	236,212	(68.2%)	92,159	(18.5%)
Gastos financieros	169,935	216,198	(21.4%)	171,972	(1.2%)
Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta	329,314	(659,850)	(149.9%)	914,292	(64.0%)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(496,490)	3,101,805	(116.0%)	(1,397,052)	(64.5%)
Impuestos a la utilidad	1,917	3,425	(44.0%)	2,390	(19.8%)
(Pérdida) utilidad neta consolidada	(498,407)	3,098,380	(116.1%)	(1,399,442)	(64.4%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	(111,541)	192,190	(158.0%)	(320,335)	(65.2%)
(Pérdida) utilidad integral consolidada	(609,948)	3,290,570	(118.5%)	(1,719,777)	(64.5%)

Conciliación del ION y UAFIDA Ajustada con utilidad integral consolidada.

Cifras en miles de pesos	3T25	3T24	Var. %	2T25	Var. %
(Pérdida) utilidad integral consolidada	(609,948)	3,290,570	(118.5%)	(1,719,777)	(64.5%)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	111,541	(192,190)	(158.0%)	320,335	(65.2%)
(Pérdida) utilidad neta consolidada	(498,407)	3,098,380	(116.1%)	(1,399,442)	(64.4%)
Impuestos a la utilidad	1,917	3,425	(44.0%)	2,390	(19.8%)
Ingreso financiero	(75,110)	(236,212)	(68.2%)	(92,159)	(18.5%)
Gasto financiero	169,935	216,198	(21.4%)	171,972	(1.2%)
(Ganancia) pérdida por fluctuación cambiaria, neta	(329,314)	659,850	(149.9%)	(914,292)	(64.0%)
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	(4,152)	-	-	(685)	506.1%
Pérdida (utilidad) por valor razonable de propiedades de inversión	1,407,499	(3,179,502)	(144.3%)	2,913,899	(51.7%)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	36,045	39,993	(9.9%)	20,023	80.0%
Depreciaciones y amortizaciones	983	980	0.3%	983	-
Devengo comisiones por arrendamiento ^(a)	-	3,000	(100.0%)	-	-
UAFIDA ajustada	709,396	606,112	17.0%	702,689	1.0%
Servicios administrativos	36,560	31,882	14.7%	40,387	(9.5%)
Servicios fiduciarios y gastos generales	25,246	22,214	13.6%	24,919	1.3%

Fibra Mty F/2157			Consolidado	
Clave de Cotización:	FMTY		Trimestre: 3	Año: 2025

Depreciaciones y amortizaciones	(983)	(980)	0.3%	(983)	-
Comisiones por arrendamiento	-	(3,000)	(100.0%)	-	-
ION	770,219	656,228	17.4%	767,012	0.4%

(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	3T25	3T24	Var.%	2T25	Var.%
(Pérdida) utilidad Integral Consolidada	(609,948)	3,290,570	(118.5%)	(1,719,777)	(64.5%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	111,541	(192,190)	(158.0 %)	320,335	(65.2%)
Pérdida (utilidad) por valor razonable de propiedades de inversión	1,407,499	(3,179,502)	(144.3%)	2,913,899	(51.7%)
(Ganancia) pérdida cambiaria neta, no realizada	(270,674)	220,239	(222.9%)	(893,211)	(69.7%)
Amortizaciones	968	963	0.5%	967	0.1%
Devengo de Comisiones por Arrendamiento ⁽¹⁾	-	3,000	(100.0%)	-	-
Gasto financiero de pasivo por arrendamiento	2	-	-	28	(92.9%)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	36,045	39,993	(9.9%)	20,023	80.0%
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	(4,152)	-	-	(685)	506.1%
Utilidad de Subsidiaria ⁽²⁾	(6,489)	(5,179)	25.3%	(5,336)	21.6%
Desembolso por derechos de uso ⁽³⁾	(1,086)	-	-	(1,681)	(35.4%)
Cobros por arrendamiento financiero ⁽⁴⁾	846	5,015	(83.1%)	850	(0.5%)
Remediación de CxC y CxP por arrendamiento financiero ⁽⁵⁾	-	-	-	4,576	(100.0%)
AMEFIBRA FFO	664,552	182,909	263.3%	639,988	3.8%
Ingreso lineal no monetario	(3,356)	(4,536)	(26.0%)	(3,634)	(7.6%)
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	-	779	(100.0%)	-	-
Depreciación de mobiliario y equipo de oficina	15	17	(11.8%)	16	(6.3%)
Amortización costo de deuda	8,448	49,533	(82.9%)	9,321	(9.4%)
Ganancia cambiaria neta, realizada en la operación	(152)	-	-	(483)	(68.5%)
(Ganancia) pérdida cambiaria neta, por transacciones de financiamiento e inversión	(59,443)	446,285	(113.3%)	(18,974)	213.3%
Restitución de reserva para gastos de capital ⁽⁶⁾	(988)	(421)	134.7%	(895)	10.4%
Devengo de Comisiones de Arrendamiento ⁽⁷⁾	-	(3,000)	(100.0%)	-	-
Costo financiero de préstamos para inmuebles en expansión	8,845	10,923	(19.0%)	7,614	16.2%
Efecto por distribución lineal de ingresos por terminación de contrato ⁽⁸⁾	5,673	-	-	5,673	-

Fibra Mty F/2157			Consolidado		
Clave de Cotización:	FMTY		Trimestre:	3	Año: 2025

Reembolsos de la subsidiaria ^(*)	14,740	-	-	14,740	-
AMEFIBRA FFO ajustada por FMTY	638,334	682,489	(6.5%)	653,366	(2.3%)
CAPEX ^(*)	(20,000)	(17,000)	17.6%	(20,000)	-
Comisiones por arrendamiento ^(*)	(3,222)	-	-	(3,632)	(11.3%)
AFFO	615,112	665,489	(7.6%)	629,734	(2.3%)

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

- (1) A partir del 1 de enero de 2025, las comisiones por arrendamiento disminuyen directamente el AFFO en lugar de hacerlo a través del ION. Lo anterior, debido a homologación de nuestros indicadores de negocio a las prácticas del mercado.
- (2) Arrendamiento financiero de estacionamientos en inmuebles Danfoss y Prometeo, en Danfoss pagamos arrendamiento financiero de un terreno a un tercero y a partir del 3T24 cobramos subarrendamiento financiero al inquilino por lo que a partir de dicho trimestre el rendimiento del proyecto impacta al AFFO a través del ION y la recuperación de la inversión se concilia al 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, durante el 2T25 se realizó una remediación de la cuenta por cobrar (Cx) 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 siguientes al mes 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 a 3T25 y el avance de las transacciones a realizar durante el resto del año, el Fideicomiso registró Ps. 52.8 millones como provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs, una disminución de Ps. (66.6) millones en comparación con la provisión registrada a septiembre de 2024 la cual ascendió a Ps. 119.4 millones. Dicha disminución se generó principalmente por la expectativa de cumplimiento al 100% de la meta de corto plazo del 47% del plan de incentivos a septiembre de 2025, en comparación a la expectativa de cumplimiento de metas de corto y largo plazo, equivalentes al 100% del plan de incentivos a 3T24.

Por los nueve meses terminados al cierre de 3T25, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 5,630,004 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de Ps. 10.67, a la fecha de la concesión, equivale a Ps. 60.0 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. 52.8 millones.

Es importante resaltar que, a partir de la sesión realizada en febrero de 2025, el Comité de Prácticas ha estado revisando la posibilidad de modificar la métrica de largo plazo con la intención de incorporar un indicador ligado al valor del CBFI.

Por los nueve meses terminados al cierre 3T24, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 9,738,711 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de Ps. 12.32 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a Ps. 120.0 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. 119.4 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 3T25, en comparación con el saldo al cierre del 2T25, fue por (Ps. 1,407.5) millones, los cuales se explican por:

1. Una variación de (Ps. 1,340.5) millones en los avalúos de las propiedades de inversión integrada por la combinación de:
 - a) Una disminución de (Ps. 889.3) millones por la apreciación del peso frente al dólar al pasar de Ps. 18.8483 por dólar al 30 de junio de 2025 a Ps. 18.3507 por dólar al 30 de septiembre de 2025.
 - b) Una variación de (Ps. 10.3 millones), por la operación estándar de propiedades.
 - c) Condiciones de mercado por (Ps. 461.5) millones debido principalmente a incrementos en niveles de vacancia proyectados en el mercado industrial.
2. Otros impactos menores, incluyendo construcciones en proceso, CAPEX de reposición, comisiones de *brokers* por un monto de (Ps. 67.0 millones)

Respecto al año anterior, la ganancia en valor razonable del 3T24 fue Ps. 3,179.5 millones, generada por el efecto combinado de:

1. Un aumento de Ps. 1,922.2 millones por la depreciación del peso frente al dólar al pasar de Ps. 18.3773 al cierre del 2T24 a Ps. 19.6697 al cierre del 3T24,
2. Un incremento de Ps. 9.4 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. 1,248.8 millones en la valuación por condiciones de mercado, debido primordialmente a mayores rentas de mercado en naves industriales.
4. Costos remanentes relacionados con la adquisición del portafolio Aerotech por Ps. (0.9) millones.

(Pérdida) utilidad neta consolidada

La pérdida neta consolidada del 3T25 se situó en Ps. (498.4) millones, una disminución de Ps. 3,596.8 millones en comparación al 3T24.

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 se mantuvo prácticamente en línea al disminuir solo Ps. (2.9) millones, o 0.5%, para situarse en Ps. 615.8 millones al cierre del 3T25. Lo anterior fue principalmente por el efecto combinado de:

- i) Incremento en ingresos por arrendamiento de Ps. 113 millones debido mayormente a la compra de los inmuebles industriales: MeLi León y Batach, y al inicio de operaciones de ciertos proyectos de expansión,
- ii) Disminución en producto financiero de Ps. (161) millones por la utilización de recursos en la compra de los inmuebles industriales mencionados, y por la reducción en la tasa de referencia de las inversiones en efectivo, que pasó de 10.90% en 3T24 a 7.83% en 3T25,
- iii) Disminución del gasto financiero de Ps. 46 millones debido principalmente al devengo anticipado de costos de deuda por prepago en 2024 de los préstamos bancarios Sindicado 2023 y Bilateral 2023, y
- iv) Otros impactos menores de Ps. (0.9) millones.

Instrumentos financieros derivados

Al 30 de septiembre de 2025, el Fideicomiso tiene contratados dos instrumentos financieros derivados tipo forward por un monto total de US\$87.2 millones, los cuales se clasificaron y documentaron como coberturas de flujo de efectivo. Dichas coberturas se contrataron con la intención de mitigar el riesgo de una posible devaluación de:

1. Los recursos provenientes de la colocación de CBFIs efectuada en el primer trimestre del ejercicio 2024 por un nocional de US\$72.5 millones. La cobertura esta contratada con Scotiabank a un tipo de cambio de \$18.2245, y

2. La recuperación en pesos del IVA pagado por la adquisición del inmueble industrial MeLi León, con un nocional de US\$14.8 millones. La cobertura esta contratada con BBVA a un tipo de cambio de \$19.8280. Durante el 3T25, el IVA cubierto fue reembolsado, por lo que el forward será liquidado en su vencimiento el próximo 26 de noviembre.

La valuación neta total de los instrumentos financieros vigentes presentada en el estado de posición financiera al cierre del 3T25 se situó en Ps. 34.9 millones, Ps. 575.8 millones menor a la valuación registrada en el 4T24. Esta variación se integra por una caída de Ps. 528.8 millones en el Activo así como un incremento de Ps. 47.0 en el pasivo.

De la variación total, i) Ps. (488.7) millones se debe principalmente a la disminución del monto nocional cubierto, así como por la apreciación del peso contra el dólar en las coberturas forward de tipo de cambio, y ii) el efecto neto del valor razonable de las coberturas de tasa tipo swap principalmente debido a la baja en la curva de tasas de interés el cual ascendió a Ps. (87.1) millones.

La variación del 3T25 en comparación con el 3T24 en el estado de utilidad integral por Ps. 303.7 millones es explicado principalmente por la variación en la valuación de instrumentos financieros forward de tipo de cambio, la cual se deriva en mayor medida por la disminución de más de US\$ 200 millones en el nocional cubierto, aunado al impacto de la apreciación del peso contra el dólar.

Información soporte de la Deuda

Deuda Bursátil (“FMTY20D”)

El monto total del CEBURE FMTY20D asciende a US\$ 215 millones (excluyendo premio), cuenta con una tasa de interés de 4.13% y el plazo es de 7 años con pago de intereses cada 182 días con fecha de vencimiento en octubre de 2027.

Al cierre del 3T25, 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. 2,936.1 millones) mediante los cuales se fijó una tasa variable de 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, lo que elevaría el total hasta US\$ 280.0 millones. El crédito cuenta con una sobretasa variable entre 1.75% y 1.95% según el nivel de pasivos contra activos. Adicionalmente, el crédito es sin garantía, con pagos mensuales de intereses, un solo pago de principal al vencimiento y con una vigencia de 5 años a partir de la firma del contrato.

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

Fibra Mty tiene contratado dos swaps de tasa de interés por la totalidad del saldo dispuesto de US\$ 175 millones (equivalentes a Ps. 3,211.4 millones) mediante los cuales se 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. 1,156.1 millones al 30 de septiembre 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.

Fibra Mty F/2157		Consolidado		
Clave de Cotización:	FMTY	Trimestre:	3	Año: 2025

Esta línea tiene un solo pago de interés y principal al vencimiento de cada disposición, de tal manera que se puede segregar los intereses destinados a dichas expansiones y por ende evitar el uso de flujo de la operación de arrendamiento para el pago del servicio de la deuda.

Al cierre del 3T25, el monto total dispuesto asciende a US\$ 8.0 millones (equivalentes a Ps. 146.8 millones al 30 de septiembre 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. 1,156.1 millones al 30 de septiembre de 2025), a tasa variable SOFR de un mes más una sobretasa de 1.75%, es sin garantía, con pagos mensuales de intereses, un solo pago de principal al vencimiento y con una vigencia de 3 años a partir de la primera disposición con la opción de extenderlo 2 años adicionales. El principal uso de este contrato es para financiar el crédito de corto plazo destinado para las expansiones industriales mencionado anteriormente.

Al cierre del 3T25, el monto total dispuesto asciende a US\$ 32.0 millones (equivalentes a Ps. 587.2 millones al 30 de septiembre 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%.

Bilateral Santander 2025 Corto plazo

El 30 de junio de 2025 Fibra Mty celebró un crédito bilateral con Santander por un monto principal de US\$ 55.0 millones (equivalentes a Ps. 1,009.3 millones al 30 de septiembre de 2025), a tasa variable SOFR de un mes más una sobretasa de 1.44% para financiar las expansiones industriales. El plazo de las disposiciones es por 12 meses.

Esta línea tiene pagos de interés de manera semestral y principal al vencimiento de cada disposición, de tal manera que se puede segregar los intereses destinados a dichas expansiones y por ende evitar el uso de flujo de la operación de arrendamiento para el pago del servicio de la deuda.

Al cierre del 3T25, el monto total dispuesto asciende a US\$ 30.0 millones (equivalentes a Ps. 550.5 millones al 30 de septiembre de 2025). Debido a que cada una de las disposiciones cuenta con un vencimiento menor a 1 año partir de la fecha de disposición, la Compañía optó por mantener la línea a tasa variable.

Líneas de Crédito disponibles no dispuestas

Millones de Dólares	Saldo disponible	Moneda contratación	Tasa	Vencimiento
Simple a plazo	334.0			
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
Bilateral Santander Corto Plazo	25.0	US\$	SOFR 1M +1.44%	dic-26
Bilateral Scotiabank Corto Plazo II	63.0	US\$	SOFR 3M +1.44%	-
Revolventes	120.0			
BBVA	75.0	US\$	SOFR 1M + sobretasa variable	jun-28
Actinver	20.0	US\$	SOFR 1M + 3.00%	jun-27
Banorte	25.0	US\$	SOFR 1M + sobretasa variable	jul-27
TOTAL	454.0			

(1)El crédito Bilateral BBVA 2024 tiene la opción de extender el monto de la línea de crédito en US\$ 30.0 millones adicionales.

(2)El crédito bilateral Scotiabank Largo Plazo tiene un vencimiento de 3 años a partir de la primera disposición, con la opción de extenderlo 2 años, dependiendo de la aprobación del banco y al cumplimiento de covenants.

(3)El crédito bilateral Scotiabank Corto Plazo II tiene un vencimiento de 18 meses a partir de la primera disposición, al 3T25 el crédito no se ha dispuesto.

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.

En materia de inversiones, el 15 de julio de 2025, 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. La transacción fue liquidada en su totalidad utilizando recursos provenientes del levantamiento de capital realizado a inicios del 2024.

Adicionalmente, el pasado 15 de julio se realizó la adquisición de un terreno industrial en Ciénega de Flores de 36,372 m² destinado a la expansión de la propiedad Garibaldi 1. El precio de compra del terreno fue de US\$ 5.5 millones, y se prevé una inversión adicional en construcción de aproximadamente US\$ 14.6 millones, es decir, una inversión total de US\$ 20.2 millones, con un ION estimado de US\$ 1.7 millones y un ABR de alrededor de 18,370 m2.

Por otra parte, en materia de desinversiones, 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 el valuador externo.

Durante el 3T25, de conformidad con los lineamientos del Fideicomiso, Fibra Mty aprobó iniciar los esfuerzos de desinversión de los inmuebles Catacha, Redwood y Torres Moradas. Incluyendo el inmueble Prometeo, el valor razonable del portafolio de Fibra Mty que se presenta en el rubro de activos disponibles para la venta asciende a Ps. 1,693.8 millones.

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 Tercer Trimestre 2025 anexo 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 119 Inmuebles Corporativos. La superficie Bruta Rentable del portafolio se ubica en 2,055,827 metros cuadrados, y cuenta con un nivel de ocupación del 96.0% en términos de ABR. El Portafolio está compuesto por: (a) 96 inmuebles industriales con un ABR de 1,858,895 metros cuadrados; (b) 17 inmuebles para oficinas con un ABR de 177,582 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 septiembre 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:

Sígnio 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 y Diseño	2198223	Mixta	35	26/01/2031
FIBRA MTY y Diseño	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 y Diseño	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 septiembre de 2025 y 2024 los 10 clientes más relevantes en términos de ingresos de Fibra Mty fueron los siguientes:

Al 30 de septiembre 2024

Al 30 de septiembre 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 septiembre de 2025 cuenta con 60 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 Carpio	57	Director General
Javier Llaca García	60	Director de Operaciones y Adquisiciones
Jaime Martínez Trigueros	61	Director de Administración y Finanzas
Eduardo Elizondo Santos	49	Director Jurídico
Víctor Manuel Treviño Herrera	59	Director de Tesorería
Verónica Barajas Treviño	45	Directora de Contraloría
André de Sousa Ramalho	46	Director de Operaciones
César Guillermo Rubalcava Plascencia	32	Director de Relación con Inversionistas

Jorge Avalos Carpio 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) y 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).

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

Mercado Industrial

Monterrey^m

Durante el 3T25, el mercado industrial de Monterrey mantiene una posición sólida y equilibrada, consolidándose como uno de los polos más dinámicos del país.

En el 3T25, se registró una absorción neta de 360 mil m², alcanzando un acumulado de 787 mil m² durante los tres trimestres del 2025. Aunque en el acumulado al 3T25 este indicador muestra una contracción de alrededor del 30% comparado con el mismo periodo del año anterior, se mantiene 114% por encima del nivel registrado en el mismo periodo de 2020.

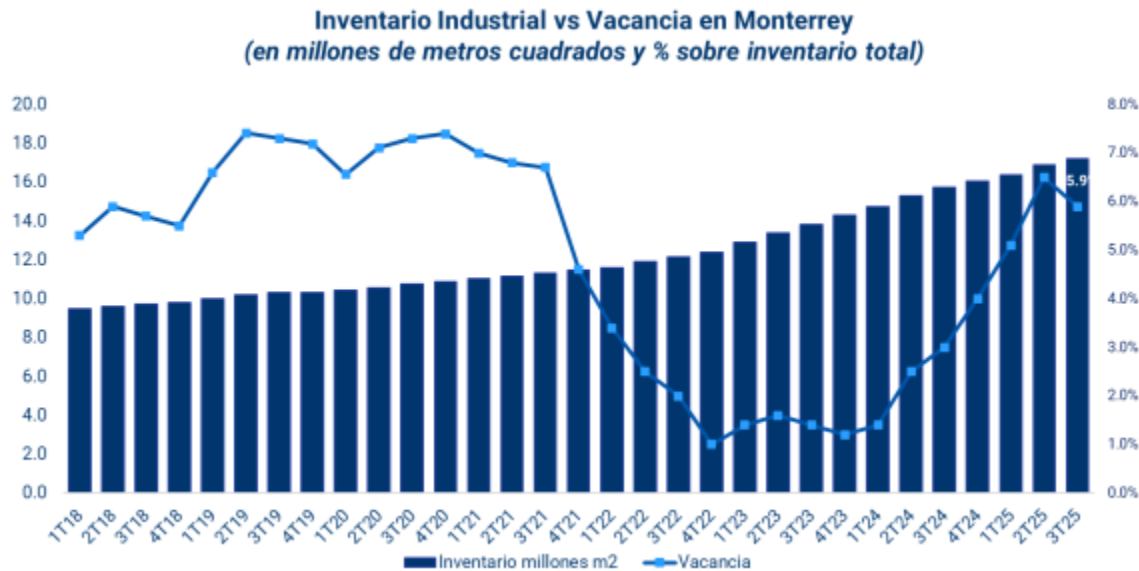
Por su parte, la absorción bruta durante el 3T25 fue de 333 mil m², acumulado 691 mil m² en lo que va del año, con una participación importante de pre-arrendamientos y renovaciones. Una tercera parte de la absorción trimestral provino de una sola transacción en el submercado de Santa Catarina (Quanta Computer, 115 mil m²). En el tema sectorial, el sector de manufactura diversa se mantuvo como el principal impulsor de demanda con 39% de participación, seguido por logística y transporte con 24%, y *high-tech* con 21%. Respecto al país de origen de las empresas con más demanda, las empresas mexicanas lideraron con 163 mil m², seguidas por Taiwán (128 mil m²) y Estados Unidos (124 mil m²).

La tasa de vacancia al cierre del 3T25 se ubicó en 5.9%, sumando 1.0 millones de m² existentes y vacantes. Aunque durante el trimestre se incorporaron más de 187 mil m² de nueva oferta vacante, el dinamismo de la absorción bruta y el menor volumen de desocupaciones permitieron la contracción de 60 bps frente al trimestre anterior (6.5% en el 2T25).

El precio promedio de salida cerró el trimestre en US\$ 7.03 por m² mensuales, lo que representa una variación anual de (1.3%) frente al 3T24 (US\$ 7.12 por m² mensual). Esta tendencia a la baja desde mediados del 2024 se ve impulsado por el acelerado incremento en espacios disponibles durante el año. Por otro lado, los submercados con los precios más altos fueron Apodaca (US\$ 7.28 por m²) y Guadalupe con (US\$ 7.06 por m²), mientras que el más bajo se registró en San Nicolás (US\$ 6.03 por m²).

Por otro lado, tras la incorporación de 299 mil m² durante el 3T25, Monterrey cerró el 30 de septiembre de 2025 con 17.2 millones de m² de inventario clase A. Los nuevos inicios de construcción comienzan a normalizarse después del rápido crecimiento de la oferta durante los últimos trimestres, indicando un posible mantenimiento en los niveles de vacancia. Apodaca fue nuevamente el submercado con mayor crecimiento, sumando 135 mil m² incorporados en el trimestre, manteniéndose como el corredor más grande con 39% del inventario total.

En cuanto a la construcción, el mercado cerró en 697 mil m² en desarrollo, distribuidos en 29 proyectos activos, de los cuales el 81% corresponde a desarrollos especulativos. Durante el trimestre iniciaron 160 mil m² nuevos en construcción, lo que refleja una tendencia a la baja en cuanto a la construcción debido al rápido crecimiento de la oferta durante los últimos trimestres, soportado por el decremento de m² en construcción, -36.6% vs 3T24 y -15.1% vs 2T25. Este comportamiento evidencia una mayor precaución por parte de desarrolladores.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T25

En la gráfica anterior se muestra el indicador “Años de inventario” con el fin de reforzar el análisis ente oferta y demanda. El indicador se construye de la siguiente manera: i) se proyecta la oferta, sumando los metros cuadrados de inventario disponible y la construcción en proceso del periodo, ii) se determina la demanda anual móvil, medida a través de la absorción neta acumulada de los últimos cuatro trimestres, y iii) finalmente, se divide la oferta proyectada entre la demanda anual móvil, con el objetivo de estimar cuántos años tomaría al mercado el espacio disponible al ritmo actual de ocupación.

El indicador de Años de Inventario (1.8 años) se mantiene dentro de un rango saludable, lo que indica que, al ritmo actual de absorción, el mercado podría colocar su inventario disponible en menos de dos años. Pese al incremento en la oferta proyectada, el balance entre disponibilidad y demanda continúa estable, apoyado por la diversificación industrial y la llegada constante de proyectos de nearshoring.

Se incorpora un nuevo indicador, el Índice de Demanda Efectiva Móvil ($IDE = \text{Demanda Neta Anual Móvil} / \text{Comercialización Anual Móvil}$), que permite evaluar la consistencia y solidez estructural de la demanda industrial.

Un IDE superior a 100% refleja un mercado profundo, estable y con fundamentos institucionales, donde la mayor parte de la actividad comercial se convierte en ocupación efectiva, impulsada por proyectos BTS y pre-arrendamientos.

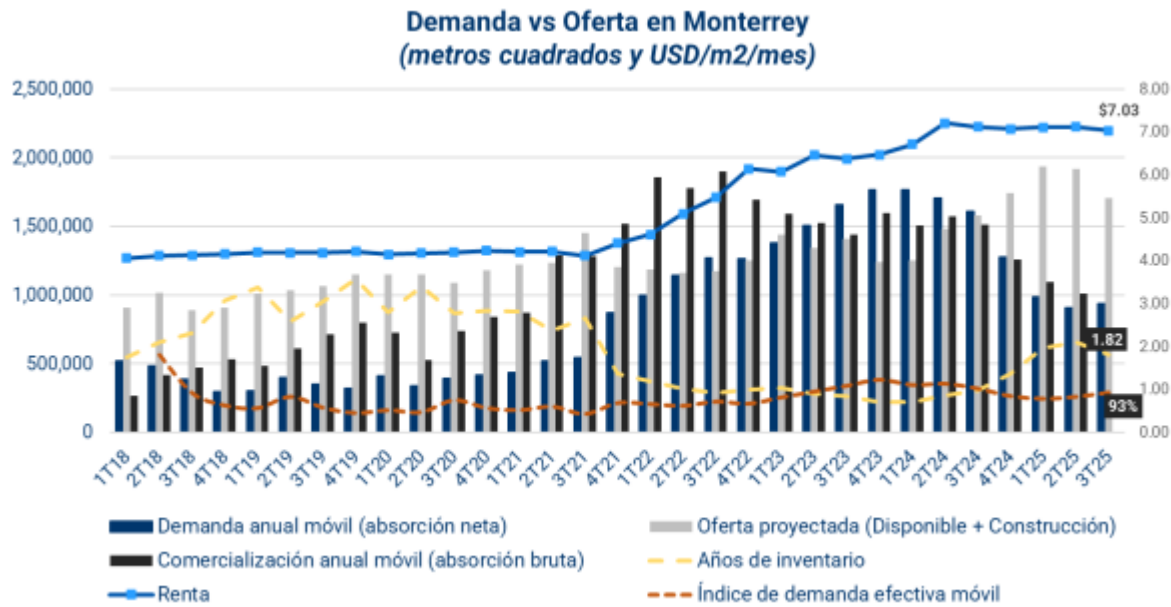
Niveles entre 80% y 100% sugieren un mercado sano y equilibrado, mientras que valores entre 60% y 80% representan una demanda moderada, en proceso de ajuste o consolidación.

Por debajo del 60%, el indicador advierte baja efectividad de la demanda, lo que puede reflejar mayor proporción de renovaciones o rotaciones sin crecimiento neto, así como ajustes en la planeación o ritmo de expansión de los usuarios.

Este enfoque móvil ofrece una lectura más estratégica del mercado, al medir la sostenibilidad y calidad de la demanda a lo largo del tiempo, fortaleciendo la percepción de confianza, planeación y atractivo para la inversión de largo plazo.

En este sentido, el Índice de Demanda Efectiva Móvil para Monterrey cerró en 93%, confirmando que la mayor parte de la actividad comercial se convierte en ocupación efectiva, reflejo de una demanda estructuralmente fuerte impulsada por proyectos Built-to-Suit y pre-arrendamientos.

?



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T25

Saltillo

Al cierre del 3T25, la absorción neta en el mercado industrial de Saltillo fue de 74 mil m², lo que representa una contracción del 51% frente al mismo periodo del año anterior (152 mil m²). No obstante, la entrega de propiedades *build-to-suit* sigue impulsando el crecimiento del mercado.

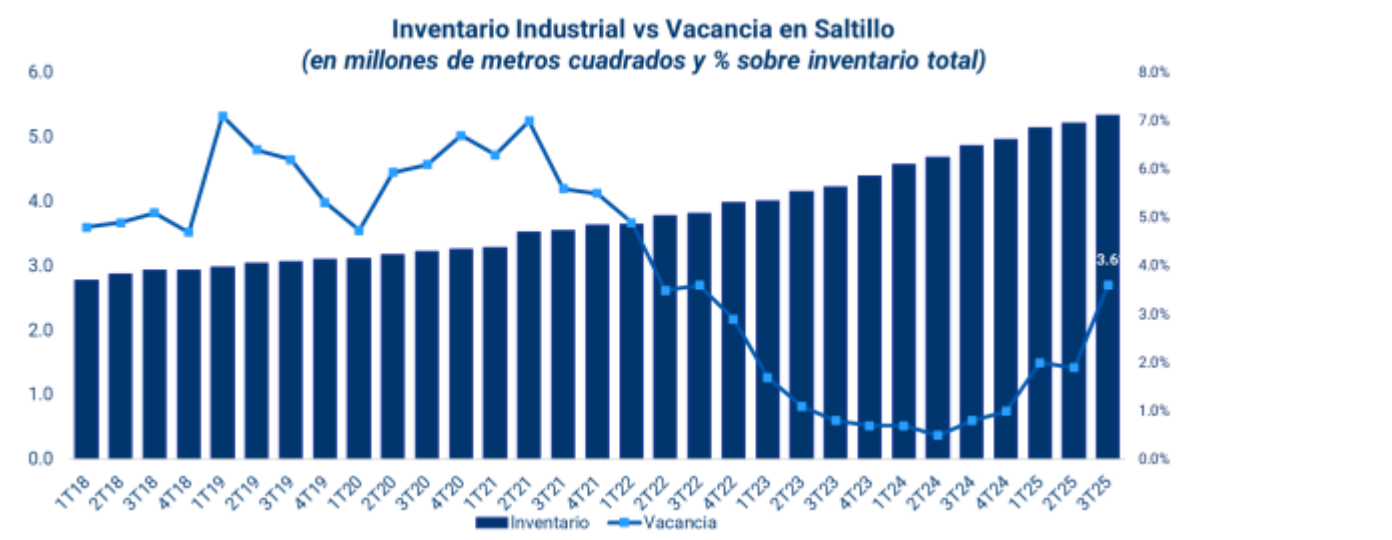
En el acumulado del año, la absorción neta alcanzó 268 mil m², lo que representa una caída del 41% respecto al mismo periodo del año anterior. Este resultado estuvo acompañado de un nivel relativamente bajo de desocupaciones, con 12 mil m² durante el trimestre. En la misma línea, no se registraron nuevas ocupaciones durante el trimestre, por lo cual la absorción bruta en el acumulado del año se mantiene en 127 mil m², lo que representa una caída del 55% comparado con el acumulado al mismo periodo del 2024.

Además, la demanda continúa liderada por la industria automotriz, que concentró el 48% de la absorción bruta, seguida por los sectores de Logística y Transporte (40%) y Manufactura Diversa (8%). En cuanto al país de origen, las empresas estadounidenses lideraron la absorción bruta acumulada con un 44%, seguidas por China (29%) y España (11 %).

Al finalizar el 3T25, el inventario de Saltillo alcanzó los 5.3 millones de m² tras la incorporación de 172 mil m² durante el tercer trimestre. El 50% de la nueva oferta se integró como inventario vacante. Adicionalmente, se monitorearon 49 mil m² en inicios de construcción, aunque el 65% de estos pertenece a una propiedad *built-to-suit* en el submercado de Ramos Arizpe.

Al cierre del 3T25, la vacancia se posicionó en 3.6%, lo que representa un total de 192 mil m² disponibles, mostrando un incremento contra el 3T24 de 280 bps, donde la vacancia fue de 0.8%. De igual manera, representa un aumento de 170 bps frente al trimestre anterior (1.9%).

El precio promedio de salida cerró el 3T25 en US\$ 6.85 por m² mensual, reflejando un incremento anual del 6.7%, respecto al 3T24, impulsado por la nueva oferta que se incorpora al mercado, de la cual el 70% se comercializa con precios superiores a los US \$7.0 por m² mensual.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T25

Durante el 3T25, el mercado industrial de Saltillo mantiene una posición sólida y balanceada, respaldada por un entorno de alta demanda automotriz y manufactura avanzada.

El indicador de Años de Inventario (0.8 años) se ubica dentro de un rango altamente saludable, señal de que el mercado podría colocar su inventario disponible en menos de un año al ritmo actual de absorción.

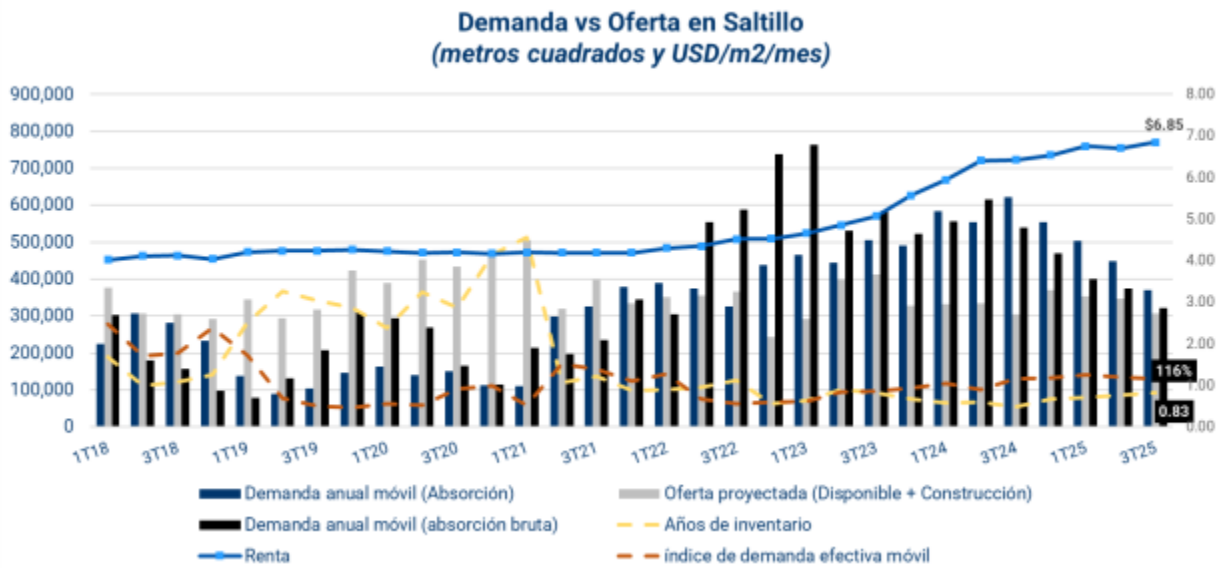
A pesar del incremento paulatino en construcción, la oferta proyectada se mantiene controlada, reflejando disciplina por parte de los desarrolladores y sostenibilidad de la expansión industrial.

El nuevo Índice de Demanda Efectiva Móvil (IDE) cerró en 116%, lo que significa que la absorción neta supera ligeramente el ritmo de comercialización total. Esto confirma que el mercado opera con demanda estructuralmente fuerte, derivada de expansiones de inquilinos existentes y una proporción creciente de proyectos BTS.

En términos de estrategia de inversión, un IDE por encima del 100% refuerza la profundidad de la demanda y su capacidad para absorber nueva oferta, reduciendo el riesgo de vacancia estructural y consolidando a Saltillo como un destino confiable para capital institucional.

Las rentas promedio alcanzan USD \$6.85/m²/mes, con tendencia ascendente y una apreciación anual cercana al 8%. Este nivel de renta es coherente con la madurez del mercado y la calidad institucional de los proyectos recientes, en línea con los principales corredores del norte del país.

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 3T25

Bajío ⁽⁴⁾

Al cierre del 3T25, el mercado del Bajío registró una absorción neta de 94 mil m², lo que contribuyó a un acumulado durante el año de alrededor 282 mil m², lo que representa una disminución de 48% en comparación con el mismo periodo del 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 refleja una tendencia positiva en el mediano plazo, ya que los niveles de construcción se han mantenido estables.

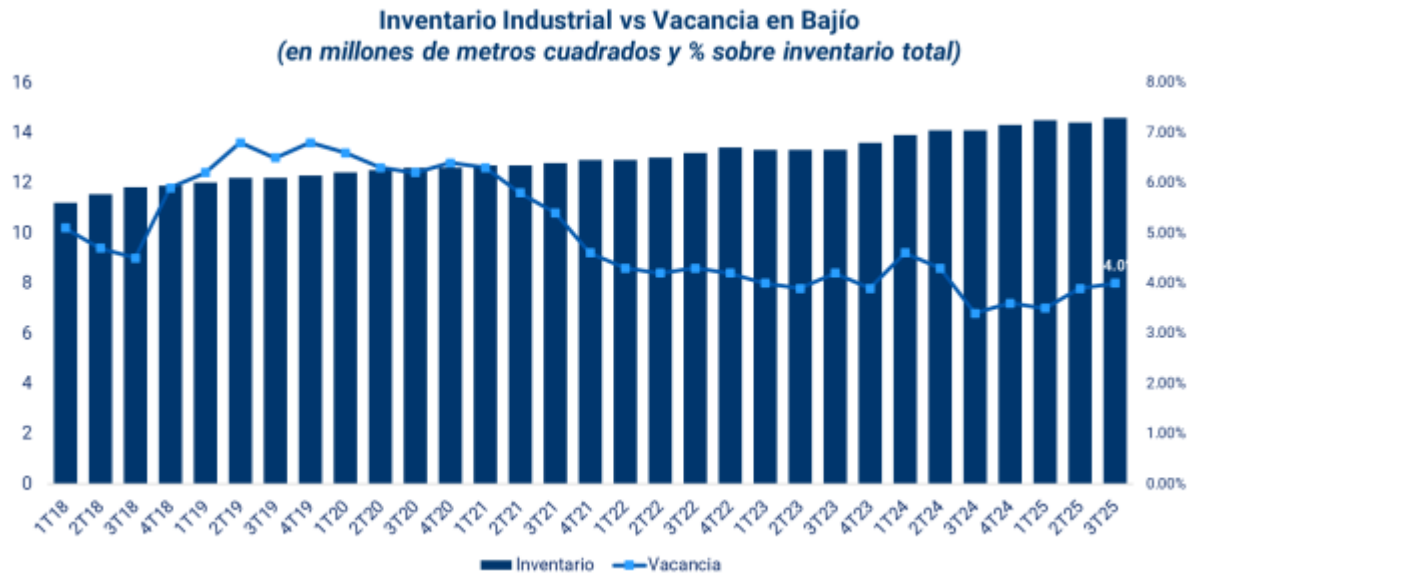
Por su parte, la absorción bruta se ubicó en alrededor 370 mil m², impulsados en su mayoría por la expansión de empresas ya instaladas, lo que evidencia la confianza de los inquilinos actuales en el entorno operativo del mercado. En cuanto a los submercados, Querétaro y Guanajuato lideraron la demanda bruta con el 39%, impulsado principalmente por transacciones de empresas del sector logístico y manufactura, seguido por San Luis Potosí con el 13% y Aguascalientes con el 9%.

La actividad en construcción se mantuvo estable, principalmente en los mercados de Querétaro y Guanajuato, cerrando el 3T25 con 502 mil m en desarrollo, cifra que representa un decremento del 18% con respecto al 3T24.

Así mismo, el Bajío reportó un inventario total de 14.6 millones de m², lo que representa un incremento anual del 3.7%. 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 por su actividad en construcción tanto en nuevos parques como en los ya existentes.

La tasa de vacancia al 3T25 se situó en 4.0%, 60 puntos base mayor al 3T24 (3.4%). A nivel submercado, Guanajuato y Aguascalientes se mantienen con los niveles de vacancia más bajos de la región con 2.6% y 2.7%, respectivamente, mientras que Querétaro reportó la vacancia más alta de la región con 5.4%, derivado a la incorporación de nueva oferta vacante y desocupaciones durante el 2025.

Finalmente, al cierre del 3T25, el precio promedio de salida fue de US\$ 5.69 por m² mensual, reflejando un incremento anual del 3.5%. El submercado con el precio de salida más alto de la región lo registró Aguascalientes con US\$6.35 por m² mensuales, seguido por Querétaro con US\$5.98/m², San Luis Potosí con US\$5.54/m² y Guanajuato con US\$5.09/m².



propios con datos de CBRE al 3T25

La gráfica siguiente refleja una tendencia positiva en la absorción neta anual móvil del mercado del Bajío desde inicios de 2023 y hasta el cierre del 2024. Aunque en 2025 se registra una ligera desaceleración, con 463 mil m² al cierre del 3T25, el nivel de demanda sigue siendo superior a los observados antes de la pandemia.

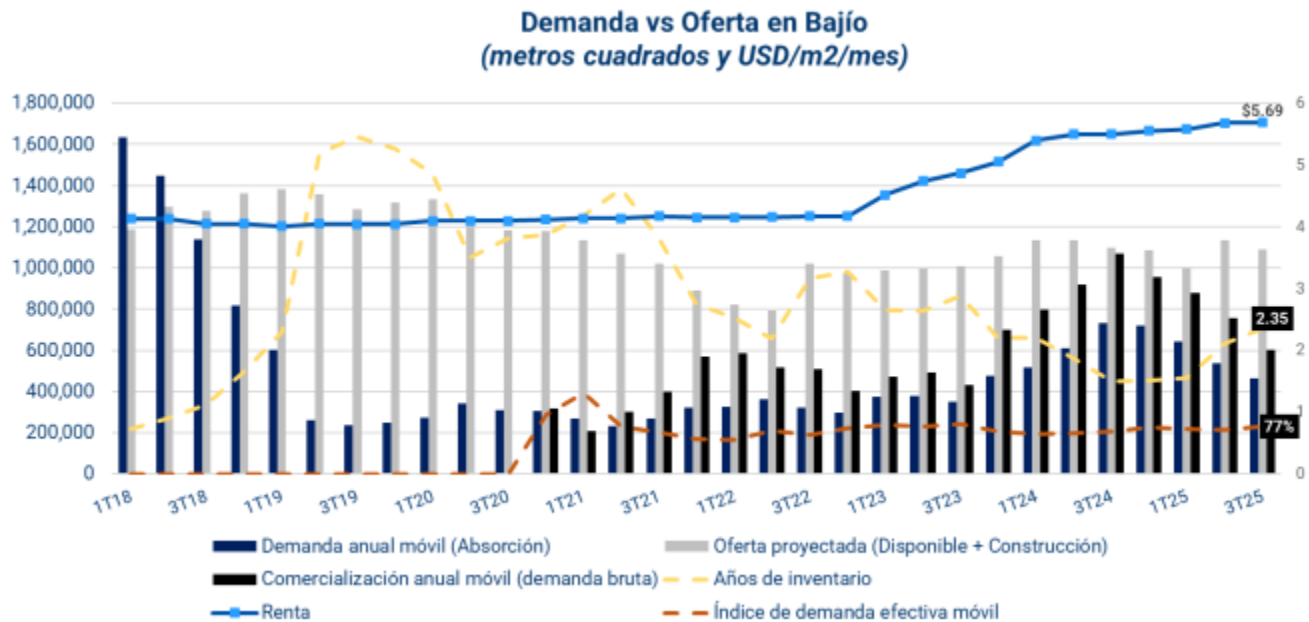
El indicador de “Años de Inventario” se ubicó en 2.4 años, incrementando frente al 2.1 registrado al cierre del trimestre anterior por la incorporación de oferta vacante. Esto indica que el espacio disponible podría agotarse en poco más de dos años si se mantiene el ritmo actual de absorción. Asimismo, 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.

El Índice de Demanda Efectiva Móvil (IDE) del Bajío se ubicó en 77%, posicionándose dentro del rango de demanda moderada en proceso de ajuste o consolidación, conforme a la metodología utilizada para este indicador. Esto significa que, aunque el mercado mantiene una actividad comercial sólida, solo tres cuartas partes de las operaciones se tradujeron en nueva ocupación neta, mientras el resto corresponde a renovaciones o relocalizaciones.

Este comportamiento es consistente con un mercado en madurez estructural, donde la absorción neta se mantiene estable (más de 600 mil m² anuales) y la vacancia promedio ronda el 4%, reflejando equilibrio entre ocupación y disponibilidad. La variabilidad del IDE a lo largo de los últimos trimestres no obedece a debilidad en la demanda, sino a la naturaleza rotacional del mercado, que ha pasado de una fase expansiva a un ritmo más sostenido y racional de crecimiento.

Como referencia, los niveles prepandemia (2018–2019) mostraban un mayor número de años de inventario y menor dinamismo en la absorción, lo que subraya la fortaleza actual del mercado del Bajío.

59 de 215



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T25. Previo al 3T20 no se tiene dato de absorción bruta y en consecuencia del índice de demanda neta efectiva.

Ciudad de México ⁽⁹⁾

La actividad industrial en la Ciudad de México y su zona metropolitana continúa mostrando una sólida dinámica durante 3T25, al registrar una absorción bruta histórica de 724 mil m² siendo la más alta en los últimos 5 años, impulsada principalmente por pre-arrendamientos y renovaciones. En comparación con el trimestre anterior, la absorción bruta creció 118%, mientras que frente al mismo periodo de 2024 mostró un incremento de 81%. De manera acumulada, el mercado registró 1.4 millones de m², cifra 7% mayor al mismo periodo del año anterior.

Por su parte, la demanda neta fue de 42 mil m², reflejando una disminución de 68% en comparación con el 3T24 debido a algunas desocupaciones registradas en el periodo. No obstante, el indicador acumuló 481 mil m² durante lo que va del año, lo que representa un incremento del 118% frente al mismo trimestre del año anterior.

Durante el 3T25 se incorporaron 106 mil m² al inventario clase A, acumulando 12.1 millones de m² de inventario existente, lo que representa un crecimiento anual del 10.1%. Por submercados, Cuautitlán, Tultitlán y Tepotzotlán continúan como los mercados con mayor inventario, representado el 72%, seguidos de Zumpango-AIFA y Vallejo – Azcapotzalco.

En cuanto a indicadores de construcción, durante el 3T25 se iniciaron obras por 427 mil m², principalmente en Zumpango-AIFA (60%), Tultitlán (28%) y Huehuetoca - Tepeji (6%). Cabe destacar que el 55% de estos proyectos ya se encuentra pre-arrendados, cerrando el *pipeline* de construcción en 767 mil m², cifra 77% mayor de la reportada el trimestre anterior y la más alta reportada desde el 3T24.

La tasa de vacancia se ubicó en 2.0%, equivalente a 245 mil m² disponibles impulsada por algunas desocupaciones y la incorporación de nueva oferta. Esto representa un incremento de 50 bps con respecto al trimestre anterior. A nivel submercado, Cuautitlán, Tultitlán y Tepotzotlán participa con el 55% de los m² vacantes, seguido de Zumpango – AIFA (19%), Tlalnepantla (10%), Last Mile (7%), Huehuetoca – Tepeji (5%), Vallejo–Azcapotzalco (3%) y Naucalpan (2%).

Al cierre del 3T25, el precio promedio de salida se situó en US\$ 11.08 por m² mensual, lo que representa un incremento de US\$ 1.20 en comparación con el 2T25 y US\$1.98 respecto al 3T24, debido a la baja disponibilidad en el mercado. A nivel submercado, los mayores incrementos con relación al año anterior se observaron en Tultitlán con una variación de US\$ 3.58 por m², seguido por Naucalpan con US\$ 2.96 por m², Tlalnepantla con US\$ 2.00 por m², Tepotzotlán con US \$1.90 por m² y Cuautitlán US \$0.77 por m². Es importante mencionar que el 86% de la oferta disponible se comercializa en dólares.

Finalmente, el cierre del 3T25 confirma que el sector logístico sigue siendo el principal motor del mercado con el 98% de la superficie comercializada. En cuanto a la nacionalidad de las empresas que participaron en la demanda del trimestre fue principalmente México (39%), Estados Unidos (37%), Corea del Sur (9%), y el resto entre Francia, Suecia, Japón y Argentina.



Elaboración y cálculos

proprios con datos de CBRE al 3T25

El Índice de Demanda Efectiva Móvil (IDE) se ubica en 67%, reflejando que dos tercios de la actividad comercial se traducen en ocupación real. Este porcentaje, refleja resiliencia en el mercado metropolitano, donde las transacciones se sostienen por demanda logística consolidada y usuarios de largo plazo, aunque sugiere una fase de ajuste o consolidación en el ritmo de absorción.

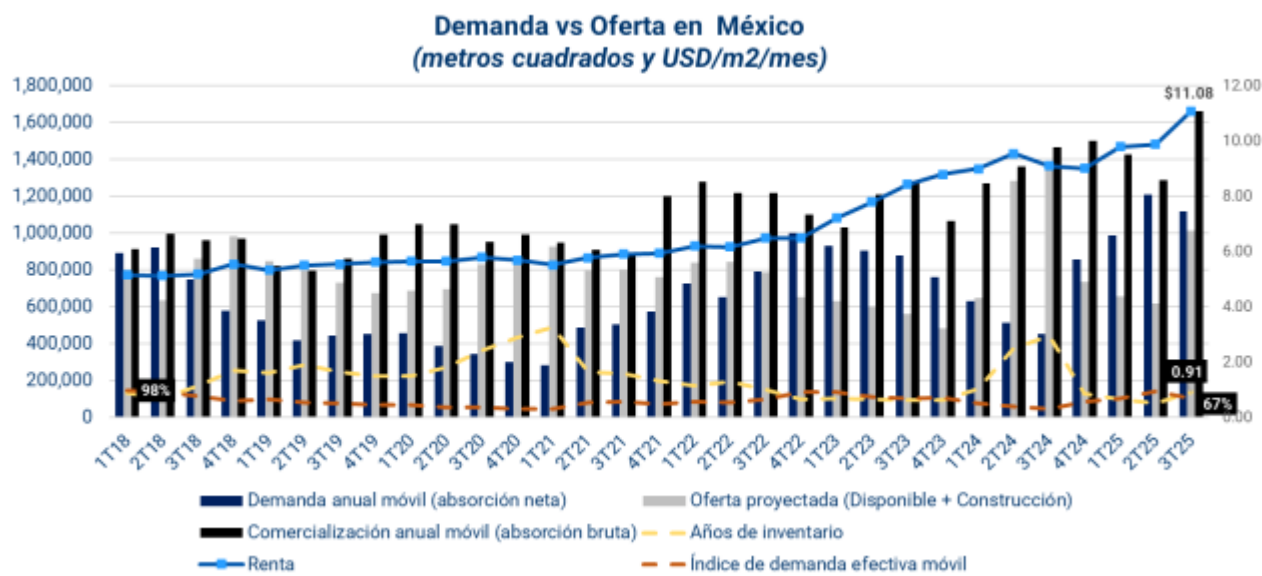
La variabilidad del IDE en el tiempo refleja la madurez del mercado industrial de la Ciudad de México, caracterizado por una alta rotación de espacios y un bajo margen para expansión física. Más que crecimiento neto, el mercado opera bajo un modelo de rotación y consolidación, donde los usuarios buscan optimizar localización, eficiencia logística y modernizar instalaciones existentes.

Este comportamiento es propio de plazas urbanas consolidadas, con limitada disponibilidad de tierra y procesos de reconfiguración interna del inventario más que incorporación de nuevos polos industriales. En consecuencia, la actividad comercial sigue siendo elevada, pero gran parte responde a renovaciones o reubicaciones dentro del mismo corredor, lo que mantiene la vacancia estructuralmente baja y refuerza la estabilidad de rentas en niveles históricamente altos.

Con años de inventario cercanos a 0.9, la Ciudad de México mantiene uno de los niveles más bajos del país, evidenciando una absorción inmediata de nuevos espacios y una limitada oferta especulativa, lo que refuerza la estabilidad en la tasa de vacancia, aún por debajo de 2%.

Con rentas promedio de \$11 USD/m²/mes, la plaza capitalina reafirma su posición como el mercado de mayor valor institucional, respaldado por fundamentos sólidos, contratos estables y ocupantes estratégicos, consolidando su atractivo para capital de largo plazo y portafolios core-plus.

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.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T25

Guadalajara ⁽⁹⁾

Al cierre del 3T25, la absorción bruta acumulada alcanzó los 399 mil m², cifra 84 mil m² por debajo del mismo periodo de 2024. La actividad del trimestre estuvo impulsado principalmente por pre-arrendamientos y renovaciones. La demanda provino de sectores de manufactura de plásticos y alimentos, así como en el sector logístico y el sector de comercio electrónico, reflejando la confianza de los usuarios ante la incertidumbre por las nuevas políticas arancelarias.

En cuanto a la absorción neta, el 3T25 registró 136 mil m², acumulando 225 mil m² al fin del tercer trimestre del año. Esta cifra se encuentra prácticamente en línea en comparación frente al acumulado al 3T24 (8.7% menor) y se mantiene por arriba del promedio histórico previo a la pandemia.

La tasa de vacancia cerró en 2.8%, equivalente a 147 mil m² disponibles, nivel que se mantuvo estable respecto al trimestre anterior gracias a que el 95% de la nueva oferta ingresó pre-arrendada. Así mismo, durante el trimestre se pudo observar una ligera disminución en las desocupaciones.

La actividad en construcción alcanzó los 397 mil m², distribuidos principalmente en los submercados de El Salto y Periférico Sur, donde se concentran proyectos especulativos y expansiones. Al cierre del trimestre se incorporaron 138 mil m² al inventario industrial clase A, que alcanzó un total de 5.3 millones de m², equivalente a un crecimiento anual de alrededor de 7.8%.

El precio promedio de salida en renta cerró el 3T25 en US\$ 7.07 por m² mensual, lo que representa una ligera disminución de US\$ 0.14 respecto al 3T24. Entre los submercados, Antigua Zona Industrial (US\$ 9.90) y López Mateos (US\$ 7.77) presentan las rentas más elevadas del mercado.



Elaboración y cálculos

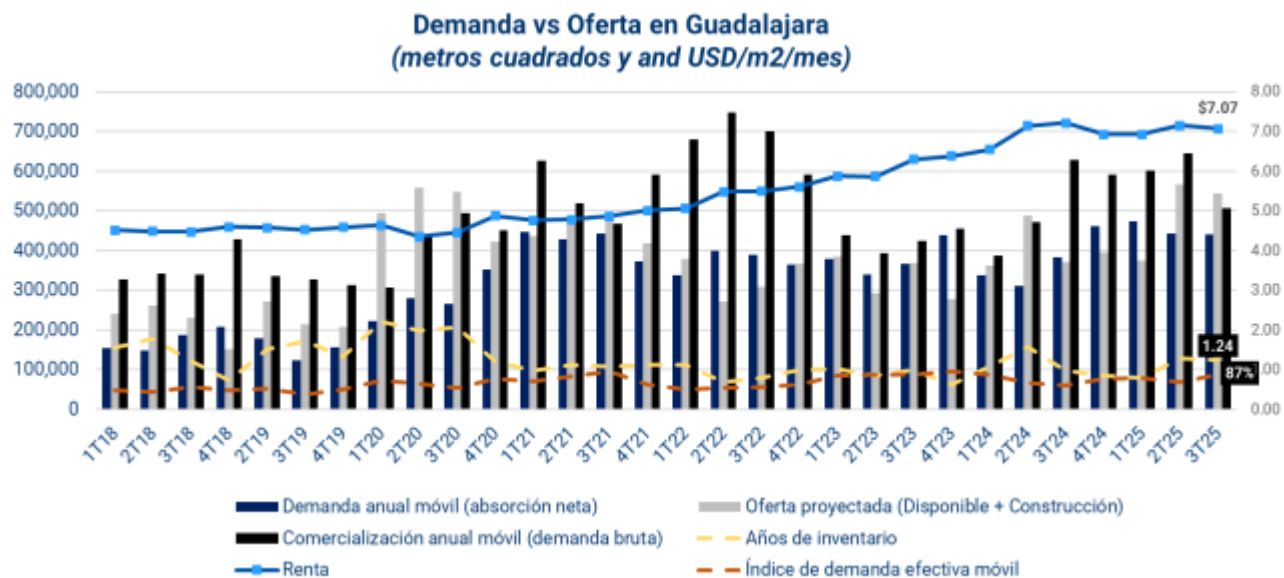
propios con datos de CBRE al 3T25

El Índice de Demanda Efectiva Móvil (IDE) cerró en 87%, lo que sugiere un mercado estable donde gran parte de la actividad comercial se convierte en ocupación real. Un IDE por encima del 80% continúa reflejando demanda estructuralmente sólida, aunque más selectiva, lo que exige disciplina en el lanzamiento de nuevos proyectos.

El indicador de Años de Inventario (1.2 años) se mantiene dentro de un rango saludable, mostrando un balance adecuado entre oferta y absorción. A pesar del crecimiento moderado en construcción, la velocidad de ocupación se mantiene alineada al promedio histórico del mercado.

Este nivel de inventario indica que Guadalajara conserva condiciones de equilibrio que respaldan la estabilidad de rentas y la continuidad en el desarrollo de espacios clase A. En conjunto, la combinación de altas rentas, baja vacancia y demanda consistente posiciona a Guadalajara como un mercado atractivo para estrategias de adquisición estabilizadas o desarrollos pre-arrendados, con fundamentos de largo plazo y menor exposición al riesgo de sobre oferta.

En comparación con los niveles prepandemia (2018–2019), el mercado muestra una mayor eficiencia y estabilidad, respaldado por una demanda sólida y una oferta controlada.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T25

Reynosa ^m

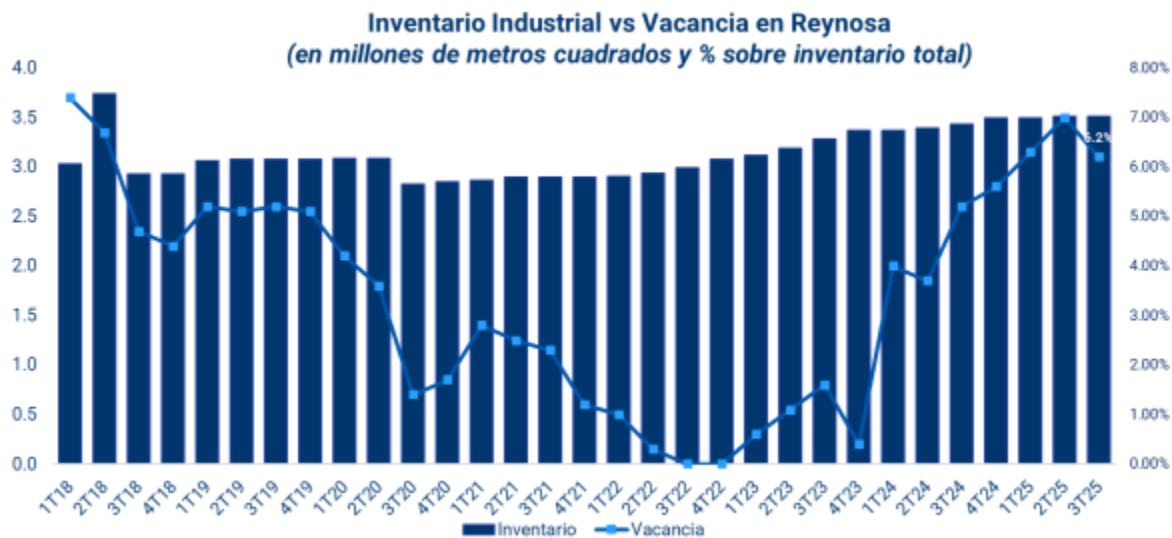
Durante el 3T25, Reynosa mostró señales de recuperación con una absorción neta trimestral de 28 mil m², aunque el acumulado anual aún se mantiene mostrando una absorción neta negativa de 7 mil m², debido al mayor ritmo de desocupaciones en la primera mitad del año.

En el caso de la absorción bruta, el trimestre alcanzó 44 mil m², acumulando 59 mil m² en lo que va del año, con un incremento anual de 132%, superando por primera vez en el año el umbral de 10 mil m² por trimestre. La demanda existente provino principalmente de expansiones de empresas ya presentes en la ciudad, concentradas en los submercados de Poniente y Puente Pharr. Del total acumulado, 40% corresponde a una empresa de origen surcoreano, 26% a empresas japonesas y 25% a estadounidenses.

La tasa de vacancia cerró a un nivel del 6.2% (vs. 5.2% en 3T24 y 7.0% en 2T25), equivalente a 217 mil m² vacantes. La reducción trimestral se debe a una mayor absorción neta durante el periodo, especialmente en los submercados Poniente y del Puente Pharr.

El inventario industrial de clase A se mantiene en los 3.5 millones de m², reflejando un incremento anual de 2.4%, donde Pharr se mantiene como el más grande de la ciudad tanto en inventario como en actividad de construcción, donde se monitorean alrededor de 25 mil m² en desarrollo.

El precio promedio de salida se posiciona en US\$ 6.66 por m² mensuales al 3T25, reflejando una disminución sobre el precio observado al cierre del 3T24 del 4.3%, aunque continúa muy por encima de los niveles previos al boom del *nearshoring* (US\$ 4.10). A nivel submercado, el Puente Pharr continúa registrando las rentas más elevadas al posicionarse en US\$ 7.19 por m² mensual.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T25

Ciudad Juárez ⁽⁹⁾

Durante el 3T25, Ciudad Juárez registró una absorción neta de edificios clase A de 116 mil m², representando un crecimiento significativo de 25% con respecto al trimestre anterior (93 mil m²), y un fuerte repunte frente al mismo periodo del año anterior, cuando la demanda era negativa (-33 mil m²). Este importante desempeño se debe principalmente a la combinación de la nueva actividad de arrendamiento de espacios vacantes y a una menor entrega de espacios especulativos, factores que también detuvieron la tendencia al alza de las tasas de vacancia. Como resultado, la tasa de vacancia para Clase A cerró en 8.8%, mostrando una mejora contra el mismo periodo del año anterior (9.8%).

En cuanto a la actividad de construcción, se reportaron alrededor de 146 mil m² en desarrollo, lo que representa un incremento de 23.5% con respecto al trimestre anterior, impulsado por el inicio de dos nuevos proyectos. No obstante, el nivel actual de construcción se mantiene considerablemente en niveles por debajo a registrado en el 3T24 (-57.8%).

Tijuana ⁽⁹⁾

Al cierre del 3T25, se registró una absorción neta negativa alrededor de 9 mil m², acumulando una demanda de 7.6 mil m² durante el año, cifra que representa una disminución respecto al mismo periodo del año anterior por el ingreso de nueva oferta vacante y algunas desocupaciones registradas durante el trimestre. Por otro lado, la absorción bruta acumulada registró 248 mil m², cifra 40% menor en comparación al acumulado al 3T24.

El inventario industrial clase A cerró el trimestre en 4.4 millones de m², reflejando un incremento anual del 11%, impulsado por la entrega durante el 3T25 de nuevos edificios que sumaron más de 181 mil m² al inventario, 349 mil m² durante los primeros nueve meses de 2025 y se mantienen en construcción 293 mil m², concentrándose principalmente en los corredores de El Florido – Blvd. 2000 y Pacífico – Santa Fe, los cuales en conjunto representan el 61% del espacio en construcción.

Por otro lado, la tasa de vacancia de edificios Clase A se ha mantenido al alza en el último año, cerrando el 3T25 en 14.5%, lo que representa un incremento de 890 bps frente al 3T24, impulsado por el ingreso de la nueva oferta vacante.

El precio promedio de salida de inventario existente registró US\$ 8.76 por m² mensual, representando un incremento anual de 4.2%, equivalente a US\$0.35 por m². Los submercados con los precios de salida más altos fueron Otay-Alamar, con US\$ 10.07 por m², y Central, con US\$ 9.15 por m² al mes.

Mercado de Oficinas ^[10]

Monterrey

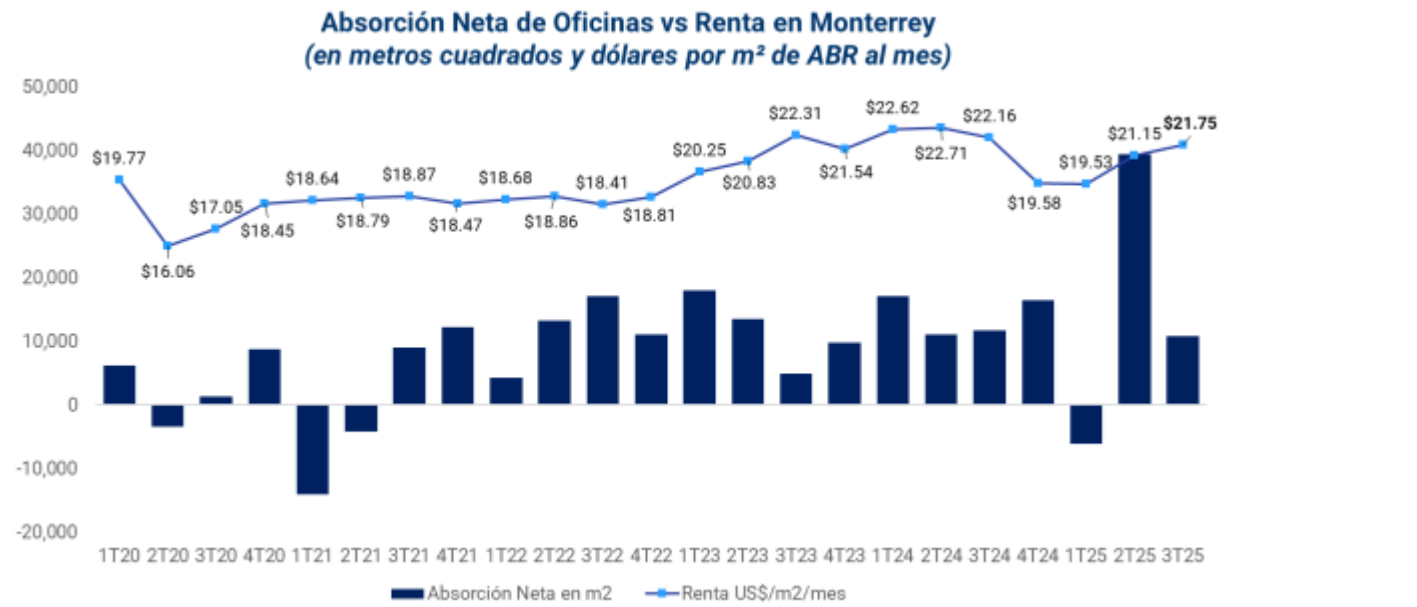
Durante el 3T25, el mercado registró la absorción neta con poco más de 10 mil m² y alcanzando un acumulado de 44 mil m², cifra 10.6% superior a la observada en el mismo periodo en 2024 (40 mil m²). Dicho incremento refleja una recuperación del mercado frente a los niveles registrados al inicio de la pandemia.

De igual manera, la absorción bruta trimestral alcanzó los 17 mil m², acumulando 53 mil m² durante los primeros meses del año, lo que representa un crecimiento del 5.2% en relación con el valor acumulado al 3T24. El submercado Valle Oriente se mantiene como el más dinámico del área metropolitana, con alrededor de 5 mil m² ocupados durante el trimestre, concentrando el 30% de la actividad total del trimestre, seguido de San Jerónimo – Constitución (23%) y Santa María (17%). En cuanto a la demanda por sector, la manufactura lideró con un 42% de la absorción total, seguido por el sector financiero con un 18% y de logística y transporte con un 10% de participación.

El inventario de oficinas Clase A/A+ alcanzó 1.5 millones de m², tras la entrega de un nuevo edificio de usos mixtos ubicado en San Jerónimo–Constitución, que aporta más de 3 mil m² adicionales de superficie rentable, lo que representa un crecimiento anual de 2.4%. La actividad de construcción se mantiene limitada sin nuevos inicios registrados (-28.1% vs 3T24), cerrando el acumulado del trimestre en 86 mil m². Aunque existen proyectos en etapa de planeación, éstos aún se encuentran en fases muy tempranas. Los desarrolladores mantienen una postura de precaución ante la volatilidad económica y las nuevas modalidades de trabajo flexible.

La demanda sostenida y la reducción en el ritmo de desocupaciones continúan impulsando la compresión en la tasa de vacancia en la ciudad, la cual cerró en 14.2% al 3T25, equivalente a poco más de 205 mil m² disponibles y en comercialización, lo que representa una disminución de 190 bps con respecto al 3T24 (16.1%). En cuanto a submercados, Santa María, al poniente de la ciudad, sigue concentrando la mayor oferta existente de la ciudad con el 42%, seguido por Valle Oriente con 24% del total.

En términos de precios, la renta promedio se ubicó en US\$ 21.75 por m² al mes, presentando una ligera variación a la baja frente al año anterior (US\$ 22.16 por m² al mes) impulsado por los ajustes de tipo de cambio entre pesos y dólares, ya que el 90% de la oferta se comercializa en moneda nacional. En moneda nacional, el precio alcanzó MXN\$ 405.56 por m² al mes, lo que representa un incremento de 3.8% con respecto al mismo periodo del año anterior (MXN\$ 390.69/m²/mes). Los submercados con mayor precio en renta fueron Margáin – Gómez Morín (MXN\$ 574.38/m²/mes), Contry (MXN\$ 566.36/m²/mes) y Valle Oriente (MXN \$418.80/m²/mes).



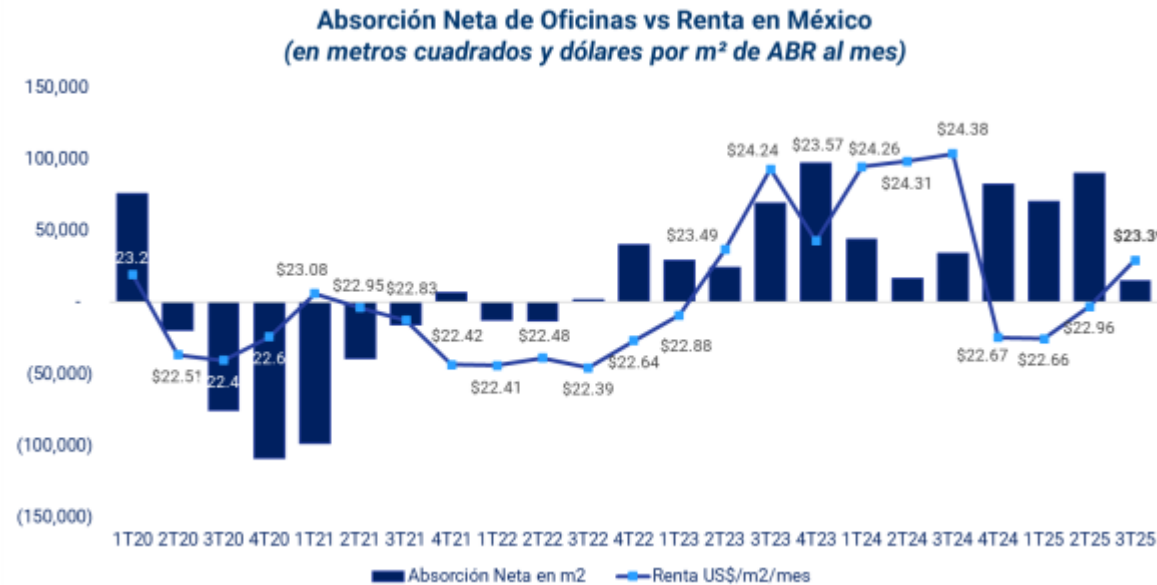
Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T25

Durante el 3T25, la Ciudad de México registró una absorción neta de 15 mil m², alcanzando un total de 175 mil m² en lo que ha transcurrido del año, lo que representa un incremento del 84% en comparación con el mismo periodo del 2024 (95 mil m²). Es importante resaltar que el 59% de la absorción acumulada se concentró en el Centro de Negocios de la Ciudad de México (CBD). En términos de la absorción bruta, esta alcanzó los 107 mil m² durante el trimestre, acumulando 390 mil m² en lo que va del año. Del total, 30% corresponde a renovaciones, expansiones, reubicaciones y subarrendamientos, lo cual indica una actividad sólida en el mercado de arrendamientos.

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 incremento del 0.6% anual, derivado de la incorporación de 33 mil m² en los submercados de Polanco y Reforma. Adicionalmente, el indicador de construcción mostró una disminución (-13%) con respecto al mismo periodo del año anterior, con siete proyectos activos en construcción (246 mil m²), de los cuales el 30% ya se encuentra pre-arrendada.

En cuanto a la tasa de vacancia, esta se situó en 18.6%, lo que representa una disminución de aproximadamente 290 bps respecto al mismo periodo del año anterior, aunque con un ligero incremento de alrededor de 20 bps respecto al trimestre anterior (18.4%). Destacó la reducción de la vacancia del CBD al registrar una tasa de vacancia del 12.5% frente al 15.8% del año anterior.

Al cierre del tercer trimestre del 2025, el precio de lista de renta se ubicó en US\$ 23.39 por m² al mes, reflejando una disminución de US\$ 0.99 por m² en comparación con el mismo trimestre del año anterior (US\$ 24.38 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\$ 28.39 m² por mes), Lomas Palmas (US\$ 28.12 m² por mes), Polanco (US\$ 25.85 m² por mes) e Insurgentes (US\$ 25.71 m² por mes).



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T25

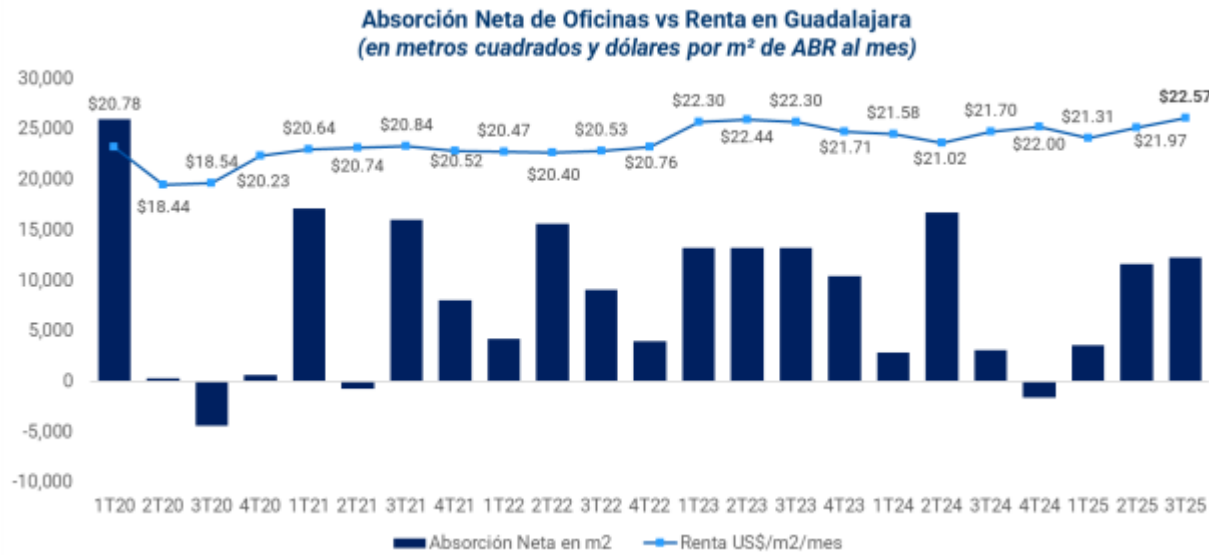
Guadalajara

Al cierre del 3T25 la absorción neta acumulada de la Zona Metropolitana de Guadalajara registró 27 mil m². Esta cifra representa un incremento del 21% respecto al 3T24 (23 mil m²), derivada a la disminución en el número de desocupaciones. No obstante, la demanda bruta acumulada de oficinas clase A/A+ en la región cerró el trimestre con 34 mil m², lo que representa una disminución del 16% frente a los 41 mil m² acumulados al 3T24.

Durante el 3T25 ingresaron alrededor de 3 mil m², que consiste en un edificio en el submercado de la Zona Financiera, lo cual sitúa el inventario total en 806 mil m², equivalente a un incremento de 0.4% respecto al mismo periodo del año anterior (802 mil m²). En cuanto a la construcción, se mantiene un *pipeline* de 54 mil m² de los cuales se espera que 9 mil m² se entreguen antes de finales del año.

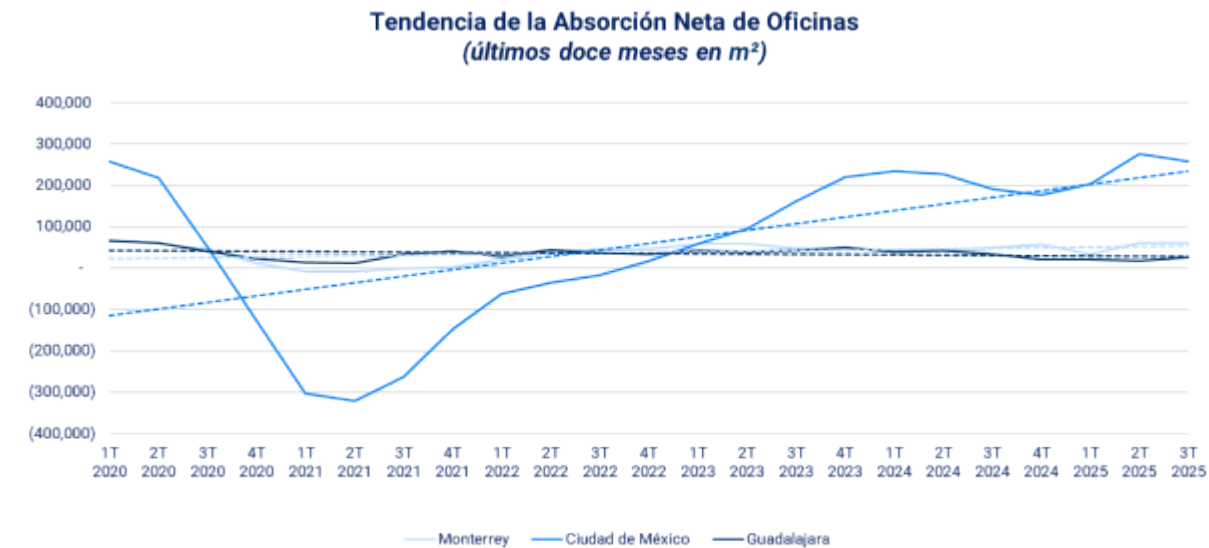
Durante el periodo, la tasa de vacancia mantuvo su tendencia a la baja, cerrando en 9.4%, lo que equivale a 280 bps por debajo del 3T24 y 110 bps por debajo del trimestre anterior (10.5%). De igual manera, las desocupaciones continúan disminuyendo y se observa una mayor absorción en los submercados de Puerta de Hierro y Plaza del Sol.

El precio de lista en renta cerró el trimestre en US\$ 22.57 por m² mensual, presentando un aumento de US\$ 0.60 respecto al trimestre anterior (US\$ 21.97 por m² al mes), y un incremento de US\$ 0.87 con respecto al mismo periodo del año anterior (US\$ 21.70 por m² al mes). El principal factor en este aumento es que más del 80% 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.



propios con datos de CBRE al 3T25

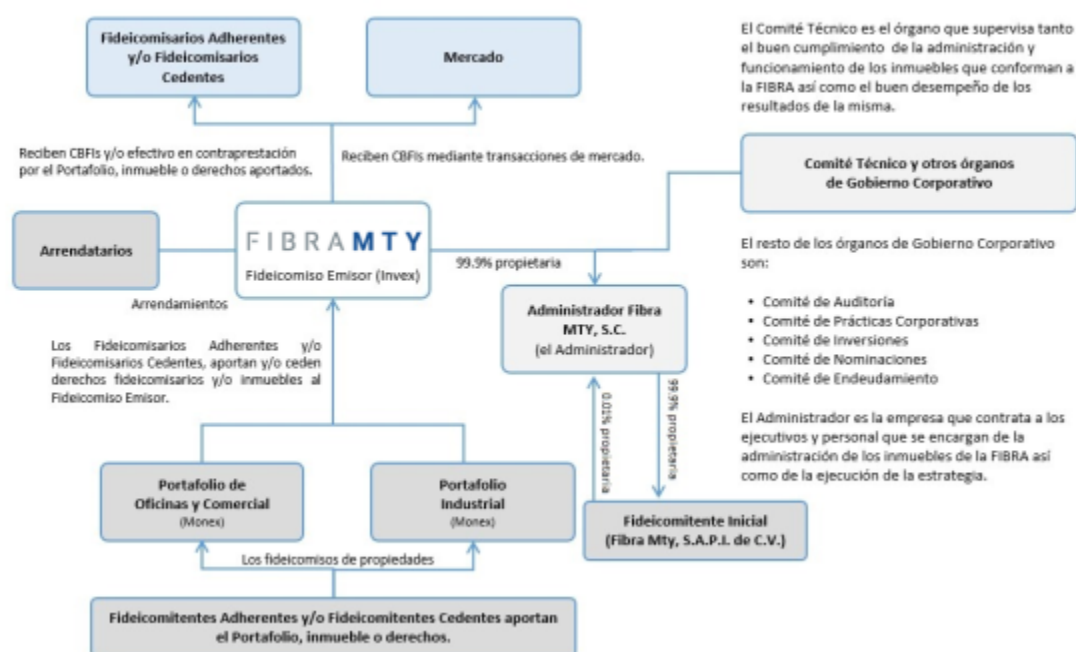
Elaboración y cálculos



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T25

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 septiembre de 2025.

i) Inmuebles propiedad del fideicomiso.

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

ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2025 anexado 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 septiembre 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 #6	Saldo de valor razonable (7)	Traspasos a activos disponibles para la venta	Saldo al 30 de septiembre de 2025
Danloss ¹¹¹	11-dic-14	\$ 821,553	\$ -	\$ -	\$ 47,869	\$ 199	\$ 27,750	\$ -	\$ 897,470
Casero	29-may-15	36,5674	-	2,141	-	-	(24,220)	-	343,595
Catacha ¹⁴	29-jul-15	63,109	-	-	-	-	3,777	(66,895)	-
Santiago ¹¹¹	21-sep-15	517,734	-	965	3,390	-	(50,516)	-	471,563
Nico 1	19-may-16	815,542	-	-	-	-	(83,006)	-	722,536
Providencia ¹¹¹	25-may-16	1,493,050	-	4,569	92,536	1,324	(99,033)	-	1,493,416
Giñega	09-nov-16	39,5000	-	-	-	-	13,374	-	408,374
Catacha 2	09-dic-16	10,077	-	-	-	-	(2,39)	-	99,939
Huasteca	25-may-17	1,406,822	294	1,510	-	1,754	(147,391)	-	1,262,989
Zinc	14-sep-18	302,012	-	-	-	-	(29,397)	-	272,615
Filias	19-dic-18	2,826,368	-	-	-	-	(311,796)	-	2,514,583
Garibaldi ¹¹¹¹⁴	27-nov-19 29-ene-20	94,0917	105,249	-	92,329	-	(93,190)	-	93,5213
Giñega 2	19-nov-21	54,5294	-	-	-	5,603	(74,463)	-	476,434
Giñega 3	09-dic-21	517,240	-	-	-	-	(56,391)	-	460,849
Zeus ¹¹¹	29-mar 20-sep-23	1,521,949	27	16,639	70,019	23,799	(1,576,419)	-	13,749,012
Aerotech	30-may-24 13-jun-24	1,793,145	-	4,640	-	-	(236,005)	-	1,551,790
Batach ¹⁴	10-dic-24 15-jul-25	244,5724	1,414,999	-	-	-	(82,949)	-	3,777,774
León-Pilba 01 ¹⁴	09-abr-25	-	2,331,519	-	-	-	(416,946)	-	1,914,673
Segmento Industrial		\$ 30,444,110	\$ 3,851,977	\$ 30,483	\$ 296,252	\$ 32,677	\$ (3,235,879)	\$ (66,895)	\$ 31,262,715
Oficinas en el Parque ¹⁴	11-dic-14	134,0363	-	196	-	6,045	(659,12)	(650,896)	629,936
Nearte	11-dic-14	662,330	-	10,469	-	5,293	(16,069)	-	662,023
Atenia	11-dic-14	81,894	-	-	-	-	(13,391)	-	68,503
Cuadame	11-dic-14	90,920	-	6,976	-	-	(10,991)	-	97,005
Prometeo ¹⁴	22-dic-15	419,217	-	500	-	1,614	(23,344)	(397,997)	-
Redwood ¹⁴	06-dic-16	654,211	-	5,609	-	4,479	(96,097)	(579,201)	-
Huasteca	25-may-17	53,659	-	-	-	16	6,156	-	59,930
Cuauhtémoc	16-ago-17	207,242	-	-	-	-	(4,999)	-	202,243
Patria	03-nov-18	354,245	-	-	-	1,007	14,827	-	370,079
Filias	19-dic-19	1,239,264	-	-	-	-	(136,547)	-	1,102,717
La Perla	09-jun-21	2,196,197	-	166	-	3,451	(185,941)	-	2,013,963
Segmento Oficinas		\$ 7,298,521	\$ -	\$ 23,914	\$ -	\$ 21,905	\$ (522,189)	\$ (1,627,044)	\$ 5,195,110
Moraz	27-ago-15	24,9649	-	-	-	-	(12,966)	-	23,668
Moraz 2	13-nov-15	10,5633	-	-	-	-	(7,400)	-	9,923
Huasteca	25-may-17	19,446	-	-	-	52	1,335	-	19,933
Segmento Comercial		\$ 372,728	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 52	\$ (19,031)	\$ -	\$ 353,749
Total propiedades de inversión		\$ 38,115,359	\$ 3,851,977	\$ 54,377	\$ 296,252	\$ 54,634	\$ (3,777,099)	\$ (1,693,929)	\$ 36,901,574

(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) En línea con las operaciones de depuración del portafolio de Fibra MTY, y de conformidad con los lineamientos internos del Fideicomiso, durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025, Fibra MTY aprobó iniciar los esfuerzos de desinversión de los inmuebles Prometeo, Oficinas en el Parque “Torres Moradas 1 y 2”, Catacha y Redwood con valor total de \$1,693,929 a la fecha de su traspaso del rubro de propiedades de inversión al de activos disponibles para la venta. Al 30 de septiembre de 2025, los efectos de valor razonable de (\$7,214) y las inversiones netas de \$7,057 llevaron el valor de los activos disponibles para la venta a \$1,693,772. Los recursos provenientes de las ventas 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.

(3) El 15 de julio de 2025, se concluyó la adquisición de un terreno colindante con la propiedad Garibaldi 1 con una superficie de 36,372 m2.

(4) El 15 de julio de 2025, se concluyó exitosamente la adquisición de las dos naves industriales remanentes del Portafolio Batach, con un ABR total de 74,821 m2 construida sobre un terreno de alrededor de 133,735 m2.

(5) El 9 de abril de 2025, se concluyó exitosamente la adquisición de una nave industrial establecida en Guanajuato, con un ABR total de 2,251 m2 construida sobre un terreno de alrededor de 183,940 m2.

- (6)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 \$36,814 y de los activos disponibles para la venta por un monto de \$9,232 y se consumen a través de los cálculos de valor razonable de dichas propiedades. Las comisiones pagadas, netas, durante 2025 ascendieron a \$8,588.
- (7)Al 30 de septiembre de 2025, la pérdida por valor razonable del portafolio de Fibra MTY fue de (\$3,801,377) e incluye (\$3,777,096) generada por las propiedades de inversión, y (\$24,281) generada por los inmuebles clasificados como activos disponibles para la venta en los estados consolidados de posición financiera. 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 septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Saldo inicial	\$ 88,656	\$ 38,011
Adiciones por inversiones de capital	54,377	130,021
Inversiones terminadas	(89,089)	(79,376)
Saldo final	\$ 53,944	\$ 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	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 septiembre 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	\$ 47,989	\$ 322,409
Santiago (2)	Querétaro	31-jul-24	en proceso	NA	0.5	0.2	0.3	251	3,380	3,631
Agüascalientes-Rnsa 01	Agüascalientes	12-abr-24	31-mar-25	6,444	6.8	5.7	0.9	71,891	35,195	107,186
Agüascalientes-Rnsa 02	Agüascalientes	22-ago-24	30-sep-25	5,999	3.8	3.3	0.5	29,880	34,824	64,704
Total Zeus					10.4	9.0	1.4	101,871	70,019	171,890
Providencia S.W.A.L.S.A.	Coahuila	08-may-24	en proceso	18,200	10.1	8.8	1.5	71,584	92,556	164,140
Garibaldi 1	Nuevo León	27-ago-25	en proceso	10,708	9.4	2.5	6.9	-	47,151	47,151
Garibaldi 1	Nuevo León	27-ago-25	en proceso	7,888	5.2	1.9	3.3	-	35,177	35,177
Total Garibaldi 1					14.8	4.4	10.2	-	82,328	82,328
Total construcciones					US\$53.9	US\$39.5	US\$14.4	\$ 448,146	\$ 296,252	\$ 744,398

- (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) Santiago, fase planta de tratamiento de agua. Esta fase forma parte del proyecto de expansión concluido en julio 2024 de un ABR de 10,712 m2, y derivó 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.

Inversiones de capital

2025

En ciertos inmuebles del portafolio, Fibra MTY firmó durante el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 compromisos contractuales para realizar ciertas inversiones de capital, hasta por US\$1.4 millones, de los cuales, se ejecutaron proyectos por US\$1.1 millones equivalentes a \$19,004 al tipo de cambio correspondiente a la fecha de cada transacción.

Al 30 de septiembre 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 septiembre 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 apegarse 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 septiembre de 2025 se ubicaron en un rango de 10.50% a 12.50% en propiedades de oficinas; de 8.50% a 11.00% en propiedades industriales; y de 11.00% a 12.25% en propiedades comerciales; las tasas se mantienen respecto del 31 de diciembre de 2024, con excepción de una disminución de 25 puntos base en el rango alto de propiedades industriales ante una reducción en la prima de riesgo en diferentes mercados industriales y un incremento en el rango alto de tasas de propiedades comerciales de 75 puntos base derivado de la menor demanda de inversión y de la limitada liquidez en el segmento.

ii. Las tasas de descuento al 30 de septiembre de 2024 se ubicaron en un rango de 10.50% a 12.50% en propiedades de oficinas; de 8.50% a 11.25% en propiedades industriales; y de 11.00% a 11.50% en propiedades comerciales. Con respecto al 31 de diciembre de 2023, i) el portafolio industrial disminuye el rango inferior en 25 puntos base, ante una reducción en la prima de riesgo; ii) oficinas incrementó su rango inferior y superior en 75 y 100 puntos base, respectivamente, ante un mayor riesgo percibido en el sector y iii) el rango de propiedades comerciales se mantuvo sin cambios.

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

Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre 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 (\$3,801,377), fue ocasionado principalmente por:

Una variación de (\$3,777,096) integrada por la combinación de:

1. Una disminución de (\$3,824,505) por la apreciación del peso frente al dólar al pasar de \$20.5103 el 31 de diciembre de 2024 a \$18.3507 el 30 de septiembre de 2025.
2. Incremento de \$617,512, 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) \$204,446 debido a incrementos en plazos de arrendamiento y ocupación de espacios vacantes para naves industriales y el reflejo de la revaluación en el valor de las expansiones terminadas contra el costo de construcción, compensado parcialmente por iii) salidas y entradas de inquilinos de oficinas, y otros impactos menores de (\$53,528) .
3. Disminución en el valor del portafolio por condiciones de mercado por (\$357,445) 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 (\$979,925) 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.

- Costos e impuestos de adquisición por (\$186,777), generados en las adquisiciones de la nave León-Pilba 01, portafolio Batach (2 inmuebles), y Terreno Garibaldi 1, así como otros impactos menores de (\$25,881).

Y una variación de (\$24,281) generada por los inmuebles clasificados como activos disponibles para la venta, en los estados consolidados de posición financiera, a partir de la fecha de dicha clasificación.

2024

El efecto favorable en el valor razonable del portafolio de propiedades de inversión de Fibra MTY por \$5,179,785, fue ocasionado principalmente por:

Una variación de \$5, 201,450 integrada por la combinación de:

- Un incremento de \$3,992,401 por la depreciación del peso frente al dólar al pasar de \$16.8935 el 31 de diciembre de 2023 a \$19.6697 el 30 de septiembre de 2024.
- Una disminución de (\$141,887), 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 (\$188,566), ii) lo anterior se compensa con \$46,679 debido a incrementos en plazos de arrendamiento y ocupación de espacios vacantes para naves industriales y oficinas.
- Incremento en el valor del portafolio por condiciones de mercado por \$1,464,435 debido primordialmente a mayores rentas de mercado en naves industriales.
- ISAI y costos de cierre (\$113,499), principalmente de las naves adquiridas en el portafolio Aerotech.

Y una variación de (\$21,665) generada por el inmueble Axtel, clasificado como activo disponible para la venta en los estados consolidados de posición financiera.

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 Tercer Trimestre 2025 anexo al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Portafolio de Propiedades y Distribución Geográfica”

Área Bruta Rentable

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2025 anexo 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 Tercer Trimestre 2025 anexo 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, 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 (ocho 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 septiembre 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 septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, y por los periodos de operación del Fideicomiso, terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, la información por segmentos de posición financiera y resultados es como sigue:

Al 30 de septiembre de 2025	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Propiedades de inversión	\$ 31,352,715	\$ 5,195,110	\$ 353,749	\$ -	\$ 36,901,574
Total de activos	-	-	-	42,587,180	42,587,180
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	697,327	697,327
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	10,662,292	10,662,292

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 septiembre de 2025	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$ 1,913,466	\$ 586,578	\$ 28,693	\$ -	\$ 2,528,737
Gastos de operaciones	93,519	115,439	3,229	-	212,187
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	195,925	195,925
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	52,846	52,846
Gasto por valor razonable de propiedades de inversión	(3,235,880)	(546,467)	(19,030)	-	(3,801,377)
Utilidad por disposición de activos de larga duración	-	-	-	4,837	4,837
Resultado financiero	-	-	-	1,068,733	1,068,733
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ (660,028)
Ingreso operativo neto ^(a)	\$ 1,819,947	\$ 471,139	\$ 25,464	\$ -	\$ 2,316,550
Adquisiciones ^(a)	\$ 3,664,889	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3,664,889

1 de enero al 30 de septiembre de 2024	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$ 1,373,183	\$ 557,075	\$ 27,480	\$ -	\$ 1,957,738
Gastos de operaciones	71,543	113,917	2,992	-	188,452
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	154,532	154,532
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	119,433	119,433
Gasto por valor razonable de propiedades de inversión	4,726,521	442,019	11,245	-	5,179,785
Utilidad por disposición de activos de larga duración	-	-	-	85	85
Resultado financiero	-	-	-	(1,222,791)	(1,222,791)
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5,452,400
Ingreso operativo neto ^(a)	\$ 1,301,640	\$ 443,158	\$ 24,488	\$ -	\$ 1,769,286

Adquisiciones ^a	\$	1,444,982	\$	-	\$	-	\$	-	\$	1,444,982
----------------------------	----	-----------	----	---	----	---	----	---	----	-----------

- 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 Tercer Trimestre 2025 anexado al inicio de este apartado, sección “Indicadores Operativos” subsección “Distribución por Giro Económico”

Ocupación

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

Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

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

Ingresos Totales

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

Plan ejecutivo basado en CBFIs

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

Resultado Financiero

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

Utilidad neta consolidada

Dirigirse al Reporte del Tercer 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 Tercer 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 Tercer 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 CBFIs 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 CBFI 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
19.00 – 19.24 ⁽⁴⁾	1.010 – 1.022	~9.5%	~6.7%	~2.8%
19.25 – 19.49 ⁽⁴⁾	1.022 – 1.035	~9.6%	~6.8%	~2.8%
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.

(4) Considerando el comportamiento del tipo de cambio durante el año, el 14 de octubre de 2025, el Comité Técnico aprobó agregar los rangos correspondientes a 19.00 – 19.24 y 19.25 – 19.49.

Considerando los resultados acumulados al 3T25 y el avance de las transacciones a realizar durante los primeros nueve meses 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 46.2% de los contratos que tienen vencimiento durante el 2025 (calculados al 31 de diciembre de 2024). Adicionalmente, la Administración ha logrado ocupar cerca de 19,372 m2 (39.5% en el sector de oficinas y 60.5% en el sector industrial) de espacio que se encontraba vacante al inicio del año o que se desocupó durante los primeros 9 meses del ejercicio.

Al cierre del trimestre, nuestro portafolio tiene una ocupación de 96.0% 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 septiembre 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.

- El 15 de julio de 2025, 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.

- El pasado 15 de julio se realizó la adquisición de un terreno industrial en Ciénega de Flores de 36,372 m² destinado a la expansión de la propiedad Garibaldi 1. El precio de compra del terreno fue de US\$ 5.5 millones, y se prevé una inversión adicional en construcción de aproximadamente US\$ 14.6 millones, es decir, una inversión total de US\$ 20.2 millones, con un ION estimado de US\$ 1.7 millones y un ABR de alrededor de 18,370 m².
- Durante los nueve meses transcurridos al 30 de septiembre de 2025, se entregaron las expansiones realizadas en los inmuebles i) Danfoss, ubicado en Nuevo León, ii) Providencia 5, ubicado en Coahuila y iii) Aguascalientes Finsa 02 ubicado en Aguascalientes. Las entregas sumaron 42,484 m² al ABR total del portafolio y el ION estimado para los primeros 12 meses es de aproximadamente US\$ 3.4 millones.

Desinversiones:

- 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 el valuador externo.

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 Tercer 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 3T25, 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 septiembre de 2025, Fibra Mty ha logrado lo siguiente:

Inversiones:

Las inversiones adicionales a la adquisición del portafolio Zeus ascienden a Ps. 8,849.1 millones, equivalente al 59.0% del objetivo de Ps. 15,000 millones. Dichas inversiones se integran de la siguiente manera:

2025

Durante los 9 meses transcurridos al 30 de septiembre de 2025, se realizaron inversiones para la construcción de expansiones por un total de Ps. 296.3 millones, sin considerar el IVA y otros costos y gastos relacionados a los inmuebles. Asimismo, durante el periodo, el Fideicomiso realizó adquisiciones por un monto total de Ps. 3,664.9 millones. El monto de adquisiciones comprende: i) la adquisición de la propiedad MeLi León por un monto equivalente a Ps. 2,193.6 millones, ii) la adquisición de los dos inmuebles restantes del portafolio Batach por un monto equivalente a Ps. 1,369.5 millones y iii) la adquisición de un terreno en Nuevo Leon por un monto equivalente a Ps. 101.8 millones. Todas las adquisiciones consideran el tipo de cambio a la fecha de la transacción, más IVA y otros impuestos, costos y gastos de adquisición.

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:

2025

Durante los nueve meses transcurridos al 30 de septiembre de 2025 se realizaron desinversiones a precio de venta de Ps. 360 millones, más IVA.

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

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.

2022 – 2023

Durante 2022 y 2023, el Fideicomiso no realizó desinversiones de propiedades.

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 3T25, Fibra Mty tiene la posibilidad de invertir una cantidad cercana a US\$ 450 millones (equivalentes a Ps. 8,257.8 millones al 30 de septiembre 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 septiembre de 2025 ascendía a Ps. 12.5 por CBFi.

En este sentido, al 30 de septiembre de 2025 tenemos un nivel de endeudamiento de 27.1%, totalmente financiado en dólares y mayormente a tasa fija, con vencimiento promedio de 3.0 años, y 100% libre de garantías. Para más información, dirigirse al Reporte del Tercer 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 Tercer 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 septiembre de 2025, Fibra MTY no tiene deudores relevantes.

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Cientes	\$ 93,590	\$ 80,535
Cientes parte relacionada	15	258
Intereses por cobrar ⁽¹⁾	1,888	2,506
Otras cuentas por cobrar	2,019	722
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas	-	395
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(15,749)	(6,550)
Total	\$ 81,763	\$ 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 septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

Cuentas por cobrar y estimación de deterioro

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la estimación de deterioro de cuentas por cobrar fue por \$15,749 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 \$9,199 y \$3,570 correspondientes a los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, respectivamente.

Adicionalmente el Fideicomiso dio de baja cuentas por cobrar no vencidas de \$410 por considerarse legalmente incobrables, impactando el estado consolidado condensado intermedio de utilidad integral no auditado correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025.

La antigüedad de clientes al 30 de septiembre de 2025 se integra como sigue:

	30 de septiembre de 2025
No vencido	\$ 13,053
de 1 a 30 días	29,010
de 31 a 60 días	18,348
de 61 a 90 días	9,056
Más de 90 días	24,138
Total	\$ 93,605

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 (i) al Contrato de Fideicomiso, (ii) 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 aplase 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 pudieren 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 pudiese 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 Invet, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invet 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 “Pérdidas 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 Pérdidas 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 pudiese 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.

Batach:

El 15 de julio de 2025, 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.

Terreno para expansión Ciénega de Flores:

El pasado 15 de julio se realizó la adquisición de un terreno industrial en Ciénega de Flores de 36,372 m² destinado a la expansión de la propiedad Garibaldi 1. El precio de compra del terreno fue de US\$ 5.5 millones, y se prevé una inversión adicional en construcción de aproximadamente US\$ 14.6 millones, es decir, una inversión total de US\$ 20.2 millones, con un ION estimado de US\$ 1.7 millones y un ABR de alrededor de 18,370 m².

iv) Contratos de Desinversiones

Fortaleza

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 el valuador externo.

v) Contratos de Arrendamiento

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2025 anexado 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 Tercer 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 septiembre 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*	65
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, Ciudadela 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 septiembre de 2025, Fibra MTY tiene celebrado un contrato de arrendamiento 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 Muguerza, 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 65 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 moldeado 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	Si
JUAN 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, 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 Tercer Trimestre de 2025 no se celebraron Asambleas de Tenedores.

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 septiembre de 2025 y 2024 fueron:

(miles de pesos)	Al 30 de septiembre 2025	Al 30 de septiembre 2024	Variación expresada en monto	Variación expresada en porcentaje
Beneficios a empleados	117,421	92,411	25,010	27.1% ^(a)
Honorarios administrativos	3,830	4,275	(445)	(10.4%)
Honorarios Legales	1,721	3	1,718	57,266.7% ^(a)
Honorarios fiduciarios, de auditoria y asesores externos	31,020	24,735	6,285	25.4% ^(a)
Honorarios a consejeros	3,510	1,723	1,787	103.7% ^(a)
Honorarios por avalúo de Propiedades	6,723	6,209	514	8.3%
Gastos Generales	31,700	25,176	6,524	25.9% ^(a)

Plan ejecutivo basado en CBFIs	52,846	119,433	(66,587)	(55.8%) ^m
Total	248,771	273,965	(25,194)	(9.2%)

(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) Honorarios Legales por asesoría de potenciales incumplimientos del contrato de arrendamiento de cuatro inquilinos que tienen un atraso en el pago de renta. Al 30 de septiembre de 2025, los procesos legales realizados en este tipo de operaciones se han resuelto de manera favorable para Fibra Mty.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Considerando los resultados acumulados a 3T25 y el avance de las transacciones a realizar durante el resto del año, el Fideicomiso registró Ps. 52.8 millones como provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs, una disminución de Ps. (66.6) millones en comparación con la provisión registrada a sep24 la cual ascendió a Ps. 119.4 millones. Dicha disminución se generó principalmente por la expectativa de cumplimiento al 100% de la meta de corto plazo del 47% del plan de incentivos a sep25, en comparación a la expectativa de cumplimiento de metas de corto y largo plazo, equivalentes al 100% del plan de incentivos a 3T24.

Por los nueve meses terminados al cierre de 3T25, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 5,630,004 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de Ps. 10.67, a la fecha de la concesión, equivale a Ps. 60.0 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. 52.8 millones.

Es importante resaltar que, a partir de la sesión realizada en febrero de 2025, el Comité de Prácticas ha estado revisando la posibilidad de modificar la métrica de largo plazo con la intención de incorporar un indicador ligado al valor del CBFI.

Por los nueve meses terminados al cierre 3T24, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 9,738,711 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de Ps. 12.32 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a Ps. 120.0 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. 119.4 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 septiembre de 2025	1 de enero al 30 de septiembre de 2024
---	---

Ingresos por arrendamiento y mantenimiento :

Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁾	\$	1,389	\$	1,667
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V. ⁽¹⁾		1,195		3,620
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽³⁾		-		15,044
Ventanas Cuprum, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽³⁾		-		13,511
Penta Motriz, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽³⁾		-		7,550
Bambú Motriz, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽³⁾		-		2,000
Otras partes relacionadas ⁽²⁾		41		-
	\$	2,625	\$	43,392

Ingresos financieros:

Otras partes relacionadas ⁽⁴⁾	\$	5	\$	150
--	----	---	----	-----

Servicios de mantenimiento y administración de inmuebles y gastos generales:

Servicios de Operadora de Centros Comerciales, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾	\$	8,182	\$	37,779
Servicios Maple, S.A. de C.V. ⁽¹⁾		537		-
Arvo Capital, S. de R.L. de C.V. ⁽¹⁾		150		225
Otras partes relacionadas ⁽²⁾		21		-
	\$	8,890	\$	38,004

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

30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
--------------------------------	-------------------------------

Cuentas por cobrar:

Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V. ⁽¹⁾	\$	15	\$	-
Bambú Motriz, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽³⁾		-		258
Otras partes relacionadas ⁽⁴⁾		-		395
	\$	15	\$	653

Cuentas por pagar :

Promotora Ambiental, S. A. B. de C. V. ⁽⁷⁾	\$	250	\$	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
Otras partes relacionadas ⁽²⁾		5		-
	\$	387	\$	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 dejo 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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025, Fibra MTY realizó transacciones por \$1,492 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 y Garibaldi 1.

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 septiembre 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 septiembre de 2025:

Tenedor	Porcentaje
Público Inversionista:	
- Inversionistas Institucionales (AFORES, Fondos de inversión y pensiones)	74.8%
- Inversionistas Patrimoniales	17.0%
Aportantes de inmuebles	6.8%
Otros	1.4%
Total	100.0%

Los tenedores de CBFIS que al 30 de septiembre 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 septiembre 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 ^(b)	Cierre ^(b)	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
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
Tercer Trimestre	14.97	12.77	13.98	1,740,382
Julio	14.00	12.77	13.39	1,738,002
Agosto	13.73	13.02	13.24	1,629,424
Septiembre	14.97	13.15	13.98	1,853,947
(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.			
(2)	Precios máximos y mínimos de los periodos presentados.			
(3)	Precios de cierre en el último día hábil de los periodos presentados.			

Indicadores Clave del Formador de Mercado

Periodo	1 de julio al 30 de septiembre de 2025	1 de abril al 30 de junio de 2025
Promedio diario de operaciones realizadas al inicio del periodo ⁽¹⁾	7,624 operaciones diarias	8,038 operaciones diarias
Promedio diario de operaciones realizadas al final del periodo ⁽¹⁾	6,606 operaciones diarias	7,624 operaciones diarias
Promedio del diferencial de compra y venta / Precio ⁽²⁾ al inicio del periodo	0.15%	0.14%
Promedio del diferencial de compra y	0.17%	0.15%

venta / Precio [»] al final del periodo		
% de Participación en volumen de operación en términos de importe	13.61%	8.82%
% de Participación en volumen de operación en términos de número de CBFIs	13.61%	8.96%
Posición en el índice de bursatilidad al inicio del periodo	37	42
Posición en el índice de bursatilidad al final del periodo	36	37
Nivel de Bursatilidad al inicio del periodo	Alta	Media
Nivel de Bursatilidad al final del periodo	Alta	Alta

» Fuente: Bloomberg

Desempeño de los valores emitidos

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

iii) Formador de mercado.

Al 30 de septiembre 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 3T 2025.

[2] Nota metodológica. CBRE incorpora los proyectos build-to-suit (BTS) en la absorción bruta desde la firma del contrato de arrendamiento, aun cuando el inmueble aún no esté concluido. Los metros cuadrados se reflejan en la absorción neta hasta la entrega y ocupación del edificio, lo que puede generar diferencias temporales entre ambos indicadores. Para mitigar este efecto, el análisis utiliza datos de absorción anual móvil, que suavizan las variaciones derivadas del calendario de construcción y entrega de proyectos BTS.

[3] Fuente: CBRE MarketView Industrial, Saltillo 3T 2025.

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

[5] Fuente: CBRE MarketView Industrial, Valle de México 3T 2025.

[6] Fuente: CBRE MarketView Industrial, Guadalajara 3T 2025.

[7]

[8] Fuente: CBRE MarketView Industrial, Ciudad Juárez 3T 2025.

[9] Fuente: CBRE MarketView Industrial, Tijuana 3T 2025.

[10]

[10] Fuente: CBRE MarketView Oficinas, México 3T 2025.

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

Deuda Neta (miles de pesos)	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024	Var.
Deuda bancaria a corto plazo neta de costos de emisión	697,327	512,758	36.0%
Deuda bancaria y bursátil a largo plazo neta de costos de emisión	10,662,292	11,274,848	(5.4%)
(+) Costos de Emisión	58,226	60,027	(3.0%)
Deuda bancaria y bursátil total	11,417,845	11,847,633	(3.6%)
(+) Intereses por pagar	102,415	56,600	80.9%

Deuda total + intereses por pagar	11,520,260	11,904,233	(3.2%)
Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras	3,357,479	6,198,210	(45.8%)
Deuda Neta	8,162,781	5,706,023	43.1%
Total del activo, neto de efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras	39,229,701	39,815,124	(1.5%)
Deuda neta a total del activo neto	20.8%	14.3%	6.5 p.p.

Deuda y Efectivo

Dirigirse al Reporte del Tercer 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 septiembre de 2025 nuestro saldo de efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps. 3,357.5 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. 2,215.2 millones.
2. Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión por Ps. (2,795.6) millones.
3. Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento por Ps. (1,358.7) 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. (38.6) millones.

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

Al 30 de septiembre de 2025, tiene disponible un monto de hasta US\$ 334.0 millones (equivalentes a Ps. 6,129.1 millones al 30 de septiembre 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\$ 25.0 millones del crédito bilateral Santander CP
- iv. US\$ 31.0 millones del crédito bilateral Scotiabank LP
- v. US\$ 63.0 millones del crédito bilateral Scotiabank CP

Las cuales pudieran ser utilizadas en futuras adquisiciones o inversiones, expansiones y/o inversiones adicionales, sin sacrificar una estructura de capital balanceada. Asimismo, tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestas que ascienden a US\$ 120.0 millones (equivalentes a Ps. 2,202.1 millones al 30 de septiembre 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	(1) ABR m2	Compromisos en millones de dólares			Construcciones en miles de pesos		
					Compromiso contractual	Construcción realizada	Compromiso neto	Saldos al 31 de diciembre de 2024	Construcciones en 2025	Saldo al 30 de septiembre de 2025
Construcciones										
Segmento Industrial										
Danfoss	Nuevo León	01-abr-23	31-mar-25	18,271	US\$18.3	US\$17.3	US\$1.0	\$ 274,440	\$ 47,969	\$ 322,409
Santiago ⁽²⁾	Querétaro	31-jul-24	en proceso	NA	0.5	0.2	0.3	251	3,380	3,631
Aguascalientes-Finsa 01	Aguascalientes	12-abr-24	31-mar-25	6,444	6.6	5.7	0.9	71,991	35,195	107,186
Aguascalientes-Finsa 02	Aguascalientes	22-ago-24	30-sep-25	5,999	3.8	3.3	0.5	29,880	34,824	64,704
Total Zeus					10.4	9.0	1.4	101,871	70,019	171,890
Providencia5MAL6A	Coahuila	08-may-24	en proceso	18,200	10.1	8.6	1.5	71,584	92,556	164,140
Garibaldi 1	Nuevo León	27-ago-25	en proceso	10,709	9.4	2.5	6.9	-	47,151	47,151
Garibaldi 1	Nuevo León	27-ago-25	en proceso	7,668	5.2	1.9	3.3	-	35,177	35,177
Total Garibaldi 1					14.6	4.4	10.2	-	82,328	82,328
Total construcciones					US\$53.9	US\$39.5	US\$14.4	\$ 448,146	\$ 296,252	\$ 744,398

(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)Santiago, fase planta de tratamiento de agua. Esta fase forma parte del proyecto de expansión concluido en julio 2024 de un ABR de 10,712 m2, y derivó 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.

Inversiones de capital

En ciertos inmuebles del portafolio, Fibra MTY firmó durante el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 compromisos contractuales para realizar ciertas inversiones de capital, hasta por US\$1.4 millones, de los cuales, se ejecutaron proyectos por US\$1.1 millones equivalentes a \$19,004 al tipo de cambio correspondiente a la fecha de cada transacción.

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 de propiedades de inversión.

Adquisiciones y ventas de propiedades de inversión

Adquisiciones

MeLi León

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 \$157,462 (considerando el tipo de cambio a la fecha de la transacción).

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.

Batach

El 15 de Julio de 2025, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición de las dos naves industriales 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. El ION de estas dos naves, para los siguientes 12 meses posteriores a la adquisición, sería de aproximadamente US\$5.2 millones, equivalentes a \$97,367 (considerando el tipo de cambio a la fecha de la transacción).

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

Con esta transacción, Fibra MTY ha completado la adquisición de la totalidad del portafolio “Batach” integrado por 8 naves industriales ubicadas en Nuevo León y con un área bruta rentable de aproximadamente 185,966 m². El 66% de los ingresos por arrendamiento del portafolio se encuentran pactados en dólares, mientras que el 34% restante está pactado en pesos. Dichos contratos son en su totalidad triple neto (NNN), las naves cuentan con una ocupación del 100%.

Terreno Garibaldi 1

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 \$20,391 y US\$0.6 millones equivalentes a \$12,162 considerando el tipo de cambio a la fecha de la transacción 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\$20.2 millones equivalentes a \$379,252 considerando el tipo de cambio aplicable a la fecha de la transacción. 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 de un préstamo bancario bilateral.

Ventas

Fortaleza

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.

Como parte del contrato de venta, el Fideicomiso pactó el cobro diferido de una porción del precio de venta, cuyo monto total asciende a \$22,240, e incluye el IVA correspondiente. La porción diferida fue dividida en dos cobros de \$11,120 cada uno, los cuales se ejecutarán a más tardar el 10 de abril de 2026 y el 10 de diciembre de 2027, respectivamente, y están sujetos al cumplimiento de ciertas condiciones negociadas con el comprador.

Los saldos pendientes de cobro se encuentran reconocidos en los estados consolidados condensados de posición financiera no auditados como cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión, clasificadas entre corto y largo plazo, de acuerdo con los plazos de cobro establecidos en el contrato de venta.

La venta del inmueble Fortaleza forma parte de la estrategia de depuración del portafolio de propiedades de Fibra MTY y generó una utilidad de \$3,773, la cual se presenta en el estado consolidado condensado intermedio de utilidad integral no auditado en el rubro de Utilidad (pérdida) por disposición de activos de larga duración, neta.

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

Posición Financiera condensada

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2025 anexo 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 septiembre de 2025 y 2024 (miles de pesos mexicanos)

	2025	2024
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	\$2,215,216	\$1,457,911
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(2,795,673)	(2,467,053)
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de financiamiento	(1,358,657)	7,219,264

Al 30 de septiembre de 2025:

Nuestro efectivo generado en las actividades de operación fue Ps. 2,215,216 y se obtuvo principalmente por la operación natural del arrendamiento de inmuebles en los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 por Ps. 2,159,051, los impuestos por recuperar por Ps. 167,099, compensado parcialmente por el pago de impuestos, entre otros movimientos menores.

Nuestro efectivo utilizado en las actividades de inversión fue Ps. (2,795,673) debido al efecto combinado de: i) adquisición de propiedades de inversión por Ps. (4,272,373) principalmente por la adquisición de MeLi León y Batach II, ii) cobro de inversiones financieras por Ps. 888,394, iii) disposición de activos de larga duración Ps. 330,073, principalmente por la venta del inmueble Fortaleza iv) intereses cobrados por Ps. 264,891 y v) otros movimientos menores.

Nuestro efectivo utilizado en actividades de financiamiento fue Ps. (1,358,657) debido principalmente a i) las distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs por Ps. (1,899,443), ii) la obtención de préstamos bancarios y bursátil por Ps. 1,616,392, iii) pago de préstamos bancarios por Ps. (754,846), iv) intereses pagados por Ps. (444,847), v) recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIS por PS. 271,950, vi) recompra de CBFIS por Ps. (136,428) y v) otros impactos menores.

Al 30 de septiembre de 2024:

Nuestro efectivo generado en las actividades de operación fue Ps. 1,457,911 y se obtuvo principalmente por el efecto combinado de i) la operación natural del arrendamiento de inmuebles en los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024 por Ps. 1,649,470, ii) los impuestos por recuperar por (Ps. 70,196) principalmente por la adquisición del portafolio Aerotech, iii) otros activos por (Ps. 68,815), 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. 2,467,053) debido al efecto combinado de: i) la adquisición de propiedades de inversión por (Ps. 2,118,027) correspondiente principalmente a la adquisición del Portafolio Aerotech, ii) adquisición de inversiones financieras por (Ps. 1,800,000) a un plazo de 359 y 181 días y cobro de la inversión financiera a 181 días por Ps. 1,056,311, iii) intereses cobrados por Ps. 414,570 y iv) otros movimientos menores.

Nuestro efectivo generado en actividades de financiamiento fue Ps. 7,219,264 debido principalmente a i) los recursos obtenidos de la emisión de CBFIs realizada en marzo de 2024, neta de costos de emisión por Ps. 7,123,681, ii) la disposición de préstamos bancarios neta de los pagos efectuados por Ps. 2,146,007 utilizados principalmente para la adquisición del portafolio Aerotech, iii) pago de distribuciones de efectivo por (Ps. 1,453,749), 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 nueve meses terminado el 30 de septiembre 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 Ajustada): 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. Puesto de otra manera, La UAFIDA ajustada corresponde a la Utilidad antes de Financieros, Impuestos, Depreciaciones, Amortizaciones, Plan de Incentivos Basado en CBFIs, Efectos de Valor Razonable en Propiedades de Inversión, y Venta de Activos de Larga Duración. La UAFIDA Ajustada 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.
 7. Valor en Libros por CBFI: Es el resultado de tomar el Patrimonio presentado en el Estado de Posición Financiera y dividirlo entre los CBFIs en circulación en una fecha determinada.
-

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	FMTY
Periodo cubierto por los estados financieros:	2025-01-01 Al 2025-09-30
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2025-09-30
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:	3
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, desarrollo y operación de un portafolio de inmuebles corporativos en México.

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

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

el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188 de la LISR establecen que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

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

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

Portafolio de Fibra MTY

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el portafolio de propiedades estaba compuesto por 119 y 117 inmuebles, localizados en 13 y 14 estados de México, con una edad promedio de 13.1 y 13.7 años y ocupación de 96.0% 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 \$36,901,574 y \$38,115,359, respectivamente.

Al 30 de septiembre 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 \$1,693,772 y \$360,683, respectivamente, al 30 de septiembre de 2025 integrado por los inmuebles Catacha, Prometeo, Redwood y Torres Moradas 1 y 2; y al 31 de diciembre de 2024 correspondía al inmueble Fortaleza que fue vendido el 16 de julio de 2025, ver tabla de Desinversiones dentro de esta sección.

Adquisiciones

Propiedades de Inversión	Fecha de adquisición	Ubicación	Terreno	Construcción	Valor de adquisición
2025					
León-Pilba 01 ⁽¹⁾	Abril 9, 2025	Guanajuato	\$ 171,635	\$ 2,022,003	\$ 2,193,638
Portafolio Batach (2 inmuebles) ⁽²⁾	Julio 15, 2025	Nuevo León	203,261	1,166,187	1,369,448
Terreno Garibaldi 1 ⁽³⁾	Julio 15, 2025	Nuevo León	101,803	-	101,803
			\$ 476,699	\$ 3,188,190	\$ 3,664,889

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

(2)Dos inmuebles industriales adquiridos el 15 de julio de 2025. Están ubicados en Ciénega de Flores, Nuevo León. La compra generó costos e impuestos de adquisición de \$45,451.

(3)De este terreno, 10,709 m2 fueron adquiridos para llevar a cabo una expansión a la medida del arrendatario (build-to-suit), y 7,668 m2 están como espacio potencial para arrendamiento futuro. La compra generó costos e impuestos de adquisición de \$3,445. **Desinversiones**

Inmueble/Portafolio	Fecha de desinversión	Ubicación	Terreno	Construcción	Valor en Libros ⁽¹⁾	Precio de Venta
Fortaleza	Julio 16, 2025	México	\$ 103,785	\$ 252,442	\$ 356,227	\$ 360,000

(1)El valor en libros se integra por i) valor razonable del inmueble Fortaleza, al 31 de diciembre de 2024, de \$360,683, ii) el efecto por valuación de 2025 por (\$17,067), y iii) costos atribuibles a la venta del inmueble por \$12,611.

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

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,357,479,000	5,335,177,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	96,437,000	81,546,000
Impuestos por recuperar	206,587,000	371,430,000
Otros activos financieros	31,366,000	1,363,182,000
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	41,879,000	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	3,733,748,000	7,194,457,000
Activos mantenidos para la venta	1,693,772,000	360,683,000
Total de activos circulantes	5,427,520,000	7,555,140,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	108,624,000	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	7,812,000	81,139,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	11,895,000	7,818,000
Propiedades de inversión	36,901,574,000	38,115,359,000
Activos por derechos de uso	1,126,000	2,251,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	4,537,000	6,313,000
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	124,092,000	136,040,000
Total de activos no circulantes	37,159,660,000	38,458,194,000
Total de activos	42,587,180,000	46,013,334,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	225,058,000	319,286,000
Impuestos por pagar a corto plazo	10,081,000	28,482,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	799,742,000	569,358,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	4,409,000	4,071,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	28,393,000	27,010,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	28,393,000	27,010,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	1,067,683,000	948,207,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	1,067,683,000	948,207,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	293,161,000	273,220,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	10,720,518,000	11,334,875,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	76,096,000	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	1,767,000	1,453,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	1,767,000	1,453,000
Pasivo por impuestos diferidos	407,000	3,795,000
Total de pasivos a Largo plazo	11,091,949,000	11,686,410,000
Total pasivos	12,159,632,000	12,634,617,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	28,667,288,000	28,471,694,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	1,795,201,000	4,366,139,000
Otros resultados integrales acumulados	(34,941,000)	540,884,000
Total de la participación controladora	30,427,548,000	33,378,717,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	30,427,548,000	33,378,717,000
Total de capital contable y pasivos	42,587,180,000	46,013,334,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30	Trimestre Año Actual 2025-07-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Anterior 2024-07-01 - 2024-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	2,888,737,000	1,957,738,000	1,199,423,000	726,288,000
Costo de ventas	356,227,000	0	356,227,000	0
Utilidad bruta	2,532,510,000	1,957,738,000	843,196,000	726,288,000
Gastos de venta	212,187,000	188,452,000	69,204,000	70,060,000
Gastos de administración	248,771,000	273,965,000	97,851,000	94,089,000
Otros ingresos	1,239,000	85,000	554,000	0
Otros gastos	175,000	0	175,000	0
Utilidad (pérdida) de operación	2,072,616,000	1,495,406,000	676,520,000	562,139,000
Ingresos financieros	1,579,682,000	5,697,904,000	404,424,000	3,415,714,000
Gastos financieros	4,312,326,000	1,740,910,000	1,577,434,000	876,048,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	(660,028,000)	5,452,400,000	(496,490,000)	3,101,805,000
Impuestos a la utilidad	11,467,000	6,876,000	1,917,000	3,425,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(671,495,000)	5,445,524,000	(498,407,000)	3,098,380,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(671,495,000)	5,445,524,000	(498,407,000)	3,098,380,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(671,495,000)	5,445,524,000	(498,407,000)	3,098,380,000
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	(0.28)	2.39	(0.2)	1.27
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	(0.28)	2.39	(0.2)	1.27
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	(0.28)	2.38	(0.2)	1.26
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	(0.28)	2.38	(0.2)	1.26

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30	Trimestre Año Actual 2025-07-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Anterior 2024-07-01 - 2024-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	(671,495,000)	5,445,524,000	(498,407,000)	3,098,380,000
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	(575,825,000)	600,074,000	(111,541,000)	192,190,000
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	(575,825,000)	600,074,000	(111,541,000)	192,190,000
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 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30	Trimestre Año Actual 2025-07-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Anterior 2024-07-01 - 2024-09-30
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	(575,825,000)	600,074,000	(111,541,000)	192,190,000
Total otro resultado integral	(575,825,000)	600,074,000	(111,541,000)	192,190,000
Resultado integral total	(1,247,320,000)	6,045,598,000	(609,948,000)	3,290,570,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	(1,247,320,000)	6,045,598,000	(609,948,000)	3,290,570,000
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 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(671,495,000)	5,445,524,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	11,467,000	6,876,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	221,315,000	(45,999,000)
+ Gastos de depreciación y amortización	5,308,000	6,976,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	9,609,000	3,570,000
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(1,290,048,000)	1,273,004,000
+ Pagos basados en acciones	52,846,000	119,433,000
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	3,801,377,000	(5,179,785,000)
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	(4,837,000)	(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	117,387,000	(195,819,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	14,231,000	1,251,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(30,923,000)	39,188,000
+ 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	(5,019,000)	(5,901,000)
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	8,423,000
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(9,919,000)	(9,919,000)
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	2,897,370,000	(3,978,787,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	2,225,875,000	1,466,737,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	10,659,000	8,826,000
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	2,215,216,000	1,457,911,000
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	6,658,000	1,407,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	330,073,000	362,000
- Compras de otros activos a largo plazo	4,272,373,000	2,133,390,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30
+ 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	264,891,000	414,570,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	888,394,000	(747,188,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(2,795,673,000)	(2,467,053,000)
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	271,950,000	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	214,968,000
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	1,616,392,000	8,494,889,000
- Reembolsos de préstamos	754,846,000	6,348,882,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	1,364,000	1,217,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	1,899,443,000	1,453,749,000
- Intereses pagados	444,847,000	356,367,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(10,071,000)	(313,193,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(1,358,657,000)	7,219,264,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(1,939,114,000)	6,210,122,000
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	(38,584,000)	290,742,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,977,698,000)	6,500,864,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	3,357,479,000	7,539,723,000
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	(671,495,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	(575,825,000)	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(671,495,000)	0	0	(575,825,000)	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	1,899,443,000	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	135,522,000	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	60,072,000	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	195,594,000	0	0	(2,570,938,000)	0	0	(575,825,000)	0	0
Capital contable al final del periodo	28,667,288,000	0	0	1,795,201,000	0	0	(34,941,000)	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
Capital contable al final del periodo	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	(671,495,000)	0	(671,495,000)	
Otro resultado integral	0	0	0	0	(575,825,000)	(575,825,000)	0	(575,825,000)	
Resultado integral total	0	0	0	0	(575,825,000)	(1,247,320,000)	0	(1,247,320,000)	
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	1,899,443,000	0	1,899,443,000	
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	135,522,000	0	135,522,000	
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	60,072,000	0	60,072,000	
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	(575,825,000)	(2,951,169,000)	0	(2,951,169,000)	
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	(34,941,000)	30,427,548,000	0	30,427,548,000	

[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	5,445,524,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	600,074,000	0	0
Resultado integral total	0	0	0	5,445,524,000	0	0	600,074,000	0	0
Aumento de capital social	7,123,681,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	1,453,749,000	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	(214,968,000)	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	119,981,000	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	7,028,694,000	0	0	3,991,775,000	0	0	600,074,000	0	0
Capital contable al final del periodo	28,664,871,000	0	0	3,067,244,000	0	0	666,460,000	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
Capital contable al final del periodo	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	5,445,524,000	0	5,445,524,000	
Otro resultado integral	0	0	0	0	600,074,000	600,074,000	0	600,074,000	
Resultado integral total	0	0	0	0	600,074,000	6,045,598,000	0	6,045,598,000	
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	1,453,749,000	0	1,453,749,000	
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	(214,968,000)	0	(214,968,000)	
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	119,981,000	0	119,981,000	
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	600,074,000	11,620,543,000	0	11,620,543,000	
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	666,460,000	32,398,575,000	0	32,398,575,000	

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	28,667,288,000	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	57	55
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	2,437,674,664	2,421,068,027
Numero de acciones recompradas	⁽¹⁾ 70,686,160	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 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30	Trimestre Año Actual 2025-07-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Anterior 2024-07-01 - 2024-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	5,308,000	6,976,000	1,730,000	1,668,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2024-10-01 - 2025-09-30	Año Anterior 2023-10-01 - 2024-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	3,966,370,000	2,565,243,000
Utilidad (pérdida) de operación	2,687,429,000	1,984,626,000
Utilidad (pérdida) neta	1,229,956,000	5,048,576,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	1,229,956,000	5,048,576,000
Depreciación y amortización operativa	7,053,000	9,734,000

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-09-30	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	457,905,000	3,359,682,000
Total efectivo	457,925,000	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	2,899,554,000	1,975,485,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	2,899,554,000	1,975,485,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	3,357,479,000	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	206,587,000	371,430,000
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	11,120,000	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	81,309,000	77,822,000
Otras cuentas por cobrar circulantes	3,907,000	3,623,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	96,437,000	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	1,693,772,000	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	1,693,772,000	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 2025-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	11,120,000	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	97,504,000	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	108,624,000	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	7,928,000	3,180,000
Total vehículos	7,928,000	3,180,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	3,967,000	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	11,895,000	7,818,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	36,514,008,000	37,634,341,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	387,566,000	481,018,000
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	36,901,574,000	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	4,537,000	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	4,537,000	6,313,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	4,537,000	6,313,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	121,034,000	117,324,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	5,000	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	44,504,000	33,074,000
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	44,504,000	33,074,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	28,393,000	27,010,000
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	44,504,000	33,074,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	991,000	1,485,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	10,081,000	28,482,000
Retenciones por pagar circulantes	2,012,000	59,902,000
Otras cuentas por pagar circulantes	^[2] 56,512,000	^[3] 107,501,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	225,058,000	319,286,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	799,742,000	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	799,742,000	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] 293,161,000	^[5] 266,607,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	293,161,000	273,220,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	6,734,707,000	6,870,951,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	3,985,811,000	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	10,720,518,000	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	(34,941,000)	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 2025-09-30	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	(34,941,000)	540,884,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	42,587,180,000	46,013,334,000
Pasivos	12,159,632,000	12,634,617,000
Activos (pasivos) netos	30,427,548,000	33,378,717,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	5,427,520,000	7,555,140,000
Pasivos circulantes	1,067,683,000	948,207,000
Activos (pasivos) circulantes netos	4,359,837,000	6,606,933,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30	Trimestre Año Actual 2025-07-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Anterior 2024-07-01 - 2024-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	2,402,824,000	1,844,866,000	797,557,000	684,871,000
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	10,133,000	10,084,000	2,725,000	3,273,000
Intereses	11,297,000	6,873,000	2,799,000	3,153,000
Ingresos por mantenimiento	104,483,000	95,915,000	36,342,000	34,991,000
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	360,000,000	0	360,000,000	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	2,888,737,000	1,957,738,000	1,199,423,000	726,288,000
Costo de Venta [sinopsis]				
Costo por habitación	0	0	0	0
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	356,227,000	0	356,227,000	0
Otros costos	0	0	0	0
Total de costos de venta	356,227,000	0	356,227,000	0
Gastos de venta [sinopsis]				
Gastos de mantenimiento	125,167,000	109,614,000	37,428,000	38,848,000
Gastos por administración	25,773,000	26,698,000	9,051,000	11,023,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	20,589,000	18,433,000	8,601,000	7,982,000
Venta y Publicidad	0	0	0	0
Seguros	10,761,000	7,980,000	3,823,000	3,505,000
Predial	29,897,000	25,727,000	10,301,000	8,702,000
Otros Gastos de operación	0	0	0	0
Total de gastos de venta	212,187,000	188,452,000	69,204,000	70,060,000
Gastos Administrativos [sinopsis]				
Comisión por asesoría	0	0	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Honorarios legales	1,721,000	3,000	1,286,000	3,000
Honorarios administrativos	3,830,000	4,275,000	1,255,000	1,348,000
Honorarios profesionales	41,253,000	32,667,000	13,370,000	13,648,000
Sueldos	117,421,000	92,411,000	35,305,000	30,534,000
Depreciación y amortización	4,182,000	3,892,000	1,354,000	1,292,000
Otros gastos administrativos	80,364,000	140,717,000	45,281,000	47,264,000
Total de gastos administrativos	248,771,000	273,965,000	97,851,000	94,089,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	289,634,000	518,119,000	75,110,000	236,212,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	1,290,048,000	0	329,314,000	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	5,179,785,000	0	3,179,502,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30	Trimestre Año Actual 2025-07-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Anterior 2024-07-01 - 2024-09-30
inversión				
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	1,579,682,000	5,697,904,000	404,424,000	3,415,714,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	510,949,000	472,120,000	169,935,000	216,198,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	1,268,790,000	0	659,850,000
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	3,801,377,000	0	1,407,499,000	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	4,312,326,000	1,740,910,000	1,577,434,000	876,048,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	14,855,000	5,698,000	3,100,000	2,622,000
Impuesto diferido	(3,388,000)	1,178,000	(1,183,000)	803,000
Total de Impuestos a la utilidad	11,467,000	6,876,000	1,917,000	3,425,000

[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:

A Inicios del tercer trimestre de 2025, el Fideicomiso registró el vencimiento del contrato forward por US\$72.5 millones (equivalentes a \$1,304,819 al 14 de julio de 2025, fecha de liquidación) correspondiente a los recursos derivados de la colocación los cuales se utilizaron para la adquisición del portafolio Batach (2 naves industriales remanentes). Adicionalmente, se realizó el vencimiento del instrumento asociado a la venta del inmueble Fortaleza por US\$17.5 millones (equivalentes a \$340,000 al 30 de julio de 2025, fecha de liquidación). Estos vencimientos forman parte de la estrategia integral de administración de riesgos financieros, orientada a mitigar la exposición cambiaria y mantener el poder adquisitivo en dólares de los recursos en pesos destinados a futuras adquisiciones o a la amortización de pasivos denominados en dicha moneda.

Al 30 de septiembre de 2025, el Fideicomiso tiene contratados dos instrumentos financieros derivados tipo forward por un monto total de US\$87.3 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 nociónal de US\$72.5 millones,
2. La recuperación en pesos del IVA pagado en la adquisición del inmueble industrial León-Pilba 01, efectuado el 14 de mayo de 2025, con un nociónal de US\$14.8 millones. El 24 de septiembre de 2025 se recibió la devolución de IVA, sin embargo, Fibra MTY tomo la decisión de esperar al vencimiento de la cobertura debido a ciertas adquisiciones de inmuebles que se tiene intención de concretar en el mes de diciembre de 2025.

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 septiembre 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 septiembre de 2025
USD	\$ 72,500,000	Scotiabank ⁽¹⁾	16.7000	18.2245	15-mar-24	29-dic-25	\$ 244,548	\$ -	\$ (225,843)	\$ -	\$ 18,705
USD	72,500,000	BBVA ⁽¹⁾⁽²⁾	16.7100	17.9985	15-mar-24	15-jul-25	242,333	45,617	(242,333)	-	-
USD	14,776,059	BBVA	19.3771	19.8280	14-may-25	26-nov-25	-	-	(20,559)	-	(20,559)
USD	17,591,515	Scotiabank	19.2370	19.3275	02-jun-25	11-jul-25	-	(11,436)	11,436	-	-
	<u>\$ 177,367,574</u>						<u>\$ 486,881</u>	<u>\$ 34,181</u>	<u>\$ (477,299)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (1,854)</u>

⁽¹⁾El 6 de marzo de 2025, el Fideicomiso extendió el plazo de sus dos coberturas que vencían el 20 de marzo de 2025 para vencer el 30 de junio de 2025. El 19 de junio de 2025 Fibra MTY, realizó una segunda extensión del vencimiento de estas coberturas del 30 de junio de 2025 al 15 de julio 2025 y 29 de diciembre 2025, con el objetivo de igualar el periodo de la cobertura con las fechas estimadas de próximas adquisiciones de conformidad con sus proyecciones. 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.

⁽²⁾El 15 de julio de 2025, con los recursos obtenidos por el vencimiento de este instrumento Fibra MTY realizó el pago de la adquisición de Portafolio Batach (2 inmuebles).

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tipo de cambio Inicial	Tipo de cambio al Vencimiento	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2023	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Reconocido en Resultados	Valor razonable al 30 de septiembre de 2024
USD	\$ 72,500,000	Scotiabank	16.7000	17.4315	15-mar-24	20-dic-24	\$ -	\$ -	\$ 176,916	\$ -	\$ 176,916
USD	72,500,000	Monex	16.7175	17.4505	15-mar-24	20-dic-24	-	-	175,959	-	175,959
USD	72,500,000	BBVA	16.7100	17.6722	15-mar-24	20-mar-25	-	-	174,707	-	174,707
USD	72,500,000	Scotiabank	16.7000	17.6590	15-mar-24	20-mar-25	-	-	176,218	-	176,218
	<u>\$ 290,000,000</u>						<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 703,800</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 703,800</u>
MXN	<u>\$ 156,000,000</u>	Scotiabank	16.7220	17.2078	28-may-24	29-nov-24	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 23,685</u>	<u>\$ 23,685</u>

Conforme a los nocionales descritos y a la forma en que se pactaron los flujos de los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio, la razón de cobertura promedio fue de 100%. Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 septiembre 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 septiembre de 2025 y 2024, las condiciones de los instrumentos financieros derivados de tasa de interés y las consideraciones de su valuación como instrumento de cobertura se mencionan a continuación:

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tasa Fija	Tasa Total (incluye sobretasa al 30 de septiembre 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 septiembre de 2025
USD	\$ 150,000,000	BBVA	3.035%	4.785%	CME SOFR a plazo 1M	18-abr-22	15-abr-26	\$ 42,078	\$ 29,292	\$ (29,417)	\$ 12,661
USD	70,000,000	Scotiabank	3.227%	5.027%	CME SOFR a plazo 1M	27-mar-23	15-mar-28	35,038	11,326	(31,239)	3,799
USD	90,000,000	BBVA	4.402%	6.202%	CME SOFR a plazo 1M	29-may-24	15-mar-28	(22,872)	(1,085)	(19,576)	(42,448)
USD	25,000,000	BBVA	4.115%	5.865%	CME SOFR a plazo 1M	16-dic-24	15-abr-26	(241)	-	(535)	(776)
USD	32,000,000	Scotiabank	3.633%	5.383%	CME SOFR a plazo 1M	16-jun-25	18-jun-29	-	1,199	(6,323)	(6,323)
	<u>\$ 367,000,000</u>							<u>\$ 54,003</u>	<u>\$ 40,732</u>	<u>\$ (87,090)</u>	<u>\$ (33,087)</u>

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tasa Fija	Tasa Total (incluye sobretasa al 30 de septiembre 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 septiembre de 2024
USD	\$ 150,000,000	BBVA	3.035%	5.185%	CME SOFR a plazo 1M	18-abr-22	15-abr-26	\$ 51,214	\$ 49,849	\$ (26,262)	\$ 24,952
USD	70,000,000	Scotiabank	3.227%	5.477%	CME SOFR a plazo 1M	27-mar-23	15-mar-28	15,172	19,648	(12,347)	2,825
USD	90,000,000	BBVA	4.402%	6.652%	CME SOFR a plazo 1M	29-may-24	15-mar-28	-	1,366	(65,117)	(65,117)
	<u>\$ 310,000,000</u>							<u>\$ 66,386</u>	<u>\$ 70,863</u>	<u>\$ (103,726)</u>	<u>\$ (37,340)</u>

Al 30 de septiembre 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, no se reconoció ineffectividad 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 se utilizan 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, 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 septiembre 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%	4.36310%
42	15-sep-25	15-oct-25	150,000,000	3.035%	4.15016%
43	15-oct-25	18-nov-25	150,000,000	3.035%	4.03217%
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

Clave de Cotización: FMTY

Trimestre: 3 Año: 2025

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%	4.36310%
31	15-sep-25	15-oct-25	70,000,000.00	3.227%	4.15016%
32	15-oct-25	18-nov-25	70,000,000.00	3.227%	4.03217%
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%	4.36310%
17	15-sep-25	15-oct-25	90,000,000.00	4.402%	4.15016%
18	15-oct-25	18-nov-25	90,000,000.00	4.402%	4.03217%
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%	4.36310%
10	15-sep-25	15-oct-25	25,000,000.00	4.115%	4.15016%
11	15-oct-25	18-nov-25	25,000,000.00	4.115%	4.03217%
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

Clave de Cotización: FMTY

Trimestre: 3 Año: 2025

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%	4.35993%
4	17-sep-25	16-oct-25	32,000,000.00	3.633%	4.14288%
5	16-oct-25	18-nov-25	32,000,000.00	3.633%	4.03184%
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, 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)				
				3T25	2T25	3T25	2T25	2025*	2026*	2027*	>2027*	
<u>Tipo de derivado, valor o contrato</u>	<u>Fines de cobertura u otros fines tales como negociación</u>	<u>Monto Nocial / Valor nominal</u>	<u>Condiciones básicas actuales</u>									<u>Colateral / Líneas de crédito / Valores dados en garantía</u>
Swap (1)	Cobertura	2,752,605	Fibra MTY paga tasa fija en dólares de 3.035% y recibe SOFR hasta el 15 de abril de 2026	4.129%	4.322%	12,661	21,537	-	2,752,605	-	-	Línea de crédito con margen en 0%
Swap (2)	Cobertura	1,284,549	Fibra MTY paga tasa fija en dólares de 3.227% y recibe SOFR hasta el 15 de marzo del 2028	4.129%	4.322%	3,799	6,042	-	-	-	1,284,549	Línea de crédito con margen en 0%
Swap (3)	Cobertura	1,651,563	Fibra MTY paga tasa fija en dólares de 4.402% y recibe SOFR hasta el 15 de marzo del 2028	4.129%	4.322%	-42,448	-45,411	-	-	-	1,651,563	Línea de crédito con margen en 0%
Forward (4)	Cobertura	1,330,426	Fibra MTY paga tipo de cambio pactado en 18.2245 recibe dólares	18.3507	18.8483	18,705	64,035	1,330,426	-	-	-	Línea de crédito con margen en 0%
Forward (5)	Cobertura	-	Fibra MTY pagó tipo de cambio pactado en 17.9985 y recibió dólares	18.3507	18.8483	0	57,506	-	-	-	-	Línea de crédito con margen en 0%
Swap (6)	Cobertura	458,768	Fibra MTY paga tasa fija en dólares de 4.1150% y recibe SOFR hasta el 15 de Abril del 2026	4.129%	4.322%	-776	-621	-	458,768	-	-	Línea de crédito con margen en 0%
Forward (7)	Cobertura	-	Fibra MTY pagó tipo de cambio pactado en 19.3275 y recibió dólares	18.3507	18.8483	0	- 9,606	-	-	-	-	Línea de crédito con margen en 0%
Swap (8)	Cobertura	587,222	Fibra MTY paga tasa fija en dólares de 3.633% y recibe SOFR hasta el 18 de Junio del 2029	4.129%	4.322%	-6,323	- 5,935	-	-	-	587,222	Línea de crédito con margen en 0%
Forward (9)	Cobertura	271,151	Fibra MTY paga tipo de cambio pactado en 19.8280 y recibe dólares	18.3507	18.8483	-20,559	- 10,947	271,151	-	-	-	Línea de crédito con margen en 0%
		8,336,284				-34,941	76,600	1,601,577	3,211,373	0	3,523,334	

(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 tercer trimestre del 2025, 18.3507

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, desarrollo y operación de un portafolio de inmuebles corporativos en México.

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

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

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

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

Portafolio de Fibra MTY

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el portafolio de propiedades estaba compuesto por 119 y 117 inmuebles, localizados en 13 y 14 estados de México, con una edad promedio de 13.1 y 13.7 años y ocupación de 96.0% 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 \$36,901,574 y \$38,115,359, respectivamente.

Al 30 de septiembre 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 \$1,693,772 y \$360,683, respectivamente, al 30 de septiembre de 2025 integrado por los inmuebles Catacha, Prometeo, Redwood y Torres Moradas 1 y 2; y al 31 de diciembre de 2024 correspondía al inmueble Fortaleza que fue vendido el 16 de julio de 2025, ver tabla de Desinversiones dentro de esta sección.

Adquisiciones

Propiedades de Inversión	Fecha de adquisición	Ubicación	Terreno	Construcción	Valor de adquisición
2025					
León-Pilba 01 ⁽¹⁾	Abril 9, 2025	Guanajuato	\$ 171,635	\$ 2,022,003	\$ 2,193,638
Portafolio Batach (2 inmuebles) ⁽²⁾	Julio 15, 2025	Nuevo León	203,261	1,166,187	1,369,448
Terreno Garibaldi 1 ⁽³⁾	Julio 15, 2025	Nuevo León	101,803	-	101,803

\$ 476,699 \$ 3,188,190 \$ 3,664,889

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

(2)Dos inmuebles industriales adquiridos el 15 de julio de 2025. Están ubicados en Ciénega de Flores, Nuevo León. La compra generó costos e impuestos de adquisición de \$45,451.

(3)De este terreno, 10,709 m2 fueron adquiridos para llevar a cabo una expansión a la medida del arrendatario (build-to-suit), y 7,668 m2 están como espacio potencial para arrendamiento futuro. La compra generó costos e impuestos de adquisición de \$3,445. **Desinversiones**

Inmueble/Portafolio	Fecha de desinversión	Ubicación	Terreno	Construcción	Valor en Libros ⁽¹⁾	Precio de Venta
Fortaleza	Julio 16, 2025	México	\$ 103,785	\$ 252,442	\$ 356,227	\$ 360,000

(1)El valor en libros se integra por i) valor razonable del inmueble Fortaleza, al 31 de diciembre de 2024, de \$360,683, ii) el efecto por valuación de 2025 por (\$17,067), y iii) costos atribuibles a la venta del inmueble por \$12,611.

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 período.

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 ineffectiva 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 incurren.

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 periodo 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 periodo en que se incurren.

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 periodo 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.

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

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

[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 septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 y por los nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre 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 septiembre de 2025 y por los nueve 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 prevalecientes. Las modificaciones señalan que una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación.

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

Estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados 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 está evaluando 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 \$139,627 (considerando el tipo de cambio al 30 de septiembre 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.

- c. El 15 de Julio de 2025, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición de las dos naves industriales 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 y fue reconocida en el rubro de propiedades de inversión.

Con esta transacción, Fibra MTY ha completado la adquisición de la totalidad del portafolio “Batach” integrado por 8 naves industriales ubicadas en Nuevo León y con un área bruta rentable de aproximadamente 185,966 m². El 66% de los ingresos por arrendamiento del portafolio se encuentran pactados en dólares, mientras que el 34% restante está pactado en pesos. Dichos contratos son en su totalidad triple neto (NNN), las naves cuentan con una ocupación del 100%. El ION para los siguientes 12 meses posterior a la adquisición de las últimas dos naves, sería de aproximadamente \$268,124 los cuales se componen de \$97,779 y US\$9.3 millones, equivalentes a \$170,345 (considerando el tipo de cambio del 30 de septiembre de 2025).

- d. El 16 de Julio de 2025, el Fideicomiso concluyó exitosamente la venta del inmueble de oficinas Fortaleza, localizado en el Estado de México por un monto total de \$360,000, más el impuesto al valor agregado.

Como parte del contrato de venta, el Fideicomiso pactó el cobro diferido de una porción del precio de venta, cuyo monto total asciende a \$22,240, e incluye el IVA correspondiente. La porción diferida fue dividida en dos cobros de \$11,120 cada uno, los cuales se ejecutarán a más tardar el 10 de abril de 2026 y el 10 de diciembre de 2027, respectivamente, y están sujetos al cumplimiento de ciertas condiciones negociadas con el comprador.

Los saldos pendientes de cobro se encuentran reconocidos en los estados consolidados condensados de posición financiera no auditados como cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión, clasificadas entre corto y largo plazo, de acuerdo con los plazos de cobro establecidos en el contrato de venta.

La venta del inmueble Fortaleza forma parte de la estrategia de depuración del portafolio de propiedades de Fibra MTY y generó una utilidad de \$3,773, la cual se presenta en el estado consolidado condensado intermedio de utilidad integral no auditado en el rubro de Utilidad (pérdida) por disposición de activos de larga duración, neta.

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

- e. El 20 de agosto de 2025, el Fideicomiso firmó un acuerdo sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones para la venta de dos de las tres propiedades de oficinas del portafolio “Oficinas en el Parque” conocidas como “Las Torres Moradas 1 y 2”, ubicadas en Monterrey, Nuevo León, por la cantidad de hasta \$650,000 más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones. El potencial precio de venta está en línea con el valor razonable de estas dos propiedades que, al 30 de septiembre de 2025, fue de \$650,856.

En cumplimiento con la IFRS 5 Activos no Circulantes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas, Las Torres Moradas 1 y 2 se presentan en la sección de Activo Circulante, en el rubro de Activos Disponibles para la Venta, del estado consolidado condensado de posición financiera no auditado al 30 de septiembre de 2025.

- f. El 24 de septiembre de 2025, el Fideicomiso anunció la obtención del IVA a favor generado en la adquisición de la propiedad León-Pilba 01. El importe de la devolución fue de \$295,843, la cual incluye una actualización de \$2,610 reconocida en el rubro de ingresos financieros del estado consolidado condensado de utilidad integral no auditado.

Los recursos provenientes de dicha devolución fueron reconocidos en el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo del estado consolidado condensado de posición financiera no auditado y 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.

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 los activos disponibles para la venta, 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 septiembre de 2025 y por los nueve 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 está evaluando 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 periodos 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 22 de octubre de 2025, con previa aprobación del Comité Técnico.

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

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

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

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

i. Negocio en marcha – Con base en el análisis de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, la administración de Fibra MTY ha concluido que la información financiera al y por los nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 e inversiones financieras

Efectivo y equivalentes de efectivo

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Efectivo en bancos	\$ 457,925	\$ 3,359,692
Equivalentes de efectivo	2,899,554	1,975,485
Total	<u>\$ 3,357,479</u>	<u>\$ 5,335,177</u>

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 septiembre 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 septiembre de 2025, Fibra MTY no mantenía inversiones financieras.

Cuentas por cobrar, neto

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Clientes	\$ 93,590	\$ 80,535
Clientes parte relacionada	15	258
Intereses por cobrar ⁽¹⁾	1,888	2,506
Otras cuentas por cobrar	2,019	722
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas	-	395
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(15,749)	(6,550)
Total	<u>\$ 81,763</u>	<u>\$ 77,866</u>

(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 septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

Cuentas por cobrar y estimación de deterioro

Fibra Mty F/2157		Consolidado	
Clave de Cotización:	FMTY	Trimestre:	3 Año: 2025

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la estimación de deterioro de cuentas por cobrar fue por \$15,749 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 \$9,199 y \$3,570 correspondientes a los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, respectivamente.

Adicionalmente el Fideicomiso dio de baja cuentas por cobrar no vencidas de \$410 por considerarse legalmente incobrables, impactando el estado consolidado condensado intermedio de utilidad integral no auditado correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025.

La antigüedad de clientes al 30 de septiembre de 2025 se integra como sigue:

	30 de septiembre de 2025
No vencido	\$ 13,053
de 1 a 30 días	29,010
de 31 a 60 días	18,348
de 61 a 90 días	9,056
Más de 90 días	24,138
Total	\$ 93,605

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

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Ingresos nominales por cobrar	\$ 191,902	\$ 221,190
Intereses a favor no devengados	(90,945)	(108,337)
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	\$ 100,957	\$ 112,853

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

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Obligaciones nominales por pagar	\$ 154,376	\$ 151,520
Intereses a cargo no devengados	(73,871)	(74,382)
Pasivo por arrendamiento	\$ 80,505	\$ 77,138

Durante los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso reconoció ingresos por intereses por cuentas por cobrar de subarrendamiento financiero por \$8,791 y \$6,873, y gastos por intereses del pasivo por arrendamiento por \$6,652 y \$6,561, 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 septiembre 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	\$	3,576	\$	3,389
2026	14,303		12,679	
2027	14,303		11,771	
2028	14,303		11,771	
2029	14,303		11,771	
Más de 5 años		131,114		102,995
Total de cobros/pagos nominales	\$	191,902	\$	154,376 ⁽¹⁾
Menos: intereses no devengados		(90,945)		(73,871) ⁽¹⁾
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero y pasivo por arrendamiento	\$	100,957	\$	80,505
Estimación de deterioro		-		NA
Cuentas por cobrar, netas por arrendamiento financiero y pasivo por arrendamiento, neto	\$	100,957	\$	80,505

(1)Al 30 de septiembre 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 \$153,021, (\$73,849) y \$79,172, respectivamente, se complementan por los montos generados por un contrato de arrendamiento de estacionamiento para el inmueble Prometeo, los cuales fueron \$1,355, (\$22) y \$1,333, respectivamente.

Impuestos por recuperar

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Impuesto al Valor Agregado (IVA) ⁽¹⁾	\$ 206,587	\$ 371,430
Otros	101	101
Total	\$ 206,688	\$ 371,531

(1) Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025, el Fideicomiso recuperó el IVA a favor generado por la adquisición "Aerotech" por \$90,294 más la actualización correspondiente. Durante el mismo periodo recuperó por acreditamiento mensual de impuestos \$202,664 del IVA a favor de \$280,933 generado en la compra de 6 inmuebles del portafolio Batach, el 10 de diciembre de 2024. En adición, Fibra MTY incrementó su IVA a favor por \$116,350 en la compra de los 2 inmuebles remanentes del portafolio Batach celebrada el 15 de julio de 2025, y llevó a cabo otras transacciones menores que le generaron un incremento en el IVA a favor de \$11,765. Durante este periodo se realizó la adquisición del inmueble "Leon PILBA 01" que generó y recuperó un IVA a favor por \$293,233 más las actualizaciones correspondientes.

Otros activos

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
<u>Circulantes</u>		
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽¹⁾	\$ 18,621	\$ 17,301
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	-	11,114
Depósitos en garantía ⁽³⁾	-	13,267
Pagos anticipados ⁽⁴⁾	23,258	14,708
Total	\$ 41,879	\$ 56,390
<u>No circulantes</u>		
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽¹⁾	\$ 42,460	\$ 38,761
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	-	34,932
Seguros y fianzas no amortizables ⁽⁵⁾	80,863	60,693
Depósitos en garantía	4,013	4,023
Mobiliario y equipo de oficina	11,895	7,818
Activos intangibles	4,537	6,313
Otros	769	913
Total	\$ 144,537	\$ 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) Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025, el Fideicomiso recuperó US\$0.6 millones (equivalentes a \$13,267 al 31 de diciembre de 2024), que correspondían a la garantía de ciertas obligaciones asumidas en la carta de intención de compra de las 2 naves industriales remanentes del portafolio Batach, las cuales fueron adquiridas el 22 de julio de 2025.

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

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

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión adquiridas por Fibra MTY fueron valuadas a su valor razonable al 30 de septiembre 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 septiembre de 2025
Dantass (1)	11-dic-14	\$ 821,553	\$ -	\$ -	\$ 47,969	\$ 189	\$ 27,750	\$ -	\$ 897,470
Casana	29-may-15	965,674	-	2,141	-	-	(24,220)	-	943,595
Catacha (14)	29-jul-15	63,109	-	-	-	-	3,777	(66,895)	-
Santiago (1)	21-sep-15	517,734	-	965	3,390	-	(50,516)	-	471,563
Nico 1	19-may-16	815,542	-	-	-	-	(93,006)	-	722,536
Providencia (1)	25-may-16	1,493,050	-	4,569	92,556	1,324	(99,093)	-	1,493,416
Clénega	08-nov-16	395,000	-	-	-	-	13,374	-	408,374
Catacha 2	08-dic-16	100,077	-	-	-	-	(239)	-	99,839
Huasteca	25-may-17	1,406,822	294	1,510	-	1,754	(147,391)	-	1,262,999
Zinc	14-sep-19	302,012	-	-	-	-	(29,397)	-	272,615
Filias	18-dic-19	2,826,369	-	-	-	-	(311,796)	-	2,514,593
Garibaldi (1)(14)	27-nov-19	940,817	105,249	-	92,329	-	(93,190)	-	935,213
Clénega 2	19-nov-21	545,294	-	-	-	5,603	(74,463)	-	476,434
Clénega 3	08-dic-21	517,240	-	-	-	-	(56,391)	-	460,849
Zeus (1)	29-mar-20-sep-23	15,214,949	27	16,839	70,019	23,798	(1,576,419)	-	13,749,012
Aerotech	30-may-24 13-jun-24	1,793,145	-	4,840	-	-	(236,005)	-	1,551,790
Batach (14)	10-dic-24 15-jul-25	2,445,724	1,414,899	-	-	-	(82,849)	-	3,777,774
León-Filias 01 (1)	09-abr-25	-	2,331,519	-	-	-	(416,846)	-	1,914,673
Segmento Industrial		\$ 30,444,110	\$ 3,851,977	\$ 30,483	\$ 296,252	\$ 32,677	\$ (3,235,879)	\$ (66,895)	\$ 31,352,715
Oficinas en el Parque (14)	11-dic-14	1,340,363	-	196	-	6,045	(65,912)	(650,956)	629,836
Neoris	11-dic-14	662,330	-	10,469	-	5,293	(16,069)	-	662,023
Atento	11-dic-14	81,894	-	-	-	-	(13,391)	-	68,503
Cuadrante	11-dic-14	90,820	-	6,876	-	-	(10,991)	-	87,005
Prometeo (14)	22-dic-15	419,217	-	500	-	1,614	(23,344)	(397,997)	-
Redwood (2)	06-dic-16	654,211	-	5,609	-	4,479	(96,097)	(579,201)	-
Huasteca	25-may-17	53,659	-	-	-	16	6,156	-	59,830
Cusutlémac	16-ago-17	207,242	-	-	-	-	(4,999)	-	202,254
Patria	03-oct-19	354,245	-	-	-	1,007	14,827	-	370,079
Filias	18-dic-19	1,239,264	-	-	-	-	(136,547)	-	1,101,717
La Perla	09-jun-21	2,196,187	-	166	-	3,451	(185,941)	-	2,013,863
Segmento Oficinas		\$ 7,298,521	\$ -	\$ 23,914	\$ -	\$ 21,905	\$ (522,186)	\$ (1,627,044)	\$ 5,195,110
Marza	27-ago-15	249,649	-	-	-	-	(12,966)	-	235,693
Marza 2	13-nov-15	105,633	-	-	-	-	(7,400)	-	99,233
Huasteca	25-may-17	19,446	-	-	-	52	1,335	-	19,833
Segmento Comercial		\$ 372,728	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 52	\$ (19,031)	\$ -	\$ 353,749
Total propiedades de inversión		\$ 38,115,359	\$ 3,851,977	\$ 54,377	\$ 296,252	\$ 54,634	\$ (3,777,096)	\$ (1,693,929)	\$ 36,901,574

(1)Propiedades en proceso de construcción de acuerdo con compromisos contractuales con los inquilinos actuales que las ocupan, ver apartado de compromisos dentro de esta sección.

(2)En línea con las operaciones de depuración del portafolio de Fibra MTY, y de conformidad con los lineamientos internos del Fideicomiso, durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025, Fibra MTY aprobó iniciar los esfuerzos de desinversión de los inmuebles Prometeo, Oficinas en el Parque "Torres Moradas 1 y 2", Catacha y Redwood con valor total de \$1,693,929 a la fecha de su traspaso del rubro de propiedades de inversión al de activos disponibles para la venta. Al 30 de septiembre de 2025, los efectos de valor razonable de (\$7,214) y las inversiones netas de \$7,057 llevaron el valor de los activos disponibles para la venta a \$1,693,772. Los recursos provenientes de las ventas 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.

(3)El 15 de julio de 2025, se concluyó la adquisición de un terreno colindante con la propiedad Garibaldi 1 con una superficie de 36,372 m2.

(4)El 15 de julio de 2025, se concluyó exitosamente la adquisición de las dos naves industriales remanentes del Portafolio Batach, con un ABR total de 74,821 m2 construida sobre un terreno de alrededor de 133,735 m2.

(5)El 9 de abril de 2025, se concluyó exitosamente la adquisición de una nave industrial establecida en Guanajuato, con un ABR total de 2,251 m2 construida sobre un terreno de alrededor de 183,940 m2.

(6)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 \$36,814 y de los activos disponibles para la venta por un monto de \$9,232 y se consumen a través de los cálculos de valor razonable de dichas propiedades. Las comisiones pagadas, netas, durante 2025 ascendieron a \$8,588.

(7)Al 30 de septiembre de 2025, la pérdida por valor razonable del portafolio de Fibra MTY fue de (\$3,801,377) e incluye (\$3,777,096) generada por las propiedades de inversión, y (\$24,281) generada por los inmuebles clasificados como activos disponibles para la venta en los estados consolidados de posición financiera. 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 septiembre 2025	de de	31 diciembre 2024	de de
Saldo inicial	\$	88,656	\$	38,011
Adiciones por inversiones de capital		54,377		130,021
Inversiones terminadas		(89,089)		(79,376)
Saldo final	\$	53,944	\$	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	(1) ABRm2	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 septiembre de 2025
Construcciones										
Segmento Industrial										
Dantass	Nuevo León	01-abr-23	31-mar-25	19,271	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	107,196
Aguascalientes-Fibra 02	Aguascalientes	22-ago-24	30-sep-25	5,999	3.8	3.3	0.5	29,990	34,924	64,704
Total Zeus					10.4	9.0	1.4	101,971	70,019	171,990
ProvidenciaSMAUSA	Cochila	09-may-24	en proceso	19,200	10.1	9.6	1.5	71,594	92,556	164,140
Garibaldi 1	Nuevo León	27-ago-25	en proceso	10,709	9.4	2.5	6.9	-	47,151	47,151
Garibaldi 1	Nuevo León	27-ago-25	en proceso	7,969	5.2	1.9	3.3	-	35,177	35,177
Total Garibaldi 1					14.6	4.4	10.2	-	82,328	82,328
Total construcciones					US\$33.9	US\$39.5	US\$14.4	\$ 449,146	\$ 296,252	\$ 744,398

(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)Santiago, fase planta de tratamiento de agua. Esta fase forma parte del proyecto de expansión concluido en julio 2024 de un ABR de 10,712 m2, y derivó 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.

Inversiones de capital

2025

En ciertos inmuebles del portafolio, Fibra MTY firmó durante el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 compromisos contractuales para realizar ciertas inversiones de capital, hasta por US\$1.4 millones, de los cuales, se ejecutaron proyectos por US\$1.1 millones equivalentes a \$19,004 al tipo de cambio correspondiente a la fecha de cada transacción.

Al 30 de septiembre 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 septiembre 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 septiembre de 2025 se ubicaron en un rango de 10.50% a 12.50% en propiedades de oficinas; de 8.50% a 11.00% en propiedades industriales; y de 11.00% a 12.25% en propiedades comerciales; las tasas se mantienen respecto del 31 de diciembre de 2024, con excepción de una disminución de 25 puntos base en el rango alto de propiedades industriales ante una reducción en la prima de riesgo en diferentes mercados industriales y un incremento en el rango alto de tasas de propiedades comerciales de 75 puntos base derivado de la menor demanda de inversión y de la limitada liquidez en el segmento.
- ii. Las tasas de descuento al 30 de septiembre de 2024 se ubicaron en un rango de 10.50% a 12.50% en propiedades de oficinas; de 8.50% a 11.25% en propiedades industriales; y de 11.00% a 11.50% en propiedades comerciales. Con respecto al 31 de diciembre de 2023, i) el portafolio industrial disminuye el rango inferior en 25 puntos base, ante una reducción en la prima de riesgo; ii) oficinas incrementó su rango inferior y superior en 75 y 100 puntos base, respectivamente, ante un mayor riesgo percibido en el sector y iii) el rango de propiedades comerciales se mantuvo sin cambios.

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

Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre 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 (\$3,801,377), fue ocasionado principalmente por:

Una variación de (\$3,777,096) integrada por la combinación de:

1. Una disminución de (\$3,824,505) por la apreciación del peso frente al dólar al pasar de \$20.5103 el 31 de diciembre de 2024 a \$18.3507 el 30 de septiembre de 2025.
2. Incremento de \$617,512, 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) \$204,446 debido a incrementos en plazos de arrendamiento y ocupación de espacios vacantes para naves industriales y el reflejo de la revaluación en el valor de las expansiones terminadas contra el costo de construcción, compensado parcialmente por iii) salidas y entradas de inquilinos de oficinas, y otros impactos menores de (\$53,528) .
3. Disminución en el valor del portafolio por condiciones de mercado por (\$357,445) 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 (\$979,925) 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.

- Costos e impuestos de adquisición por (\$186,777), generados en las adquisiciones de la nave León-Pilba 01, portafolio Batach (2 inmuebles), y Terreno Garibaldi 1, así como otros impactos menores de (\$25,881).

Y una variación de (\$24,281) generada por los inmuebles clasificados como activos disponibles para la venta, en los estados consolidados de posición financiera, a partir de la fecha de dicha clasificación.

2024

El efecto favorable en el valor razonable del portafolio de propiedades de inversión de Fibra MTY por \$5,179,785, fue ocasionado principalmente por:

Una variación de \$5, 201,450 integrada por la combinación de:

- Un incremento de \$3,992,401 por la depreciación del peso frente al dólar al pasar de \$16.8935 el 31 de diciembre de 2023 a \$19.6697 el 30 de septiembre de 2024.
- Una disminución de (\$141,887), 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 (\$188,566), ii) lo anterior se compensa con \$46,679 debido a incrementos en plazos de arrendamiento y ocupación de espacios vacantes para naves industriales y oficinas.
- Incremento en el valor del portafolio por condiciones de mercado por \$1,464,435 debido primordialmente a mayores rentas de mercado en naves industriales.
- ISAI y costos de cierre (\$113,499), principalmente de las naves adquiridas en el portafolio Aerotech.

Y una variación de (\$21,665) generada por el inmueble Axtel, clasificado como activo disponible para la venta en los estados consolidados de posición financiera.

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 septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, se integran como sigue:

	30 septiembre de 2025	de	31 diciembre de 2024	de
Corto plazo*:				
Préstamo bancario bilateral 2025 expansiones US\$30 millones, con tasa de interés variable basada en SOFOR 1 mes más una sobre tasa de 1.44%, sin garantía, con pagos de interés mensual y pago de principal al vencimiento el 28 de julio de 2026. ⁽¹⁾	\$ 550,521	\$	-	
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⁾	146,806		512,758	
Total de préstamos bancarios de corto plazo	\$ 697,327	\$	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⁾	\$ 3,985,811	\$	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. 3,211,373 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⁾ 2,936,112 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⁾ 587,222 -

Costos de obtención de deuda	(58,226)	(60,027)
Total de préstamos bancarios y bursátiles de largo plazo	\$ 10,662,292	\$ 11,274,848

⁽⁴⁾Con fecha 30 de junio de 2025, Fibra MTY, contrató una línea bilateral de corto plazo con Banco Santander por US\$55 millones. El 28 de julio de 2025 el Fideicomiso dispuso US\$30 millones (\$556,614 a la fecha de la disposición), los cuales fueron destinados al financiamiento de expansiones industriales actualmente en proceso de construcción.

⁽⁵⁾Fibra MTY realizó disposiciones del préstamo bancario bilateral 2024 expansiones en marzo 2025 por US\$5 millones 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 septiembre 2025 US\$8 millones.

⁽⁶⁾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 septiembre de 2025 asciende a US\$2.0 millones y es equivalente a \$40,411, considerando un tipo de cambio de \$19.9988 vigente a la fecha de recepción de la prima en colocación.

⁽⁷⁾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.

⁽⁸⁾Línea de crédito bilateral con Scotiabak por un monto de US\$63 millones. El 16 de junio de 2025, el Fideicomiso dispuso US\$32 millones (\$605,018 a la fecha de la disposición) y lo utilizó para el pago de US\$30 millones (\$567,204 equivalentes a la fecha de pago) del préstamo bancario bilateral 2024 expansiones.

⁽⁹⁾El 18 de febrero de 2025, El Fideicomiso dispuso US\$10 millones (\$203,082 a la fecha de la disposición), de una línea de crédito revolvente con BBVA hasta por un monto de US\$60 millones, y lo utilizó para la recompra de CBFIs. El 31 de julio de 2025 realizó el pago de dicha disposición de US\$10 millones (equivalentes a \$187,642 a la fecha del pago) con recursos provenientes de la venta del inmueble Fortaleza.

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los intereses devengados pendientes de pago ascendían a \$102,415 y \$56,600, respectivamente y se presentan en el rubro de intereses por pagar de los estados consolidados condensados de posición financiera no auditados. La tasa de interés promedio ponderada para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 fue 4.9%.

Al 30 de septiembre 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 septiembre de 2025 y al 31 diciembre de 2024, se integran como sigue:

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Largo Plazo		
Préstamo bursátil CEBURES	\$ 14,037	\$ 18,395

Fibra Mty F/2157		Consolidado	
Clave de Cotización:	FMTY	Trimestre: 3	Año: 2025
Préstamo bancario Bilateral BBVA 2024		18,265	21,305
Préstamo bancario Bilateral BANORTE 2024		17,190	20,327
Préstamo bancario Bilateral Scotiabank 2025		8,734	-
Total		\$ 58,226	\$ 60,027

Al 30 de septiembre 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 septiembre 2025	de de 31 de diciembre de 2024
Saldo inicial	\$ 11,787,606	\$ 7,597,339
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	1,616,392	9,293,813
Pago de préstamos bancarios	(754,846)	(7,156,544)
Amortización de prima por Re-Apertura de CEBURE	(13,799)	(17,810)
Costos pagados para obtención/modificación de deuda ⁽ⁱ⁾	(22,858)	(23,259)
Costos no pagados para obtención/modificación de deuda ⁽ⁱ⁾	-	(21,394)
Amortización de costos de deuda	24,659	61,383
(Ganancia) pérdida cambiaria, neta	(1,277,535)	2,054,078
Saldo final	\$ 11,359,619	\$ 11,787,606

⁽ⁱ⁾Los costos para obtención de deuda pagados (ver estado consolidado condensado de flujos de efectivo no auditados), ascendieron a \$44,252, compuestos por \$21,394 pendientes de pago en 2024, y \$22,858 incurridos en el periodo intermedio terminado el 30 de septiembre 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 septiembre 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 septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 27.1% y 25.9%, respectivamente.

Categorías de instrumentos financieros

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

	30 septiembre de 2025	de 31 diciembre de 2024
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,357,479	\$ 5,335,177
<u>Medidos a costo amortizado:</u>		
Inversiones financieras	-	863,033
Cuentas por cobrar, neto	81,763	77,866
Cuentas por cobrar de arrendamiento financiero	100,957	112,853
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión	22,240	-
Otros activos financieros	4,013	17,290
<u>Medidos a valor razonable a través de resultados:</u>		
Instrumentos financieros derivados	35,165	563,997
Pasivos financieros:		
<u>Medidos a costo amortizado:</u>		
Cuentas por pagar	121,039	117,324
Cuenta por pagar por adquisición de propiedades de inversión	-	72,494
Préstamos bancarios y bursátil	11,359,619	11,787,606
Intereses por pagar	102,415	56,600
Depósitos de los arrendatarios	332,302	337,234
Pasivos por arrendamiento	80,505	77,138
<u>Medidos a valor razonable a través de resultados:</u>		
Instrumentos financieros derivados	70,106	23,113

Valor razonable de los instrumentos financieros

Los montos de efectivo y equivalentes de efectivo, inversiones financieras, cuentas por cobrar, cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión, 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 septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
--------------------------	-------------------------

	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamo bursátil CEBUREs ⁽¹⁾	\$ 3,985,811	\$ 3,827,761	\$ 4,463,924	\$ 4,223,871
Préstamo bancario Bilateral BBVA 2024 ⁽²⁾	3,211,373	3,213,336	3,589,303	3,583,317
Préstamo bancario Bilateral Banorte 2024 ⁽²⁾	2,936,112	2,937,980	3,281,648	3,276,301
Préstamo bancario Bilateral Scotiabank 2025 ⁽²⁾	587,222	587,641	-	-
Préstamo bancario Bilateral 2025 expansiones ⁽²⁾	550,521	550,265	-	-
Préstamo bancario Bilateral 2024 expansiones ⁽²⁾	146,806	146,779	512,758	512,685
	<u>\$ 11,417,845</u>	<u>\$ 11,263,762</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 septiembre 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 septiembre 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 35.1% 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 septiembre del 2025, Fibra MTY:

- 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 27.1% al 30 de septiembre de 2025, 22.9% por debajo del endeudamiento máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores de CBFIs del 50%.
- Tiene un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo que en conjunto representan el 7.9% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 20.8%. respecto del total de sus activos.
- Tiene disponible un monto de hasta US\$334.0 millones (equivalentes a \$6,129.1 millones al 30 de septiembre de 2025) en líneas de crédito simples compuestas por:
 - US\$140.0 millones del crédito bilateral Banorte 2024 largo plazo,
 - US\$75.0 millones del crédito bilateral BBVA 2024 largo plazo,
 - US\$31.0 millones del crédito bilateral Scotiabank 2025 largo plazo,
 - US\$25.0 millones del crédito bilateral 2024 expansiones corto plazo,
 - US\$63.0 millones del crédito bilateral 2025 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.

- Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos que ascienden a US\$120.0 millones (equivalentes a \$2,202.1millones al 30 de septiembre de 2025).
- 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 años, con el primer vencimiento relevante hasta octubre del 2027.
- 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.
- Tiene firmados compromisos de expansiones e inversiones de capital. Ver sección "813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con las 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 septiembre de 2025 son como sigue:

Año	Principal	Intereses
2025	\$ -	\$ 181,962
2026	697,327	601,324
2027 ⁽ⁱ⁾	3,945,401	576,974
2028	587,222	384,368
2029	6,147,485	238,877

\$ 11,377,435

\$ 1,983,505

⁽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 septiembre de 2025 asciende a \$40,411.

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:

A Inicios del tercer trimestre de 2025, el Fideicomiso registró el vencimiento del contrato forward por US\$72.5 millones (equivalentes a \$1,304,819) correspondiente a los recursos derivados de la colocación los cuales se utilizaron para la adquisición del portafolio Batach (2 naves industriales remanentes). Adicionalmente, se realizó el vencimiento del instrumento asociado a la venta del inmueble Fortaleza por US\$17.5 millones (equivalentes a \$340,000). Estos vencimientos forman parte de la estrategia integral de administración de riesgos financieros, orientada a mitigar la exposición cambiaria y mantener el poder adquisitivo en dólares de los recursos en pesos destinados a futuras adquisiciones o a la amortización de pasivos denominados en dicha moneda.

Al 30 de septiembre de 2025, el Fideicomiso tiene contratados dos instrumentos financieros derivados tipo forward por un monto total de US\$87.3 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\$72.5 millones,
2. La recuperación en pesos del IVA pagado en la adquisición del inmueble industrial León-Pilba 01, efectuado el 14 de mayo de 2025, con un nocional de US\$14.8 millones. El 24 de septiembre de 2025 se recibió la devolución de IVA, sin embargo, Fibra MTY tomo la decisión de esperar al vencimiento de la cobertura debido a ciertas adquisiciones de inmuebles que se tiene intención de concretar en el mes de diciembre de 2025.

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 septiembre 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	Rectificación de CCI a resultados	Reconocida en CCI	Reconocida en Resultados	Valor razonable al 30 de septiembre de 2025
USD	\$ 72,500,000	Scotiabank ⁽¹⁾	16.7000	18.2245	15-mar-24	29-dic-25	\$ 244,549	\$ -	\$ (225,843)	\$ -	\$ 18,705
USD	72,500,000	BBVA ⁽¹⁾⁽²⁾	16.7100	17.9995	15-mar-24	15-jul-25	242,333	45,817	(242,333)	-	-
USD	14,776,059	BBVA	19.3771	19.8290	14-may-25	26-nov-25	-	-	(20,559)	-	(20,559)
USD	17,591,515	Scotiabank	19.2370	19.3275	02-jun-25	11-jul-25	-	(11,436)	11,436	-	-
	\$ 177,367,574						\$ 496,881	\$ 34,181	\$ (477,299)	\$ -	\$ (1,854)

⁽¹⁾El 6 de marzo de 2025, el Fideicomiso extendió el plazo de sus dos coberturas que vencían el 20 de marzo de 2025 para vencer el 30 de junio de 2025. El 19 de junio de 2025 Fibra MTY, realizó una segunda extensión del vencimiento de estas coberturas del 30 de junio de 2025 al 15 de julio 2025 y 29 de diciembre 2025, con el objetivo de igualar el periodo de la cobertura con las fechas estimadas de próximas adquisiciones de conformidad con sus

proyecciones. 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.

El 15 de julio de 2025, con los recursos obtenidos por el vencimiento de este instrumento Fibra MTY realizó el pago de la adquisición de Portafolio Batach (2 inmuebles).

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 CCI a resultados	Reconocida en CCI	Reconocida en Resultados	Valor razonable al 30 de septiembre de 2024
USD	\$ 72,500,000	Scotiabank	16.7000	17.4315	15-mar-24	20-dic-24	\$ -	\$ -	\$ 176,916	\$ -	\$ 176,916
USD	72,500,000	Monex	16.7175	17.4505	15-mar-24	20-dic-24	-	-	175,959	-	175,959
USD	72,500,000	BBVA	16.7100	17.6722	15-mar-24	20-mar-25	-	-	174,707	-	174,707
USD	72,500,000	Scotiabank	16.7000	17.6590	15-mar-24	20-mar-25	-	-	176,219	-	176,219
	\$ 290,000,000						\$ -	\$ -	\$ 703,800	\$ -	\$ 703,800
MXN	\$ 156,000,000	Scotiabank	16.7220	17.2079	29-may-24	29-nov-24	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 23,695	\$ 23,695

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 nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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 septiembre de 2025
USD	\$ 150,000,000	BBVA	3.035%	4.785%	CME SOFRA a plazo 1 M	18-feb-22	15-abr-26	\$ 42,079	\$ 29,292	\$ (29,417)	\$ 12,661
USD	70,000,000	Scotiabank	3.227%	5.027%	CME SOFRA a plazo 1 M	27-mar-23	15-mar-29	35,039	11,326	\$(12,339)	3,799
USD	90,000,000	BBVA	4.402%	6.202%	CME SOFRA a plazo 1 M	29-may-24	15-mar-29	(22,872)	(1,095)	(19,576)	(42,449)
USD	25,000,000	BBVA	4.115%	5.965%	CME SOFRA a plazo 1 M	16-dic-24	15-abr-26	(241)	-	(535)	(776)
USD	32,000,000	Scotiabank	3.633%	5.393%	CME SOFRA a plazo 1 M	16-jun-25	19-jun-29	-	1,199	(6,323)	(6,323)
	\$ 367,000,000							\$ 54,003	\$ 40,732	\$ (97,990)	\$ (33,097)

Moneda	Nacional total	Contraparte	Tasa Fija	Tasa Total (incluye sobretasa al 30 de septiembre de 2024)	Instrumento cubierto	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2023	Rectificación de CCI a resultados	Reconocida en CCI	Valor razonable al 30 de septiembre de 2024
USD	\$ 150,000,000	BBVA	3.035%	5.185%	CME SOFRA a plazo 1 M	19-abr-22	15-abr-26	\$ 51,214	\$ 49,849	\$ (26,262)	\$ 24,852
USD	70,000,000	Scotiabank	3.227%	5.477%	CME SOFRA a plazo 1 M	27-mar-23	15-mar-28	15,172	19,648	(12,347)	2,825
USD	90,000,000	BBVA	4.402%	6.652%	CME SOFRA a plazo 1 M	29-may-24	15-mar-29	-	1,366	(55,117)	(55,117)
	<u>\$ 310,000,000</u>							<u>\$ 66,386</u>	<u>\$ 70,863</u>	<u>\$ (103,726)</u>	<u>\$ (37,340)</u>

Al 30 de septiembre 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 septiembre de 2025	1 de enero al 30 de septiembre de 2024
Ingresos por arrendamiento y mantenimiento:		
Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁾	\$ 1,389	\$ 1,667
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V. ⁽¹⁾	1,195	3,620
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽³⁾	-	15,044
Ventanas Cuprum, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽³⁾	-	13,511
Penta Motriz, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽³⁾	-	7,550
Bambú Motriz, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽³⁾	-	2,000
Otras partes relacionadas ⁽²⁾	41	-
	<u>\$ 2,625</u>	<u>\$ 43,392</u>
Ingresos financieros:		
Otras partes relacionadas ⁽⁴⁾	\$ 5	\$ 150
Servicios de mantenimiento y administración de inmuebles y gastos generales:		
Servicios de Operadora de Centros Comerciales, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾	\$ 8,182	\$ 37,779
Servicios Maple, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	537	-
Arvo Capital, S. de R.L. de C.V. ⁽¹⁾	150	225
Otras partes relacionadas ⁽²⁾	21	-
	<u>\$ 8,890</u>	<u>\$ 38,004</u>

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

30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
--------------------------	-------------------------

Cuentas por cobrar:

Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V. ⁽¹⁾	\$ 15	\$ -
Bambú Motriz, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽³⁾	-	258
Otras partes relacionadas ⁽⁴⁾	-	395
	<u>\$ 15</u>	<u>\$ 653</u>

Cuentas por pagar :

Promotora Ambiental, S. A. B. de C. V. ⁽⁷⁾	\$ 250	\$ 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
Otras partes relacionadas ⁽²⁾	5	-
	<u>\$ 387</u>	<u>\$ 3,962</u>

(1)Parte relacionada que surge de la relación de control mantenida por personal clave de la administración de Fibra MTY sobre la entidad correspondiente.

(2)Familiar de personal clave de la administración de Fibra MTY.

(3)A partir del 1 de enero del 2025 estas sociedades dejan de considerarse partes relacionadas por la desincorporación de la persona clave de la administración, del Comité Técnico de Fibra MTY, que ejerce control sobre las mismas; Aprobado en Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs el 10 de diciembre de 2024.

(4)Persona física que forma parte del personal clave de la administración de Fibra MTY.

(5)Corresponde a los contratos por prestación de servicios para operar y administrar los inmuebles del Fideicomiso, así como administrar y recolectar las rentas y cualquier otro ingreso al que tengan derecho los inmuebles, reembolso de gastos, servicios de asesoría en la realización de cualquier operación relacionada con los inmuebles y prestación de ciertos servicios administrativos.

(6)A partir del 1 de abril del 2025 esta parte relacionada dejo 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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025, Fibra MTY realizó transacciones por \$1,492 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 y Garibaldi 1.

Patrimonio de los fideicomitentes

i. Aportaciones y contribuciones

Periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025

- El 11 de febrero de 2025, el Comité de Prácticas del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2025; el número máximo de CBFIs que se asigna a dicho plan para ser distribuido entre sus participantes es de 15,971,636. Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 5,630,004 CBFIs, que considerando el precio por CBFIs de \$10.67 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a

\$60,072. En adición, se reconocieron (\$7,226) 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 \$52,846.

- 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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025, Fibra MTY recompró 12,534,772 CBFIs equivalentes a (\$136,428) y recolocó 20,701,209 CBFIs equivalentes a \$271,950.
- d. Al 30 de septiembre de 2025, los CBFIs en circulación fueron 2,437,674,664.

Periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 9,738,711 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de \$12.32 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$119,981. En adición, se reconocieron (\$548) en resultados por cancelación del exceso en provisión del ejercicio 2023, que se presenta en el estado consolidado condensado intermedio de utilidad integral no auditado.
- f. El 20 de febrero de 2024, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 2,905,197 títulos, los cuales fueron dispuestos de los CBFIs que permanecían en tesorería, para dar cumplimiento al pago del plan ejecutivo basado en CBFIs correspondiente al ejercicio 2023. Con este incremento, al 20 de febrero de 2024, los CBFIs en circulación fueron 1,814,330,843.
- g. El 15 de marzo de 2024, Fibra MTY colocó 679,166,667 CBFIs a un precio de \$11.50 por CBFI, posteriormente el 16 de abril de 2024, Citibanamex, ejerció la opción de sobreasignación con lo cual concluyó el periodo de estabilización, habiendo recomprado en dicho periodo 34,579,590 CBFIs. Dado lo anterior, el Fideicomiso colocó un total de 644,587,077 CBFIs equivalentes a \$7,412,751, los cuales, netos de los costos de emisión 2024 de \$289,070 son equivalentes a \$7,123,681 y se presentan en los estados consolidados condensados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes no auditados, en el rubro de patrimonio contribuido. Los CBFIs emitidos no colocados se encuentran en tesorería pendientes de ser cancelados y equivalen a 170,412,923 CBFIs.
- h. El 25 de abril de 2024, en Asamblea de Tenedores de CBFIs se aprobó el monto máximo de recursos que se pueden destinar para la recompra de CBFIs propios de Fibra MTY hasta por \$1,500,000 dicho monto en ningún caso deberá excederse el monto máximo de CBFIs que se permite operar bajo el fondo de recompra de conformidad con la regulación aplicable. Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024, Fibra MTY recompró 21,236,591 CBFIs equivalentes a \$214,968 y no realizó recolocaciones de CBFIs.
- i. Al 30 de septiembre de 2024, los CBFIs en circulación fueron 2,437,681,329.

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 nueve meses de operación del Fideicomiso, terminados el 30 de septiembre 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
--	--	---	--	---------------------------------------	----------------

jun-25	\$209,911	2,437,674.664	\$0.086	15-jul-2025	26-sep-2025
may-25	\$209,911	2,432,245.350	\$0.086	15-jul-2025	29-ago-2025
abr-25	\$209,911	2,432,245.350	\$0.086	15-jul-2025	31-jul-2025
mar-25	\$215,864	2,432,245.350	\$0.089	11-abr-2025	04-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 y pagadas en 2025	\$1,899,443		\$0.783		
jun-24	\$195,215	2,437,681.329	\$0.079	16-jul-2024	30-sep-2024
may-24	\$195,215	2,439,436.133	\$0.079	16-jul-2024	30-ago-2024
abr-24	\$195,215	2,456,308.254	\$0.079	16-jul-2024	31-jul-2024
mar-24	\$179,179	2,457,374.369	\$0.073	16-abr-2024	28-jun-2024
feb-24	\$140,314	1,814,330.843	\$0.077	13-feb-2024	04-mar-2024
ene-24	\$140,314	1,814,330.843	\$0.077	13-feb-2024	04-mar-2024
dic-23	\$136,099	1,814,330.843	\$0.075	13-feb-2024	04-mar-2024
nov-23	\$136,099	1,814,330.843	\$0.075	13-feb-2024	29-feb-2024
oct-23	\$136,099	1,811,425.646	\$0.075	19-ene-2024	31-ene-2024
Distribuciones decretadas y pagadas en 2024	\$1,453,749		\$0.689		

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 septiembre de 2025	1 de enero al 30 de septiembre de 2024
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$(671,495)	\$5,445,524
CBFis expresados en miles:		
Número de certificados promedio ponderados en circulación	2,424,753.801	2,278,801.626
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	2,429,633.136	2,287,241.826
(Pérdida) utilidad neta básica consolidada por CBFi	\$(0.28)	\$2.39
(Pérdida) utilidad neta diluida consolidada por CBFi	\$(0.28)	\$2.38

Información por segmentos

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

•**Oficinas.** Oficinas en el Parque, Neoris/General Electric, Atento, Cuadrante, Prometeo, Redwood, Huasteco (un inmueble), Cuauhtémoc, Patria, Filios (cinco inmuebles) y La Perla.

•**Industrial.** Casona, 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 (ocho 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 septiembre 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 seguro.

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 septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, y por los periodos de operación del Fideicomiso, terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, la información por segmentos de posición financiera y resultados es como sigue:

Al 30 de septiembre de 2025	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Propiedades de inversión	\$ 31,352,715	\$ 5,195,110	\$ 353,749	\$ -	\$ 36,901,574
Total de activos	-	-	-	42,587,180	42,587,180
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	697,327	697,327
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	10,662,292	10,662,292

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 septiembre de 2025	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$ 1,913,466	\$ 586,578	\$ 28,693	\$ -	\$ 2,528,737
Gastos de operaciones	93,519	115,439	3,229	-	212,187
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	195,925	195,925
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	52,846	52,846
Gasto por valor razonable de propiedades de inversión	(3,235,880)	(546,467)	(19,030)	-	(3,801,377)
Utilidad por disposición de activos de larga duración	-	-	-	4,837	4,837

Resultado financiero	-	-	-	1,068,733	1,068,733
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ (660,028)
Ingreso operativo neto ⁽¹⁾	\$ 1,819,947	\$ 471,139	\$ 25,464	\$ -	\$ 2,316,550
Adquisiciones ⁽²⁾	\$ 3,664,889	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3,664,889

1 de enero al 30 de septiembre de 2024	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$ 1,373,183	\$ 557,075	\$ 27,480	\$ -	\$ 1,957,738
Gastos de operaciones	71,543	113,917	2,992	-	188,452
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	154,532	154,532
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	119,433	119,433
Gasto por valor razonable de propiedades de inversión	4,726,521	442,019	11,245	-	5,179,785
Utilidad por disposición de activos de larga duración	-	-	-	85	85
Resultado financiero	-	-	-	(1,222,791)	(1,222,791)
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5,452,400
Ingreso operativo neto ⁽¹⁾	\$ 1,301,640	\$ 443,158	\$ 24,488	\$ -	\$ 1,769,286
Adquisiciones ⁽²⁾	\$ 1,444,982	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,444,982

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 septiembre de 2025 y hasta el 22 de octubre 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 14 de octubre de 2025, el Comité Técnico aprobó tres distribuciones de efectivo, dos de \$205,037 cada una, correspondientes a los meses de julio y agosto de 2025 y una de \$205,038, correspondiente al mes de septiembre de 2025, que se liquidarán en, o partir del, 31 de octubre, 28 de noviembre y 26 de diciembre 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 \$0.084 centavos por CBFI.

- ii)El 14 de octubre de 2025, Fibra MTY extendió el perfil de vencimiento de sus coberturas de tasa de interés asociadas al crédito bilateral celebrado con BBVA al llevar las fechas de vencimiento del 15 de abril de 2026 al 15 de agosto de 2029. El nocional y el resto de las definiciones se mantuvieron sin cambios.

Como resultado de la extensión, los swaps de tasa fija quedaron establecidos en 3.1750% (vs. 3.0350%) para el monto de US\$150 millones, equivalentes a \$2,752,605 (considerando el tipo de cambio al 30 de septiembre de 2025) y 3.3480% (vs. 4.1150%) para el monto de US\$25 millones, equivalentes a \$458,768 (considerando el tipo de cambio al 30 de septiembre de 2025).

Previo a la extensión, la tasa fija ponderada ascendía a 3.1893% con un vencimiento el 15 de abril de 2026; posterior a la extensión, la tasa fija ponderada se ubica en 3.1997% prácticamente en línea con la tasa anterior. El beneficio de dicha transacción proviene de cubrir el nocional hasta su vencimiento en 2029. Utilizando la sobretasa aplicable al 30 de septiembre de 2025 de 1.75%, la tasa total sería modificada de 4.9393% a 4.9497%.

- iii)El 21 de octubre de 2025, el Fideicomiso firmó un acuerdo, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, para la venta de una propiedad de oficinas ubicada en Nuevo León, por la cantidad de hasta \$395,000 más el impuesto al valor agregado correspondiente a la edificación. Dicha operación forma parte de la estrategia para optimizar el portafolio de propiedades del Fideicomiso. Este inmueble se presenta como activo disponible para la venta en los estados consolidados condensados no auditados de posición financiera al 30 de septiembre 2025.

El monto de la operación es consistente con el último valor razonable de mercado determinado por el valuador externo. Los recursos provenientes de la venta podrían ser utilizados para la inversión en propiedades industriales y/o para la operación del programa de recompra de CBFIs.

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 intermediarios no auditados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por los activos disponibles para la venta, las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se valúan a su valor razonable.

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 septiembre de 2025 y por los nueve 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 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 periodos 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 está evaluando 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 22 de octubre de 2025, con previa aprobación del Comité Técnico.

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

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

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

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

i. Negocio en marcha – Con base en el análisis de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, la administración de Fibra MTY ha concluido que la información financiera al y por los nueve meses terminados el 30 de septiembre 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: 85% dólares y 15% 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 septiembre 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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 16,606,637 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 8,166,437 CBFIs, a través de las cuales, Fibra MTY recompró 12,534,772 CBFIs equivalentes a (\$136,428) y recolocó 20,701,209 CBFIs equivalentes a \$271,950

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los CBFIs en circulación fueron 2,437,674,664 y 2,421,068,027, respectivamente.

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	1,899,443,000
Dividendos pagados, otras acciones:	0
Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0.783
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 septiembre de 2025 y hasta el 22 de octubre de

Fibra Mty F/2157		Consolidado	
Clave de Cotización:	FMTY	Trimestre: 3	Año: 2025

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 14 de octubre de 2025, el Comité Técnico aprobó tres distribuciones de efectivo, dos de \$205,037 cada una, correspondientes a los meses de julio y agosto de 2025 y una de \$205,038, correspondiente al mes de septiembre de 2025, que se liquidarán en, o partir del, 31 de octubre, 28 de noviembre y 26 de diciembre 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 \$0.084 centavos por CBFI.

- ii)El 14 de octubre de 2025, Fibra MTY extendió el perfil de vencimiento de sus coberturas de tasa de interés asociadas al crédito bilateral celebrado con BBVA al llevar las fechas de vencimiento del 15 de abril de 2026 al 15 de agosto de 2029. El nocional y el resto de las definiciones se mantuvieron sin cambios.

Como resultado de la extensión, los swaps de tasa fija quedaron establecidos en 3.1750% (vs. 3.0350%) para el monto de US\$150 millones, equivalentes a \$2,752,605 (considerando el tipo de cambio al 30 de septiembre de 2025) y 3.3480% (vs. 4.1150%) para el monto de US\$25 millones, equivalentes a \$458,768 (considerando el tipo de cambio al 30 de septiembre de 2025).

Previo a la extensión, la tasa fija ponderada ascendía a 3.1893% con un vencimiento el 15 de abril de 2026; posterior a la extensión, la tasa fija ponderada se ubica en 3.1997% prácticamente en línea con la tasa anterior. El beneficio de dicha transacción proviene de cubrir el nocional hasta su vencimiento en 2029. Utilizando la sobretasa aplicable al 30 de septiembre de 2025 de 1.75%, la tasa total sería modificada de 4.9393% a 4.9497%.

- iii)El 21 de octubre de 2025, el Fideicomiso firmó un acuerdo, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, para la venta de una propiedad de oficinas ubicada en Nuevo León, por la cantidad de hasta \$395,000 más el impuesto al valor agregado correspondiente a la edificación. Dicha operación forma parte de la estrategia para optimizar el portafolio de propiedades del Fideicomiso. Este inmueble se presenta como activo disponible para la venta en los estados consolidados condensados no auditados de posición financiera al 30 de septiembre 2025.

El monto de la operación es consistente con el último valor razonable de mercado determinado por el valuador externo. Los recursos provenientes de la venta podrían ser utilizados para la inversión en propiedades industriales y/o para la operación del programa de recompra de CBFIs.

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

Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 no hubo 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 al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 y por los nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre 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 septiembre de 2025 y por los nueve 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 prevalecientes. Las modificaciones señalan que una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación.

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

Estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados 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 está evaluando 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 la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

Del 1 de enero al 30 de septiembre 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	7.13	Quirografario	367,014,000	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	4.13	Quirografario	458,768,000	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	4.13	Quirografario	1,376,303,000	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	5,505,210,000	2,936,112,000	0	0	0	0	2,936,112,000	7,452,000	0.26	0
BBVA Bilateral	Documentos Privado	Pago a vencimiento	USD	SI	si	2024-09-04	2029-09-04	SOFR 1M	4.94	Quirografario	4,587,675,000	3,211,373,000	0	0	0	0	3,211,373,000	7,895,000	0.28	0
Santander	Documentos Privado	Pago a vencimiento	USD	NO	si	2025-06-30	2026-12-30	SOFR 1M	5.83	Quirografario	1,009,289,000	550,521,000	0	550,521,000	0	0	0	5,709,000	0.05	0
Scotiabank Bilateral LP	Documentos Privado	Pago a vencimiento	USD	SI	si	2025-03-27	2028-06-16	SOFR 1M	5.38	Quirografario	1,156,094,000	587,222,000	0	0	0	587,222,000	0	1,250,000	0.05	0
Scotiabank Bilateral CP	Documentos Privado	Pago a vencimiento	USD	NO	si	2024-08-06	2026-02-15	SOFR 3M	5.42	Quirografario	1,156,094,000	146,806,000	146,806,000	0	0	0	0	2,472,000	0.01	0
Scotiabank Bilateral CP II	Documentos Privado	Pago a vencimiento	USD	NO	si	2025-07-10	2025-10-17	SOFR 3M	5.42	Quirografario	1,156,094,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Bancarios [Miembro]											16,772,541,000	7,432,034,000	146,806,000	550,521,000	0	587,222,000	6,147,485,000	24,778,000		
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)
													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]			
FMTY20D	Mexico	Pago a vencimiento	USD	NO	si	2020-10-29	2027-10-26	Fija	4.13	Quirografario	4,057,825,000	3,985,811,000	0	0	0	3,985,811,000	0	77,637,000	0.35	0
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]											4,057,825,000	3,985,811,000	0	0	0	3,985,811,000	0	77,637,000		
Acreedor	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)
													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]			
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]											0	0	0	0	0	0	0	0		
Total general [Miembro]											20,830,366,000	11,417,845,000	146,806,000	550,521,000	0	4,573,033,000	6,147,485,000	102,415,000		

[815101] Anexo AA

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

0.27

Total de financiamientos:	7,432,034,000
Total de deuda bursátil:	3,985,811,000

Total de intereses devengados no pagados

102,415,000

Activos:	42,587,180,000
----------	----------------

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento:	0
Activos:	42,587,180,000
Títulos de capital:	0

Índice de cobertura de servicio de la deuda

6.48

Activos líquidos:	3,453,815,000
IVA por recuperar:	300,022,000
Utilidad operativa estimada:	673,525,000
Líneas de crédito revolventes:	8,331,218,000

Amortización estimadas intereses

593,525,000

Amortización programadas capital

697,327,000

Gastos de capital recurrentes estimados

297,787,000

Gastos de desarrollo no discrecional estimados

379,613,000

Notas al pie

[1] ↑

—

Neto de 33,297,290 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

[6] ↑

—

Considerando la disposición total del crédito bilateral BBVA, el crédito bilateral Banorte para adquisiciones, los créditos Bilaterales con Scotiabank y el crédito Bilateral Santander para expansiones, la razón se ubica en 2.73x.