



FEBRERO 27, 2026

FMTY

REPORTE TRIMESTRAL 4T25

FIBRA MTY, S.A.P.I. DE C.V.

**BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX
GRUPO FINANCIERO**

TRIMESTRAL

Visítanos en: www.indexity.mx

FIBRA MTY

REPORTE TRIMESTRAL 4T25

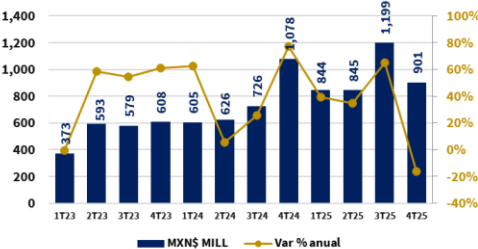


Calificación Fitch Ratings: 'AA+(mex)' / Estable

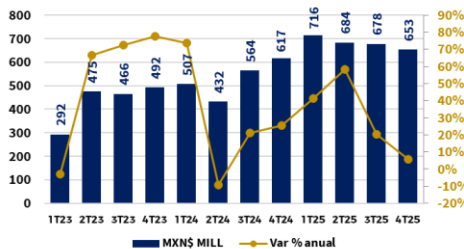
27 de febrero de 2026

FIBRA MTY OPERA DESDE 2014 Y SE DEDICA PRINCIPALMENTE PARA LA ADQUISICIÓN, ADMINISTRACIÓN Y DESARROLLO DE UN PORTAFOLIO DE INMUEBLES CORPORATIVOS EN MÉXICO, CON UN COMPONENTE PREPONDERANTE DE OFICINAS.

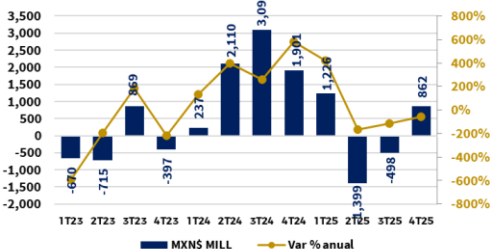
Ingresos Netos



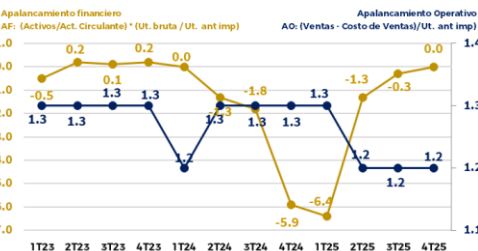
EBITDA



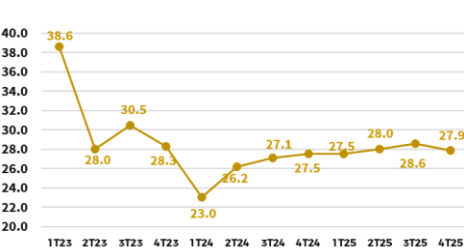
Utilidad Neta



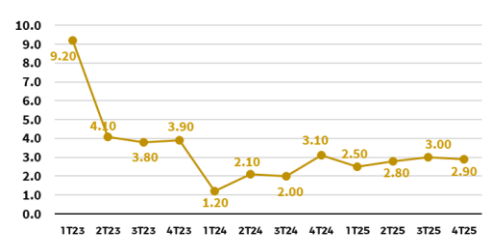
Apalancamiento (veces)



Pasivo Total / Activo Total



Deuda Neta / Ebitda (%)



Modelo Z Score para explicar trayectoria de solvencia

Utilizamos el modelo de Altman para países emergentes (ALTMAN EM 2005) debido a su utilidad como herramienta de análisis en la trayectoria de razones financieras concernientes a la solvencia de las empresas. Reiteramos el uso del modelo como instrumento de benchmark o punto de referencia.

Fórmula: $Z\ score = 3.25 + 6.56 * T1 + 3.26 * T2 + 6.72 * T3 + 1.05 * T4$

Donde:

Constante exclusiva para países emergentes: 3.25

T1: Capital de Trabajo: ((Activo Corriente - Pasivo Corriente) / Activos Totales)

T2: Utilidad Retenida: (Utilidades no distribuidas 12M / Activos Totales)

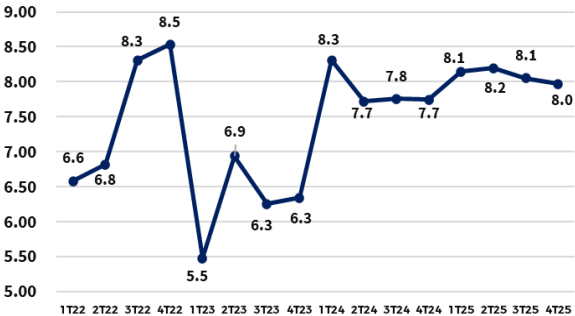
T3: EBITDA: (EBITDA/Activos Totales)

T4: Capital / Deuda: (Pasivo Total / (Capital Contable * Valor en Libros por Acción)

Sólo para análisis se incluye el rubro de Ventas: (Ventas Netas 12M/ Activos Totales), variable incluida en modelos de Altman anteriores.

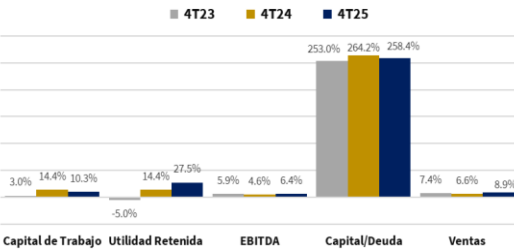
Lectura General: $Z > 2.6$ Zona Estable. Z Entre 2.6 y 1.1 Zona Neutral. $Z < 1.1$ Zona de Revisión.

Altman EM

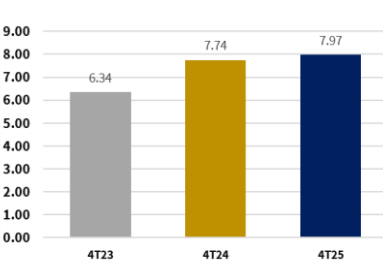


MODELO Z SCORE. Altman para Países Emergentes (Altman EM 2005)

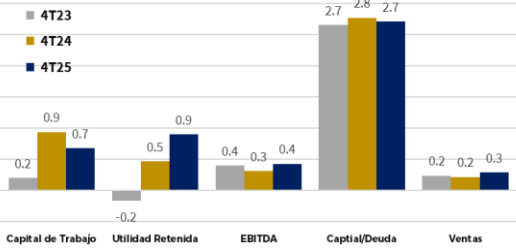
Desglose Altman EM



Altman EM



Ponderado Altman EM



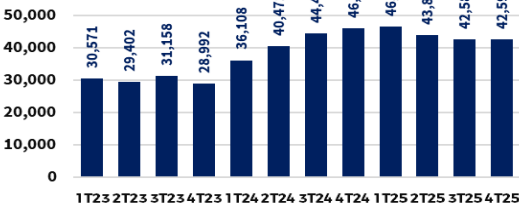
FIBRA MTY

REPORTE TRIMESTRAL 4T25

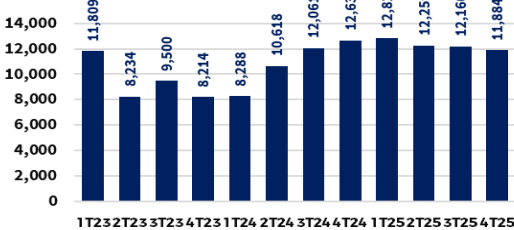
Calificación Fitch Ratings: ‘AA+(mex)’ / Estable

27 de febrero de 2026

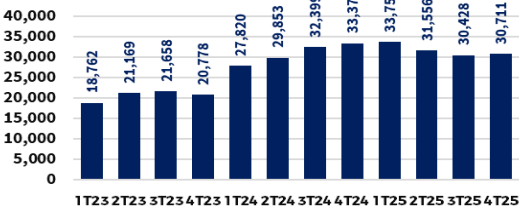
Activo Total (MXN\$ Millones)



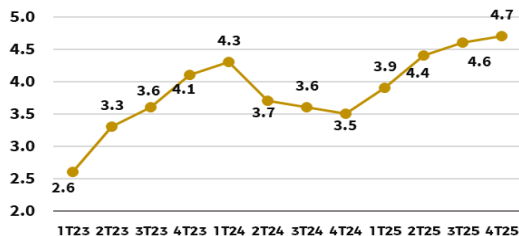
Pasivo Total (MXN\$ Millones)



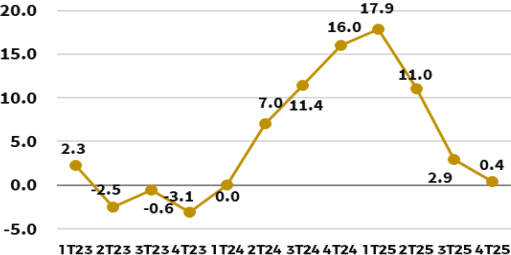
Capital Contable (MXN\$ Millones)



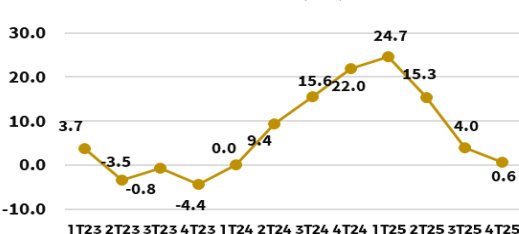
ROIC 12M (%)



ROA 12M (%)



ROE 12M (%)



Resumen Financiero al 4T25

Activos

MXN\$42,595 millones

Al 31 de diciembre, Fibra Mty cuenta con activos totales de MXN\$42,595.1 millones. Los cuales se conforman principalmente por MXN\$3,377.1 millones en efectivo y equivalentes de efectivo y MXN\$38,730.5 en propiedades (incluyendo 36,837.8 millones en propiedades de inversión y los 1,892.7 millones de activos disponibles para la venta).

Portafolio

118 propiedades

Fibra Mty cerró el 4T25 con 118 propiedades en su portafolio, incluyendo 95 para uso industrial, 17 para uso de oficinas, y 6 para uso comercial. El ABR ascendió a 2,050,396 m² con una tasa de ocupación de 96.6%, calculada por ABR. Adicionalmente, la reserva territorial se mantuvo en un total de 912,546 m2.

Renta Promedio por M²

USD\$6.2

La renta promedio por metro cuadrado, considerando las tarifas en pesos y dólares, fue de USD\$6.2 en naves industriales, USD\$20.9 en oficinas corporativas, USD\$16.5 en oficinas operativas y USD\$9.2 en inmuebles comerciales.

Ingresos Totales

MXN\$831 millones

Los ingresos totales alcanzaron MXN\$831.3 millones, 7.2% por encima del 4T24. 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.

Utilidad Neta

MXN\$862 millones

La utilidad neta del 4T25 se situó en MXN\$861.8 millones, una disminución de (MXN\$1,040.0) millones en comparación al 4T24. 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 disminuyó MXN\$(50.7) millones, o 7.5%, para situarse en MXN\$626.7 millones al cierre del 4T25.

CAPEX

MXN\$80 millones

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 el CAPEX en propiedades de inversión fue de MXN\$80.3 millones. Del monto total invertido en CAPEX para propiedades de inversión, MXN\$66.8 millones fueron pagados con recursos provenientes del arrendamiento y MXN\$13.5 millones fueron liquidados utilizando recursos provenientes de las fuentes de financiamiento.

FIBRA MTY

REPORTE TRIMESTRAL 4T25

Calificación Fitch Ratings: 'AA+(mex)' / Estable

27 de febrero de 2026

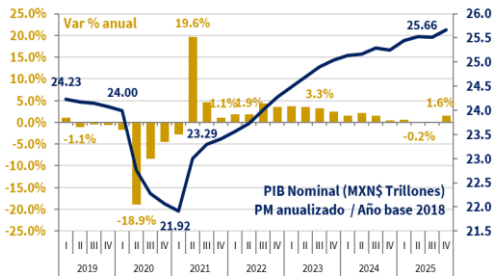
Desempeño con la BMV

FMTY14	Precio	Cap. Bursátil (MXN\$ Mill)	P/U	P/VL	P/EBITDA	UPA	ROE	Bursatilización Participación 1Y %	Tasa de Dividendo 12M	Correlación	Beta
	15.29	37,393,489	195.00	1.20	13.60	0.08	0.60	100.00	7.28	0.18	0.90

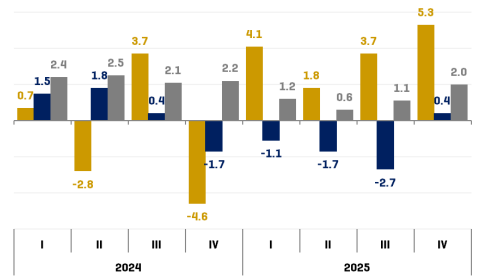


INDICADORES ECONÓMICOS SELECCIONADOS

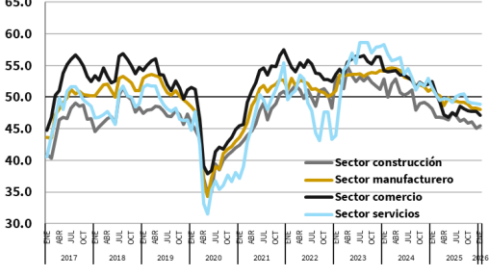
México – Comportamiento del PIB (Var % anual y Nominal)



México – PIB Sectorial (var % anual)



México – Conf. del Inversionista por sector (pts)



Visítanos en: www.indexity.mx

Disclaimer:

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y

procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.