



# FIBRAMTY

Redefine la **rentabilidad inmobiliaria** en México.

**2T24**

REPORTE DE  
**RESULTADOS**

#SOMOSFIBRAMTY

**CÉSAR RUBALCAVA, CFA, CAIA**  
RELACIÓN CON INVERSIONISTAS  
crubalcava@fibramty.com | 81 4160 1412



Modelo de Inversión de  
**FIBRAMTY**





# FIBRA MTY ANUNCIA RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2024

Monterrey, Nuevo León, México – 24 de Julio de 2024 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/2157, (BMV: FMTY14), (“Fibra Mty” o “la Compañía”), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente, anunció hoy sus resultados del segundo trimestre de 2024 (“2T24”). 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.

## Contenido

<b>Fibra Mty se perfila para alcanzar la parte alta de su guía de resultados por décimo año consecutivo.....</b>	<b>6</b>
<b>Comentarios Destacados del periodo .....</b>	<b>6</b>
Comentarios del Director General .....	8
Indicadores Financieros en miles de pesos.....	10
Indicadores Financieros por CBF.....	10
Márgenes de Indicadores Financieros .....	11
Indicadores Financieros en miles de dólares*.....	11
Indicadores Financieros por CBF en dólares* .....	11
Indicadores Operativos .....	12
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio (como % del ingreso) .....	13
Resumen de Adquisiciones.....	14
Reserva Territorial .....	14
<b>Desempeño Operativo .....</b>	<b>15</b>
Ingresos totales .....	15
Desempeño mismos inmuebles .....	16
ION en miles de pesos .....	16
ION mismos inmuebles en miles de dólares .....	16
Ocupación .....	17
Transacciones comerciales relevantes del 2T24.....	17
Expansiones .....	18
Adquisiciones.....	19
Aerotech.....	19
Terreno en inmueble del portafolio Providencia .....	19
Batach .....	19
Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales .....	21
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio Industrial (como % del ingreso) .....	21



Renta mensual / m <sup>2</sup> del sector industrial.....	23
Reserva Territorial del sector Industrial.....	24
Indicadores del portafolio de propiedades de Oficinas y Comercial.....	25
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio Oficinas y Comercial (como % del ingreso).....	25
Renta mensual / m <sup>2</sup> sector Oficinas y Comercial.....	27
Inmuebles en proceso de reconversión/reposicionamiento/desinversión.....	28
Gastos de capital (Capex).....	28
Inmuebles en operación.....	28
<b>Desempeño Financiero.....</b>	<b>29</b>
Posición Financiera.....	29
Desempeño Financiero del Trimestre.....	31
Conciliación de variaciones contables (presentadas en las tablas anteriores) a variaciones de flujo, cifras en miles de pesos.....	33
Variaciones con afectación en flujo de efectivo.....	33
Mismos inmuebles.....	33
Gastos de Administración.....	33
Resultado Financiero.....	34
CAPEX.....	34
Adquisiciones.....	34
Variaciones sin afectación en flujo de efectivo.....	34
Plan ejecutivo basado en CBFIs.....	34
Valor razonable de propiedades de inversión.....	35
Utilidad (pérdida) neta consolidada.....	35
Instrumentos financieros derivados.....	36
FFO y AFFO.....	36
Distribución por CBFIs.....	37
Oferta Subsecuente de Capital.....	38
Deuda y Efectivo.....	40
Deuda Bursátil ("FMTY20D").....	42
Crédito Sindicado Quirografario 2023.....	43
Crédito BBVA Quirografario 2023.....	43
Bilateral Scotiabank.....	44
Nivel de Endeudamiento e Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda.....	44
Efectivo.....	45
Valor en Libros, Valor de Mercado y Tasa de Capitalización Implícita.....	46
<b>Conferencia Telefónica.....</b>	<b>47</b>



<b>Acerca de Fibra Mty</b> .....	<b>48</b>
<b>Advertencia Legal</b> .....	<b>48</b>
<b>Estados Financieros</b> .....	<b>49</b>
Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados .....	49
Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados .....	50
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes no auditados .....	51
Estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados.....	52
<b>Comentario al mercado inmobiliario de oficinas e industrial</b> .....	<b>54</b>
Mercado Industrial.....	54
Monterrey.....	54
Saltillo .....	55
Bajío .....	56
Ciudad de México .....	57
Guadalajara .....	57
Reynosa .....	58
Ciudad Juárez .....	59
El Mercado de Oficinas .....	59
Monterrey.....	59
Valle de México .....	60
Guadalajara.....	61



## Fibra Mty se perfila para alcanzar la parte alta de su guía de resultados por décimo año consecutivo.

### Comentarios Destacados del periodo

- Al cierre del 2T24 hemos concluido con la adquisición del portafolio industrial Aerotech, ubicado en Querétaro, por un monto de US\$ 83.3 millones. Además, hemos firmado un acuerdo vinculante para adquirir el portafolio industrial Batach, ubicado en Monterrey, por un monto aproximado de US\$ 199.1 millones, mismo que estimamos formalizar y comenzar a liquidar durante el 3Q24.

Adicionalmente, al 30 de junio de 2024, las expansiones en construcción y negociación suman un total estimado cercano a US\$ 99 millones (US\$ 63.6 millones ya firmados y en proceso de construcción o entregados en los últimos 12 meses, US\$ 12.8 millones en fase final de negociación y el resto en etapa inicial) con tasas de capitalización superiores al 9.0%. De concluirse los proyectos de expansión en construcción y negociación, el portafolio industrial estaría incrementando en más de 101.6 mil m<sup>2</sup> (aproximadamente 66.2 mil m<sup>2</sup> se encuentran en proceso de construcción).

El acumulado de las inversiones realizadas y/o en acuerdos vinculantes tienen una tasa de capitalización superior al 8% en dólares y asciende a US\$ 346.0 millones. Por otro lado, continuamos en proceso de evaluación y negociación para realizar adquisiciones y expansiones industriales por US\$ 555.5 millones y US\$ 35.4 millones, respectivamente.

- Al 30 de junio, Fibra Mty cuenta con Ps. 7,990.4 millones en efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras, explicado principalmente por su más reciente emisión de capital realizada para invertir en propiedades industriales. Asimismo, el saldo de propiedades de inversión y activos totales ascienden a Ps. 31,138.2 millones y Ps. 40,470.9 millones, respectivamente.
- Al cierre del 2T24, el nivel de endeudamiento se ubicó en 25.0%, un incremento en comparación con el 4T23 principalmente por la disposición por US\$ 90.0 millones del crédito sindicado para la adquisición del portafolio Aerotech. Como resultado, el saldo de la deuda se posicionó en Ps. 10,010.3 millones.
- Considerando el efectivo disponible y la capacidad de endeudamiento al cierre del 2T24, Fibra Mty tiene la posibilidad de invertir una cantidad cercana a US\$ 770 millones en el sector industrial sin sobrepasar su nivel de endeudamiento objetivo del 35%.
- Fibra Mty cerró el 2T24 con 112 propiedades en su portafolio, incluyendo 87 para uso industrial, 19 para uso de oficinas, y 6 para uso comercial. El Área Bruta Rentable ("ABR") ascendió a 1,744,448 m<sup>2</sup> con una tasa de ocupación de 96.1%, al 30 de junio de 2024 calculada por ABR. Adicionalmente, la reserva territorial registró un total de 912,546 m<sup>2</sup>.
- La renta promedio por metro cuadrado, considerando las tarifas en pesos y dólares, fue de US\$5.8 en naves industriales, US\$20.1 en oficinas corporativas, US\$16.3 en oficinas operativas y US\$8.5 en inmuebles comerciales.
- En el sector industrial, i) los niveles de ocupación se mantuvieron prácticamente en línea al posicionarse en 98.9% al cierre del 2T24, ii) la actividad comercial acumulada del 2024 relacionada a las renovaciones cuya renta podía ser negociada a mercado, resultó en un *lease spread* en dólares de 10.6% por encima de la inflación. Por otro lado, la ocupación del sector de oficinas incrementó 20 puntos base en comparación con el 1T24.
- Los ingresos totales alcanzaron Ps. 626.4 millones, 5.6% por encima del 2T23.
- El Ingreso Operativo Neto ("ION") fue de Ps. 561.6 millones, 3.7% mayor al 2T23.
- La utilidad antes de financieros, impuestos, depreciaciones y amortizaciones ("UAFIDA") del 2T24 alcanzó Ps. 513.6 millones, 1.9% por encima del 2T23.



- Los márgenes ION y UAFIDA del 2T24 fueron de 89.7% y 82.0%, respectivamente. Si consideráramos el rendimiento mínimo esperado por la inversión de los recursos de la colocación de CBFIs efectuada en marzo de 2024, en inmuebles, los márgenes ION y UAFIDA del 2T24 hubieran sido de 90.6% y 84.2%, respectivamente, 60 y 120 puntos base por encima de los márgenes objetivo de 90% y 83%. Al cierre del 2T24, el rendimiento de la colocación se muestra en el FFO como parte del producto financiero.
- El Flujo de Operación (“FFO”) y el Flujo Ajustado de la Operación (“AFFO”) se situaron en Ps. 602.6 millones y Ps. 585.6 millones, respectivamente, 44.1% y 44.6% por encima del 2T23. Este crecimiento fue impulsado principalmente por un mayor producto financiero por la emisión de capital realizada en marzo de 2024.
- La distribución correspondiente al resultado de la operación de Fibra Mty del 2T24, ascenderá a Ps. 585.6 millones, equivalentes a Ps. 0.238 por CBFI, considerando el número de CBFIs en circulación al cierre del 2T24. La distribución del 2T24 representa un rendimiento anualizado del 8.3% respecto al precio de Ps. 11.41 por CBFI al inicio del trimestre. El rendimiento anualizado de nuestro CBFI fue 180 puntos base por encima del rendimiento ponderado de los bonos gubernamentales a 10 años emitidos en México y Estados Unidos (M10 y UMS, respectivamente) al inicio del trimestre.



## Comentarios del Director General

**"Muéstrame el incentivo y te mostraré el resultado"**

-Charlie Munger

Estimados inversionistas, tras haber concluido el primer periodo de resultados posterior a nuestra más reciente emisión de capital, me complace darle seguimiento al cumplimiento de los tres objetivos con los que nos comprometimos con nuestros inversionistas durante el roadshow:

### 1. Realizar inversiones US\$ 700 millones en activos industriales

Al cierre del 2T24 hemos concluido con la adquisición del portafolio industrial "Aerotech", ubicado en Querétaro, por un monto de US\$ 83.3 millones. Además, hemos firmado un acuerdo vinculante para adquirir el portafolio industrial "Batach", ubicado en Monterrey, por un monto aproximado de US\$ 199.1 millones, mismo que estimamos formalizar y comenzar a liquidar durante el 3T24. También hemos firmado y comenzado expansiones por un monto de hasta US\$ 63.6 millones.

El acumulado de las inversiones realizadas y/o en acuerdos vinculantes tienen una tasa de capitalización superior al 8% en dólares y asciende a US\$ 346 millones, equivalente a 49.4% del monto objetivo mencionado en el levantamiento de capital. Por otro lado, continuamos en proceso de evaluación y negociación para realizar adquisiciones y expansiones industriales por US\$ 555.5 millones y US\$ 35.4 millones, respectivamente, con lo cual estamos confiados en poder firmar acuerdos vinculantes por el monto objetivo restante durante los próximos 6 a 9 meses.

### 2. Comenzar la desinversión de nuestro portafolio de oficinas, iniciando con aquellos inmuebles considerados de bajo rendimiento al tener niveles de vacancia considerables

Al respecto, a la fecha del presente reporte hemos recibido ofertas por encima de Ps. 650 millones, lo que representa más de la mitad del valor del portafolio de bajo rendimiento. Dependiendo de las condiciones de mercado al momento de materializar dichas transacciones, los recursos provenientes de estas desinversiones podrán ser destinados a propiedades industriales y/o a la recompra de certificados propios, considerando que el precio actual de cotización no refleja el valor razonable que debería tener nuestro CBFI considerando nuestra capacidad de generación de efectivo.

### 3. Incrementar la bursatilidad de nuestro certificado en el mercado

Durante el 2T24, tuvimos una bursatilidad de aproximadamente US\$ 1.8 millones diarios, en comparación con US\$ 0.4 millones al 4T23. Como resultado, a partir de mayo de 2024, Fibra Mty es una emisora de bursatilidad alta de acuerdo con el índice de la Bolsa Mexicana de Valores. En este sentido, seguiremos implementando diferentes estrategias para mantener e incluso incrementar la bursatilidad hacia adelante.

Pasando a los resultados recurrentes de Fibra Mty, la ocupación de nuestro portafolio se mantiene muy similar a la reportada en 1T24, posicionándose en 96.1%. Nuestro portafolio industrial se mantiene en niveles de ocupación muy cercanos al 100%, con una vacancia de apenas 1.9%, mientras que el portafolio de oficinas tiene una ocupación del 75.3%, lo que muestra una mejora de 20 puntos base en comparación con el trimestre anterior. Vale la pena mencionar que en nuestros inmuebles de oficinas ubicados en el mercado de Guadalajara la ocupación es del 96.7%, con los pocos espacios vacantes en fase avanzada de negociación.

Con el objetivo de continuar nuestra mejora en el costo financiero de Fibra Mty, posterior al cierre del trimestre, firmamos un nuevo crédito bilateral quirografario para sustituir el crédito sindicado que habíamos contratado durante el 2023. El nuevo crédito redujo la sobretasa del crédito entre 25 y 55 puntos base para ubicarse en SOFR 1M + una sobretasa variable de entre 1.80% y 2.00% en función a la relación de pasivos contra activos, sin necesidad de afectar el resto de las características de la deuda. Esta es la tercera transacción en los últimos 12 meses en donde mejoramos el costo financiero de nuestra deuda, reflejo del valor de un manejo adecuado de la estructura de capital y de nuestra estrategia ordenada de crecimiento. Posterior a esta transacción, nuestra deuda sigue siendo totalmente libre de garantías, con un solo pago de capital al vencimiento, 100% dolarizada y con el primer vencimiento material hasta finales del 2027.

Al 30 de junio y con los avances realizados en la estrategia de Fibra Mty, me enorgullece comentar que estamos en buen camino para cumplir con la parte alta de la guía de resultados del 2024. Al precio de cierre del 30 de junio, el rendimiento esperado del año sería superior a 9.7% utilizando un tipo de cambio promedio de Ps. 18.00 por dólar. Como se mencionó anteriormente, este precio de cotización no refleja de manera adecuada el valor de Fibra Mty y su capacidad de generación de flujo de efectivo, por lo que hemos estado operando continuamente el fondo de recompra para beneficiar de forma permanente a los inversionistas que continúan demostrando su confianza en nuestra estrategia.

Finalmente, el pasado 3 de julio de 2024, publicamos nuestro informe de sustentabilidad 2023, con el cual reiteramos el compromiso de superar las metas establecidas en nuestro Plan Estratégico de Sustentabilidad 2023-2025, alcanzando el 108% de cumplimiento a los



objetivos de sustentabilidad empresarial durante el año de reporte. Nuestra visión es mantener la tendencia de mejora y consolidarnos como un referente en el sector inmobiliario en materia ASG. De igual manera, completamos el cuestionario de evaluación anual del Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Esta evaluación, impulsada por inversionistas, respalda el marco de informes y referencias ASG globales para compañías inmobiliarias públicas, fondos inmobiliarios privados, desarrolladores e inversionistas en bienes raíces. De acuerdo con el calendario GRESB, en el mes de octubre se publicarán los resultados de evaluación, donde esperamos obtener un incremento claro respecto de la calificación obtenida el año pasado.

**Jorge Avalos Carpinteyro**

**Director General**

### Indicadores Financieros en miles de pesos

	2T24	2T23	Var.% <sup>(1)</sup>	1T24	Var.% <sup>(2)</sup>
Ingresos totales	626,443	593,423	<b>5.6%</b>	605,007	<b>3.5%</b>
ION	561,630	541,638	<b>3.7%</b>	551,428	<b>1.9%</b>
UAFIDA	513,596	504,147	<b>1.9%</b>	508,375	<b>1.0%</b>
FFO	602,645	418,296	<b>44.1%</b>	447,151	<b>34.8%</b>
AFFO	585,645	405,077	<b>44.6%</b>	459,807	<b>27.4%</b>

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

(2) El ION incrementó 190 puntos base, principalmente por la adquisición del portafolio Aerotech en junio de 2024. La UAFIDA incrementó 100 puntos base, debido a un mayor gasto corporativo por evaluación de proyectos de expansión, gastos de investigación para realizar análisis de valor de ciertos activos improductivos del segmento de oficinas, gastos de viaje relacionados a la colocación de CBFIs con componente internacional efectuada en 2024, honorarios por diversos proyectos en materias de cumplimiento y sostenibilidad, entre otros incrementos menores. El incremento de 34.8% en FFO obedece principalmente al efecto favorable en el resultado financiero de Ps. 155,684 por i) incremento en producto financiero de Ps. 161,449 principalmente por un mayor monto promedio invertido durante el periodo, en su mayoría explicado por la emisión de capital realizada en el mes de marzo de 2024, compensado por ii) mayor pago de intereses financieros por Ps. 10,830 explicados principalmente por un mayor saldo promedio de deuda durante el periodo derivado de la adquisición del portafolio Aerotech, y iii) complementado por un efecto favorable de fluctuación cambiaria por Ps. 5,065. El AFFO incrementó 27.4% por un mayor FFO explicado en líneas anteriores, compensado parcialmente por los efectos de estabilización de la colocación de capital efectuada en 1T24 por Ps. 29,656, debido a que, por cumplimiento fiscal las distribuciones de efectivo se realizan con 3 meses de diferimiento, en función a ello, se tomaron recursos de la colocación de capital para mantener el AFFO por CBFi del 1T24 en el mismo nivel generado por la operación previo a la colocación.

### Indicadores Financieros por CBFi

	2T24	2T23	Var.% <sup>(1)</sup>	1T24 <sup>(2)</sup>	Var.% <sup>(3)</sup>
ION	0.229	0.298	<b>(23.2%)</b>	0.276	<b>(17.0%)</b>
UAFIDA	0.209	0.278	<b>(24.8%)</b>	0.255	<b>(18.0%)</b>
FFO	0.245	0.230	<b>6.5%</b>	0.223	<b>9.9%</b>
AFFO	0.238	0.223	<b>6.7%</b>	0.227	<b>4.8%</b>
CBFIs en circulación (en miles) <sup>(4)</sup>	2,457,374.369	1,814,879.532	<b>35.4%</b>	2,493,497.510	<b>(1.4%)</b>

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

(2) Calculados sobre 1,814,330.843 CBFIs en circulación para las distribuciones de enero y febrero 2024 y 2,493,497.510 CBFIs en circulación al 31 de marzo de 2024 para la distribución correspondiente a dicho mes.

(3) Ver explicaciones en numeral 2 de la tabla anterior, indicadores financieros en miles de pesos. Las variaciones por CBFi en ION, UAFIDA y FFO estarán en línea con la del AFFO en cuanto se adquieran propiedades con los recursos obtenidos de la colocación de capital. La disminución en la cantidad de CBFIs en circulación obedece principalmente a los CBFIs recomprados en el periodo de estabilización de la colocación de patrimonio efectuada en marzo de 2024.

(4) CBFIs en circulación a la fecha del reporte.

### Márgenes de Indicadores Financieros

	2T24	2T23	Var.%/p.p. <sup>(1)</sup>	1T24	Var.%/p.p. <sup>(2)</sup>
Ingresos totales	626,443	593,423	5.6%	605,007	3.5%
ION	89.7%	91.3%	(1.6 p.p.)	91.1%	(1.4 p.p.)
UAFIDA	82.0%	85.0%	(3.0 p.p.)	84.0%	(2.0 p.p.)
FFO	96.2%	70.5%	25.7 p.p.	73.9%	22.3 p.p.
AFFO	93.5%	68.3%	25.2 p.p.	76.0%	17.5 p.p.

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

(2) Ver explicación en numeral 2 de la tabla indicadores financieros en miles de pesos.

### Indicadores Financieros en miles de dólares\*

	2T24	2T23	Var.%	1T24	Var.%
Ingresos totales	36,408	33,483	8.7%	35,598	2.3%
ION	32,641	30,561	6.8%	32,446	0.6%
UAFIDA	29,850	28,446	4.9%	29,913	(0.2)%
FFO	35,025	23,602	48.4%	26,310	33.1%
AFFO	34,037	22,856	48.9%	27,055	25.8%

### Indicadores Financieros por CBFi en dólares\*

	2T24	2T23	Var.%	1T24	Var.%
ION	0.0133	0.0168	(20.8)%	0.0162	(17.9)%
UAFIDA	0.0121	0.0157	(22.9)%	0.0150	(19.3)%
FFO	0.0142	0.0130	9.2%	0.0131	8.4%
AFFO	0.0138	0.0126	9.5%	0.0134	3.0%
CBFi en circulación (en miles) <sup>(1)</sup>	2,457,374.369	1,814,879.532	35.4%	2,493,497.510	(1.4)%

\*Se utilizó el tipo de cambio promedio de Ps. 17.2061, de Ps. 17.7232 y de Ps. 16.9954 por dólar durante el 2T24, 2T23 y 1T24, respectivamente.

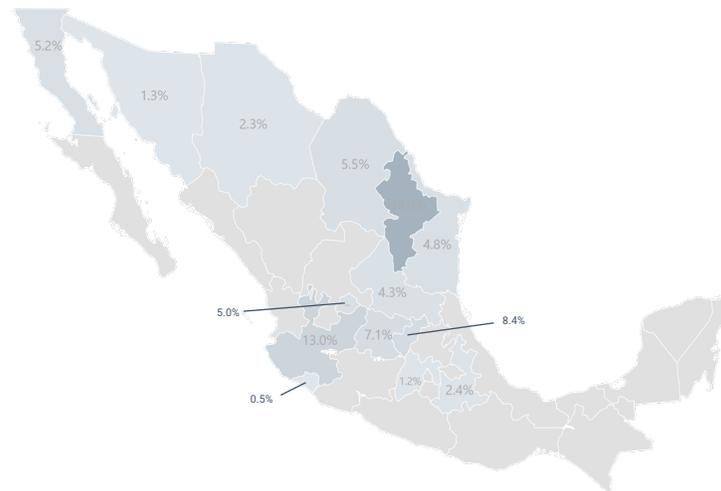
(1) CBFi en circulación a la fecha del reporte.

### Indicadores Operativos

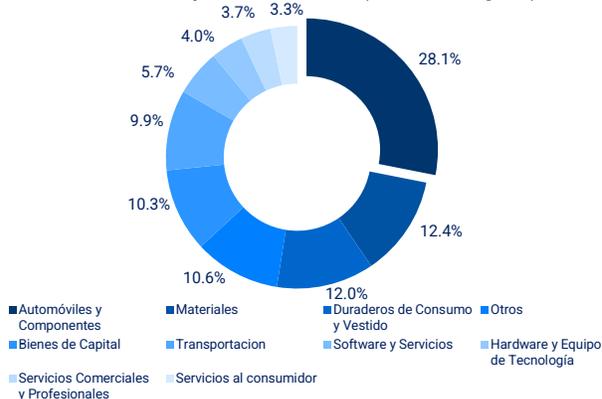
	2T24	2T23	Var.%/p.p.	1T24	Var.%/p.p.
Número de Propiedades	112	103	8.7% <sup>(1,6)</sup>	106	5.7% <sup>(6)</sup>
Industrial	87	78	11.5% <sup>(1,6)</sup>	81	7.4% <sup>(6)</sup>
Oficinas	19	19	-	19	-
Comercial	6	6	-	6	-
ABR en m <sup>2</sup>	1,744,448	1,602,612	8.9% <sup>(1,2,3,5,6)</sup>	1,650,923	5.7% <sup>(6)</sup>
Tasa de Ocupación (ABR)	96.1%	95.3%	0.8 p.p. <sup>(4)</sup>	96.2%	(0.1 p.p.)

- (1) Incorporación de la segunda parte del portafolio Zeus el 20 de septiembre 2023 con un ABR de 41,068 m<sup>2</sup>, para el 2T24 la ocupación es de 100.0% y precio de renta de US\$.4.0 por m<sup>2</sup> y Ps. 62.7 por m<sup>2</sup>
- (2) Expansión portafolio Huasteco industrial con un ABR de 6,731 m<sup>2</sup>
- (3) Adición de 2,262 m<sup>2</sup> por una rectificación de medidas en Inmueble Catacha 2.
- (4) Aumento de ocupación principalmente en el sector industrial destacando el portafolio de Providencia por 3,236 m<sup>2</sup> y en el sector bajo por 10,736 m<sup>2</sup>.
- (5) Rectificación de medidas disminuyendo 1,750 m<sup>2</sup> por instalación de paneles solares en inmueble La Perla.
- (6) Incorporación del portafolio Aerotech en el 2T24 con 6 inmuebles con 93,525 m<sup>2</sup> de ABR, para el 2T24 la ocupación es de 94.9% y un precio de US\$12.9 por metro cuadrado.

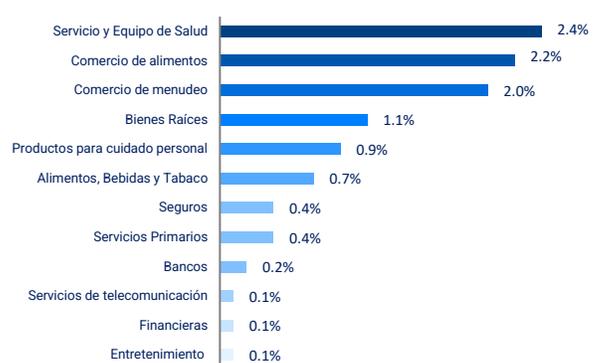
### Ingresos por ubicación



### Distribución por Giro Económico (como % del ingreso)<sup>(1)</sup>



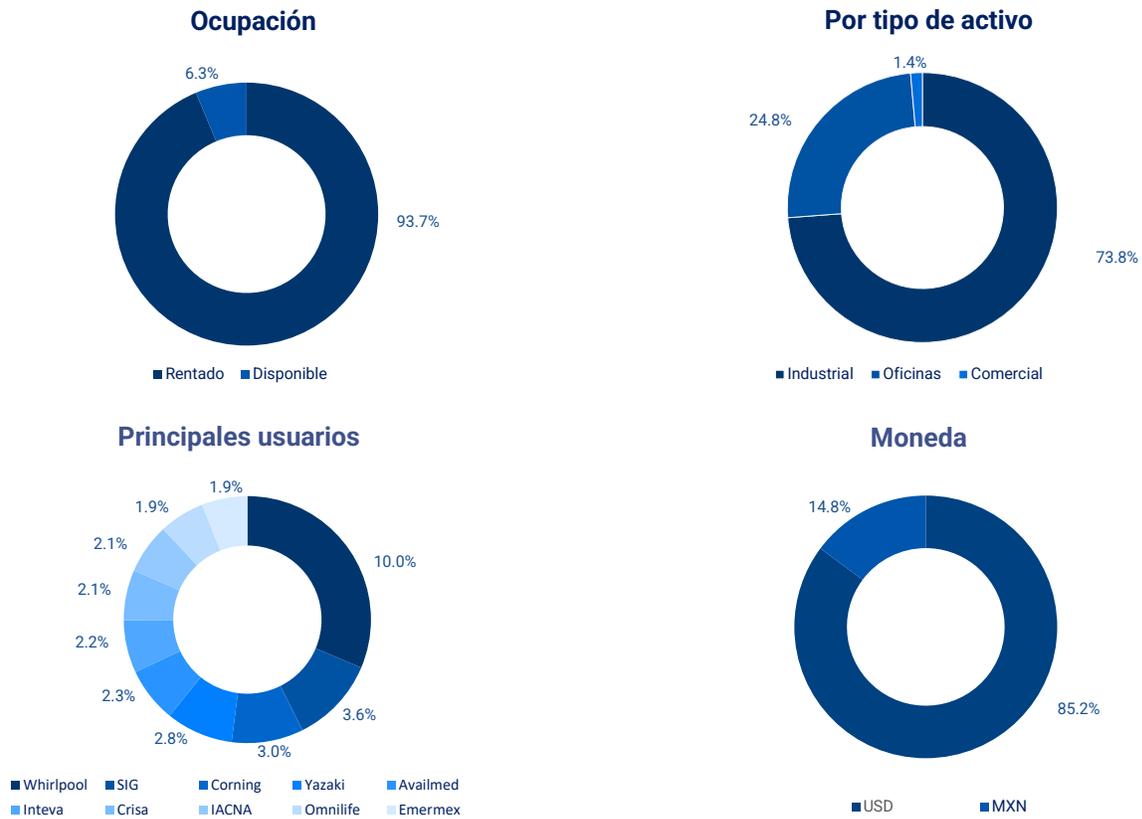
### Apertura de otros sectores (10.6%)



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

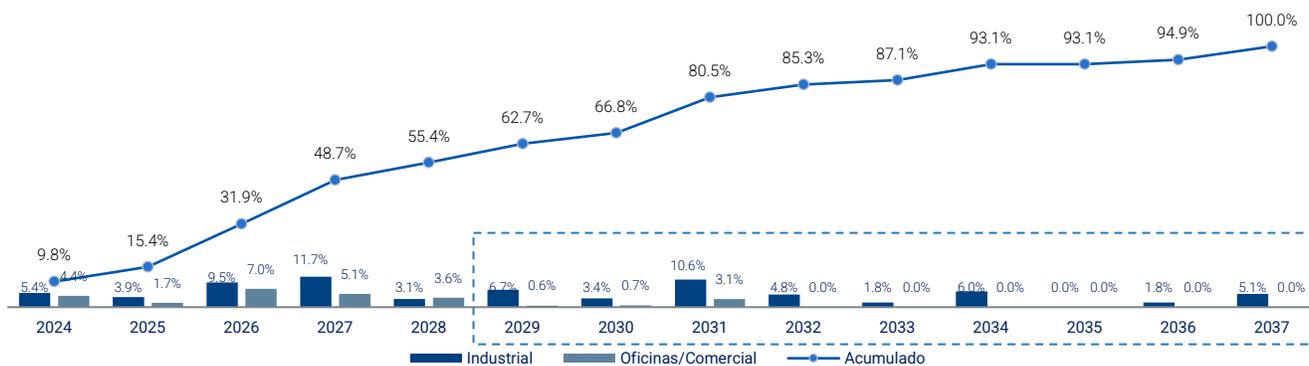


### Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio (como % del ingreso)



Al 30 de junio de 2024, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos del portafolio completo se mantuvo prácticamente en línea con el 1T24 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 44.6% del flujo de rentas hasta principios del 2029.

### Vencimiento de contratos de arrendamientos



### Ajuste de Rentas al 30 de junio de 2024

	1T	2T	3T	4T	Total
CPI	20.4%	8.0%	12.4%	14.3%	55.1%
INPC	5.6%	3.0%	3.7%	3.2%	15.5%
Inflación con techo	1.1%	2.2%	1.4%	8.1%	12.8%
Fijo	8.6%	1.9%	0.6%	5.2%	16.3%
Sin Ajuste	-	-	-	-	0.3%
Total	35.7%	15.1%	18.1%	30.8%	100.0%

### Resumen de Adquisiciones

Miles de pesos	2T24	2T23	Var.%/p.p.	1T24	Var.%/p.p.
Número de propiedades nuevas	6 <sup>(1)</sup>	-	100.0%	-	100.0%
Precio de Adquisición	1,413,933 <sup>(2)</sup>	-	100.0%	71,945	1,865.3%
ION Anualizado	118,345 <sup>(3)</sup>	-	100.0%	6,691	1,668.7%
Área bruta rentable en m <sup>2</sup>	111,739	-	100.0%	1,559	7,067.4%
Tasa de Capitalización <sup>(5)</sup>	8.4% <sup>(4)</sup>	-	11.6 p.p.	9.3%	(0.9 p.p.)
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) a la fecha de la adquisición	8.4	-	100.0%	5.0	68.0%

- (1) Incluye: i) La adquisición de 6 naves industriales del portafolio Aerotech y ii) la adquisición de terreno y construcción de la expansión de una nave industrial ubicado en el portafolio Providencia. La expansión no será considerada como una propiedad adicional al ser área bruta rentable que se añadirá a la propiedad actual.
- (2) Considera i) el pago de 6 propiedades del portafolio Aerotech excluyendo las mejoras a las propiedades y ii) el total de la inversión proyectada para la expansión del portafolio Providencia al tipo de cambio del día de la adquisición.
- (3) Incluye i) las 6 propiedades del portafolio Aerotech excluyendo las amortizaciones y pago de intereses de las mejoras de las propiedades y ii) los primeros 12 meses a partir de que se comience a cobrar la renta de la expansión de la nave industrial ubicada en el portafolio Providencia.
- (4) La tasa de capitalización de 8.4% se compone por la ponderación de los 6 inmuebles mencionados de Aerotech con 8.2%, y la expansión del portafolio Providencia con 9.1%.
- (5) Las tasas de capitalización se calculan dividiendo el ION de los doce meses siguientes a la fecha de pago entre el precio de adquisición de la propiedad.

### Reserva Territorial

Miles de pesos	2T24	2T23	Var.%/p.p.	1T24	Var.%/p.p.
Superficie Reserva Territorial en m <sup>2</sup>	20,600	-	100.0%	-	100.0%
Precio de Adquisición Reserva Territorial	31,196	-	100.0%	-	100.0%

- (1) La superficie y el precio consideran dos reservas territoriales adyacentes a dos de las seis naves industriales del portafolio de Aerotech.

## Desempeño Operativo

El portafolio de propiedades de Fibra MTY está compuesto por 112 inmuebles, localizados en 14 estados de México, con una edad promedio de 14.2\* años y ocupación de 96.1% en términos de ABR.

\*A partir de 2024 Fibra Mty modificó el cálculo de la edad promedio de los inmuebles de un promedio simple a un promedio ponderado por ABR.

### Ingresos totales

Expresados en miles de Ps.

Giro	Ubicación	ABR (m2)	2T24 Ingresos Totales	2T23 Ingresos Totales	Var. % 2T24 vs 2T23	1T24 Ingresos Totales	Var. % 2T24 vs 1T24
<b>Industrial</b>		<b>1,519,320</b>	<b>434,970</b>	<b>404,909</b>	<b>7.4%</b>	<b>415,029</b>	<b>4.8%</b>
	<b>Noreste</b> <sup>(1)</sup>	727,829	220,599	217,627	<b>1.4%</b> <sup>(7) (8)</sup>	214,308	<b>2.9%</b> <sup>(8)</sup>
	<b>Bajío</b> <sup>(2)</sup>	464,385	123,928	98,977	<b>25.2%</b> <sup>(5,6,12)</sup>	108,730	<b>14.0%</b> <sup>(6)</sup>
	<b>Otros Mercados</b> <sup>(3)</sup>	160,923	40,980	38,024	<b>7.8%</b> <sup>(5)</sup>	40,595	<b>0.9%</b>
	<b>Noroeste</b> <sup>(4)</sup>	106,782	32,482	33,208	<b>(2.2%)</b> <sup>(9)</sup>	34,437	<b>(5.7%)</b> <sup>(9)</sup>
	<b>Guadalajara</b>	59,401	16,981	17,073	<b>(0.5%)</b>	16,959	<b>0.1%</b>
<b>Oficinas Corporativas</b>		<b>130,476</b>	<b>138,135</b>	<b>135,809</b>	<b>1.7%</b>	<b>138,387</b>	<b>(0.2%)</b>
	<b>Guadalajara</b>	61,449	75,060	73,793	<b>1.7%</b> <sup>(10)</sup>	74,514	<b>0.7%</b>
	<b>Monterrey</b>	53,768	52,211	51,069	<b>2.2%</b> <sup>(10)</sup>	52,999	<b>(1.5%)</b>
	<b>ZMCDMX</b>	15,259	10,864	10,947	<b>(0.8%)</b>	10,874	<b>(0.1%)</b>
<b>Oficinas Operativas</b>	<b>Múltiple</b>	<b>75,302</b>	<b>44,195</b>	<b>43,933</b>	<b>0.6%</b>	<b>42,408</b>	<b>4.2%</b> <sup>(11)</sup>
<b>Comercial</b>	<b>Múltiple</b>	<b>19,350</b>	<b>9,143</b>	<b>8,772</b>	<b>4.2%</b> <sup>(10)</sup>	<b>9,183</b>	<b>(0.4%)</b>
<b>Total</b>		<b>1,744,448</b>	<b>626,443</b>	<b>593,423</b>	<b>5.6%</b>	<b>605,007</b>	<b>3.5%</b>

(1) Incluye los mercados de Nuevo León, Coahuila y Reynosa

(2) Incluye los mercados de Guanajuato, Aguascalientes, San Luis Potosí y Querétaro

(3) Incluye los mercados de Chihuahua, Colima, Puebla, Nogales y Matamoros.

(4) Incluye el mercado de Tijuana

(5) Incorporación de la segunda parte del portafolio Zeus el 20 de septiembre 2023 con un ABR de 41,068 m<sup>2</sup>, para el 2T24 la ocupación es de 100.0% y precio de renta de US\$4.0 por m<sup>2</sup> y Ps. 62.7 por m<sup>2</sup>

(6) Incorporación del portafolio Aerotech en el 2T24 con 6 inmuebles con 93,525 m<sup>2</sup> de ABR, para el 2T24 la ocupación es de 94.9% y un precio de US\$12.9 por metro cuadrado.

(7) Incremento por ocupación de 3,236 m<sup>2</sup> en el portafolio Providencia.

(8) Incremento por cobro de rentas adicionales en inmueble Danfoss.

(9) Disminución por ajuste de renta de acuerdo con contrato en inmueble Tijuana -CD Industrial 03.

(10) Incremento por ajuste inflacionario.

(11) Incremento por ocupación de 2,200 m<sup>2</sup> del inmueble Atento.

(12) Incremento por ocupación en el sector bajo por 10,736 m<sup>2</sup>.

### Desempeño mismos inmuebles

La comparativa mismos inmuebles excluye las propiedades del segundo cierre del portafolio Zeus adquiridas el 20 de septiembre 2023 y las propiedades del portafolio de Aerotech de las cuales 5 fueron adquiridas el 30 de mayo 2024 y 1 propiedad el 13 de junio 2024.

#### ION en miles de pesos

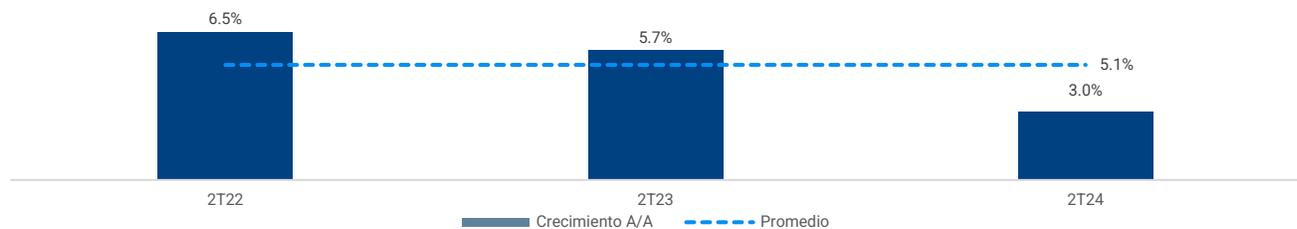
	2T24	2T23	Var.%/p.p.
Número de Propiedades	103	103	-
Ingresos totales	605,708	593,423	2.1%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	(63,918)	(51,785)	23.4%
ION mismos inmuebles	541,790	541,638	-
Margen ION mismos inmuebles	89.4%	91.3%	(1.9 p.p.)

El ION mismos inmuebles se mantuvo en línea con el monto reportado en el 2T23, con un aumento en Ps. 152 miles. A pesar del desempeño positivo de los incrementos de renta, ocupación y expansiones, neto de desocupaciones y renovaciones de Ps. 34,044 miles, fue compensado casi en su totalidad por i) el efecto cambiario desfavorable el cual ascendió a (Ps. 21,763) miles derivados de la depreciación del dólar frente al peso al pasar de Ps.17.9072 en el 2T23 a Ps. 17.0733 en el 2T24, ii) el incremento de gastos por Ps. (12,089) miles, los cuales se integraron principalmente por gastos por impuesto predial y honorarios por administración de propiedades Zeus, gastos por estacionamiento y servicios públicos por aumento en consumo de energía eléctrica, y iii) otros movimientos menores de (Ps. 192) miles.

#### ION mismos inmuebles en miles de dólares

	2T24	2T23	Var.%/p.p.
Número de Propiedades	103	103	-
Ingresos totales	35,203	33,483	5.1%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	(3,715)	(2,922)	27.1%
ION mismos inmuebles	31,488	30,561	3.0%
Margen ION mismos inmuebles	89.4%	91.3%	(1.9 p.p.)

\* Se utilizó el tipo de cambio promedio de \$17.2061, y de \$17.7232 por dólar durante el 2T24 y 2T23, respectivamente.



## Ocupación

Ocupación por ABR	2T24	2T23	Var.%/p.p.	1T24	Var.%/p.p.
Industrial	98.9%	98.7%	0.2 p.p. (1,2,3)	99.2%	(0.3 p.p.) (1)
Oficinas	75.3%	73.0%	2.3 p.p. (4,5)	75.1%	0.2 p.p. (5)
Comercial	99.4%	100.0%	(0.6 p.p.)	99.2%	0.2 p.p.

(1) Incorporación del portafolio Aerotech durante el 2T24 con una ocupación de 94.9%

(2) Ocupación de 10,736 m<sup>2</sup> en el portafolio Zeus

(3) Ocupación de 3,236 m<sup>2</sup> en el portafolio Providencia

(4) Ocupación de 2,200 m<sup>2</sup> en oficinas operativas

(5) Ocupación de 275 m<sup>2</sup> en portafolio de oficinas Guadalajara

Durante los últimos doce meses, Fibra Mty ha logrado renovar el 84.0% de los contratos de arrendamiento con vencimientos menores a un año reportados en el 2T23, calculado en función al ingreso de rentas. Es importante destacar que la actividad comercial en el sector de oficinas ha incrementado, de tal forma que incluso al no haber renovado la totalidad de contratos, la ocupación al 2T24 aumentó con respecto al 2T23 derivado de nuevos contratos de arrendamiento firmados. Por otro lado, en el sector industrial se logró una tasa de retención del 88.2%.

Desde otra perspectiva, se logró comercializar 13.3% de los ingresos al 2T23, de los cuales 11.0% fueron a través de renovaciones y 2.3% mediante nuevos contratos de arrendamiento que ocuparon espacio vacante.

	% de ingresos al 2T23
Ingresos a vencer los próximos 12 meses	13.1%
Ingresos no renovados	2.1%
<b>Ingresos Renovados</b>	<b>11.0%</b>
Nuevos Contratos	2.3%
<b>Comercialización Total</b>	<b>13.3%</b>

## Transacciones comerciales relevantes del 2T24

Tipo de Transacción	Sector	Ubicación	ABR	Moneda	Plazo (meses)
Renovación	Oficinas	Nuevo León	2,413	MXN	39
Renovación	Industrial	Coahuila	7,539	USD	47
Renovación	Industrial	San Luis Potosí	3,976	USD	12
Renovación	Oficinas	Jalisco	4,384	USD	36
Renovación	Industrial	Nuevo León	11,383	USD	60
Ocupación	Industrial	Nuevo León	3,350	USD	60
Renovación	Oficinas	Chihuahua	93	USD	12
Renovación	Oficinas	Jalisco	492	MXN	12
Ocupación	Oficinas	Jalisco	275	MXN	48
Renovación	Comercial	San Luis Potosí	98	MXN	24
Ocupación	Comercial	San Luis Potosí	49	MXN	60

**Total** **34,052**

**Actividad de contratos de Arrendamiento durante el 2T24  
(m<sup>2</sup> de ABR)**



En la actividad comercial relacionada a las renovaciones del sector industrial, cuya renta podía ser negociada a mercado, se obtuvo un *lease spread* bruto de 3.8% en USD. Posterior al ajuste inflacionario correspondiente a cada contrato de arrendamiento, el *lease spread* neto se posiciona en 2.3% en USD.

**Expansiones**

Al cierre del 2T24, las expansiones suman un total estimado cercano a US\$ 99 millones con tasas de capitalización superiores al 9.0%, (US\$ 63.6 millones ya firmados y en proceso de construcción o entregados durante los últimos 12 meses, US\$ 12.8 millones en fase final de negociación y el resto en etapa inicial). De concluirse todos los proyectos de expansión, el portafolio industrial estaría incrementando en más de 101.6 mil m<sup>2</sup> (aproximadamente 66.2 mil m<sup>2</sup> se encuentran en proceso de construcción).

Durante el 2T24, se realizó la entrega definitiva del inmueble Fagor ubicado en San Luis Potosí sumando al ABR total del portafolio 6,731 m<sup>2</sup>. La inversión total de la expansión ascendió a US\$3.3 millones, y el ION estimado para los primeros 12 meses es de US\$ 0.3 millones.

A continuación, se presenta el avance en los distintos proyectos de expansión al cierre del 2T24:

(cifras en millones de dólares)

Inmueble	Ubicación	Fecha de Firma	ABR m <sup>2</sup>	Inversión Estimada	Inversión al 2T24	ION Anual Estimado	Fecha entrega	Fecha inicio de renta	Estatus
Fagor	San Luis Potosí	Feb-23	6,731	3.3	3.3	0.3	2T24	2T23 <sup>(1)</sup>	Entregada
Danfoss	Nuevo León	Abr-23	~19,200	21.5	11.0 <sup>(2)</sup>	1.9	4T24 <sup>(2)</sup>	1T25	En construcción
Santiago	Querétaro	May-23	~10,700	10.1	7.6	0.9	3T24	3T24	En construcción
Aguascalientes FINSA 03	Aguascalientes	Jul-23	~11,700	10.1	7.5	1.1	2T24	3T24	En construcción
Aguascalientes FINSA 01	Aguascalientes	Abr-24	~6,400	6.6	2.0	0.7	4T24	4T24	En construcción
Providencia 5	Coahuila	May-24	~18,200	12.0	1.9	1.1	1T25	1T25	En construcción
<b>Total</b>			<b>~72,931</b>	<b>63.6</b>	<b>33.3</b>	<b>6.0</b>			

(1) 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.  
 (2) Al cierre del 2T24, se concluyó una sección de la expansión por un monto equivalente a US\$0.9 millones y la cual se encuentra generando una renta adicional misma que se encuentra reflejada en los ingresos del trimestre.

## Adquisiciones

### Aerotech

El pasado 30 de mayo se adquirió el portafolio “Aerotech”, compuesto por 6 naves industriales estabilizadas clase A en Querétaro, con un ABR total aproximada de 93,525 metros cuadrados construido sobre un terreno de alrededor de 253,611 metros cuadrados, que incluye dos reservas territoriales para expansiones. El precio total acordado fue de US\$ 83.3 millones, más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición. El precio total se compone de i) núcleo y cubierta (core and shell) de las naves por US\$ 67.8 millones, ii) inversión en mejoras del arrendatario por US\$ 13.6 millones, y iii) terrenos para expansión por US\$ 1.9 millones.

El 100% de contratos de arrendamiento que forman parte del portafolio se encuentran pactados en dólares, con un plazo remanente de 8.8 años a partir de la fecha de adquisición. Dichos contratos son en su totalidad triple neto (NNN), es decir, el arrendatario paga, adicionalmente a la renta, los gastos de mantenimiento, seguro e impuesto predial. El ingreso operativo neto para los siguientes 12 meses es de aproximadamente \$US 9.7 millones, y está compuesto por el ingreso operativo neto del núcleo y cubierta (core and shell) que equivale a aproximadamente \$US 5.7 millones y la renta por amortizaciones de mejoras del arrendatario equivalentes a aproximadamente \$US 4.0 millones.

A pesar de generar flujo para los inversionistas, para propósitos del rendimiento del portafolio se excluyeron los intereses provenientes de las mejoras de capital. De tal forma en que la tasa de capitalización *core and shell* asciende a 8.3% considerando el monto pagado por la reserva territorial que pudiera ser destinado a expansiones.

Millones de dólares	Excluyendo Reserva Territorial	Incluyendo Reserva Territorial
<b>ION Anualizado</b>	<b>5.7</b>	<b>5.7</b>
Precio de la propiedad	67.8	67.8
Precio de la Reserva Territorial		1.9
<b>Precio de Adquisición</b>	<b>67.8</b>	<b>69.7</b>
<b>Tasa de Capitalización <sup>(1)</sup></b>	<b>8.4%</b>	<b>8.2%</b>

(1) 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.

### Terreno en inmueble del portafolio Providencia

El 2 de mayo de 2024, Fibra Mty adquirió un terreno por un monto de US\$ 1.9 millones (equivalentes a Ps. 31.8 millones a la fecha de la adquisición, más costos e impuestos de adquisición) para llevar a cabo una expansión de una propiedad industrial ubicada en el portafolio “Providencia” ubicada en Coahuila. La expansión no será considerada como una propiedad adicional al ser ABR que se añadirá a una propiedad previamente construida. Para más información dirigirse a la sección de “Expansiones”.

### Batach

Durante el 2T24 concluimos formalmente con el acuerdo vinculante para realizar la adquisición de un portafolio inmobiliario industrial por un monto total aproximado de US\$ 199.1 millones (al tipo de cambio de 30 de junio de 2023), más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición. Del monto total, US\$ 125.7 millones se estiman liquidar en el 3T24 y los US\$73.4 millones correspondientes a la segunda liquidación de las naves que se encuentran en proceso de construcción, más el



impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición y se estima se liquiden durante el 2T25.

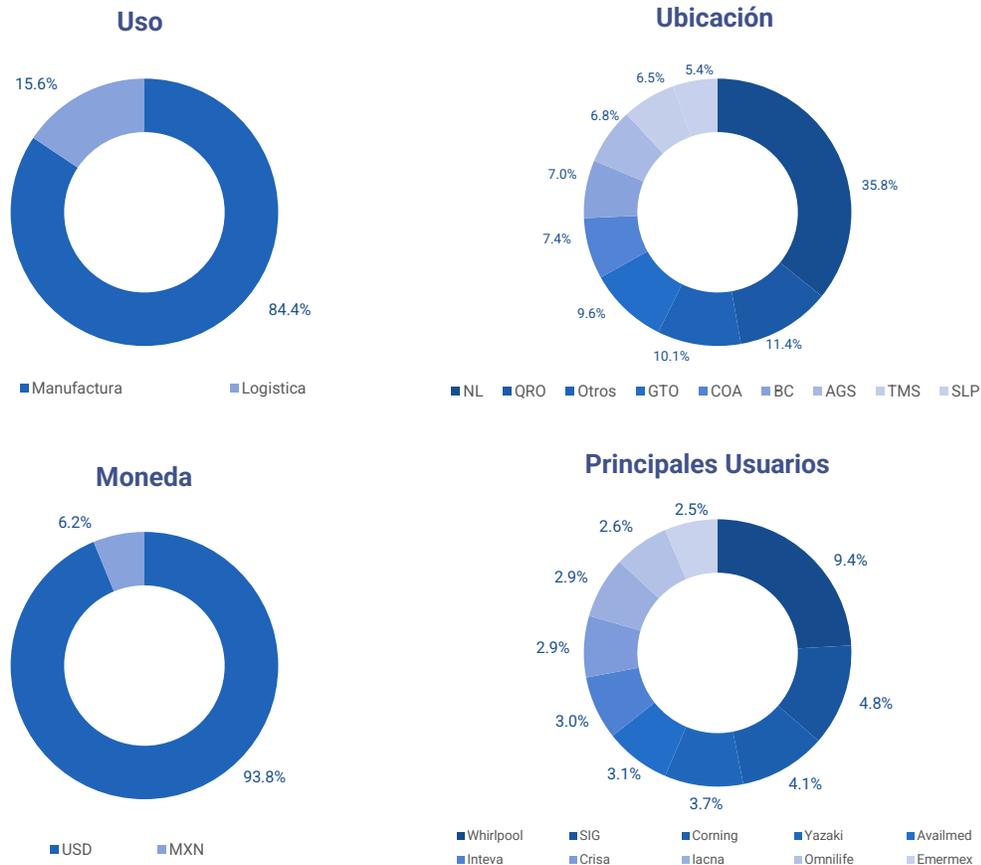
La transacción consiste en la adquisición de 8 naves industriales estabilizadas clase A localizadas en Nuevo León, con un ABR total aproximada de 186,105 metros cuadrados construidas sobre terrenos con una superficie total de alrededor de 347,714 metros cuadrados. Las naves tienen una antigüedad promedio menor a 2 años y se distribuyen en 4 parques industriales ubicados en los principales submercados industriales de Monterrey. El portafolio tiene una ocupación del 100% con un plazo remanente de 8.2 años a partir de la fecha estimada de adquisición. El ingreso operativo neto estimado para los siguientes 12 meses es de aproximadamente US\$ 14.5 millones (al tipo de cambio del cierre del trimestre). Actualmente está en proceso la autorización de la COFECE por lo que se tiene previsto que la primera liquidación suceda durante el 3T24.

### Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales

	2T24	2T23	Var.%/p.p.	1T24	Var.%/p.p.
Número de propiedades	87	78	<b>11.5%</b> <sup>(1,2)</sup>	81	<b>7.4%</b> <sup>(2)</sup>
ABR en m <sup>2</sup>	1,519,320	1,375,734	<b>10.4%</b> <sup>(1,2,3,4)</sup>	1,425,795	<b>6.6%</b> <sup>(2)</sup>
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.6	5.7	<b>(1.8%)</b>	5.4	<b>3.7%</b>
Ocupación	98.9%	98.7%	<b>0.2 p.p.</b> <sup>(5,6)</sup>	99.2%	<b>(0.3 p.p.)</b> <sup>(2)</sup>
Edad Promedio (en años) <sup>(7)</sup>	13.5	13.5	-	13.7	<b>(1.5%)</b>

- (1) Incorporación de la segunda parte del portafolio Zeus con un ABR de 41,068 m<sup>2</sup> con una ocupación de 100.0%
- (2) Incorporación del portafolio Aerotech durante el 2T24 con 6 inmuebles con 93,625 m<sup>2</sup> de ABR con una ocupación de 94.9%.
- (3) Adición de 2,262 m<sup>2</sup> por una rectificación de medidas en Inmueble Catacha 2.
- (4) Expansión en el portafolio Huasteco por 6,731 m<sup>2</sup>.
- (5) Ocupación de 3,236 m<sup>2</sup> en el portafolio de Providencia.
- (6) Ocupación de 10,736 m<sup>2</sup> en el portafolio Zeus.
- (7) A partir de 2024 Fibra Mty modificó el cálculo de la edad promedio de los inmuebles de un promedio simple a un promedio ponderado por ABR.

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

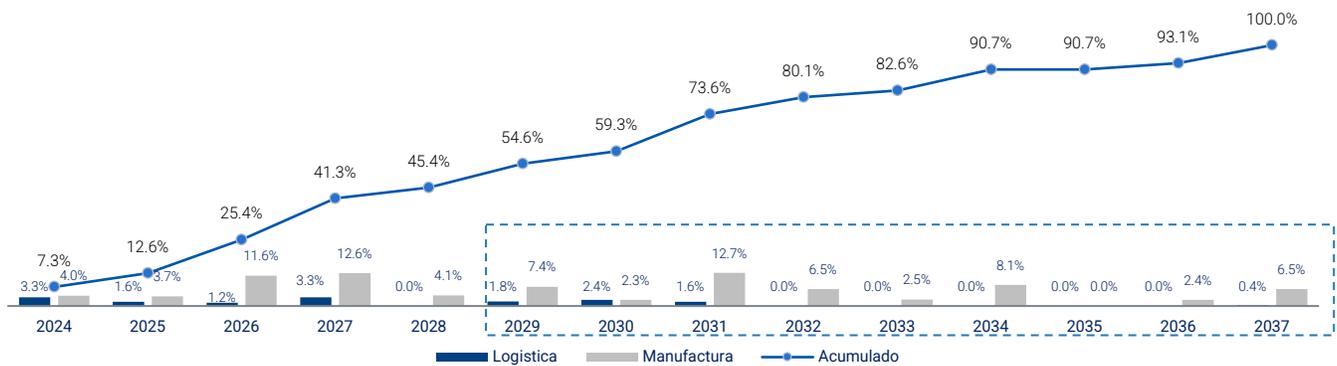




Al 30 de junio de 2024, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos incremento ligeramente en comparación con el 1T24 al posicionarse en 5.6 años, esto debido a que se incorporó el portafolio Aerotech con 9.3 años de plazo promedio, al cierre del 2T24 se cuenta con 85<sup>\*</sup> arrendatarios. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 54.6% del flujo de rentas hasta principios del 2029.

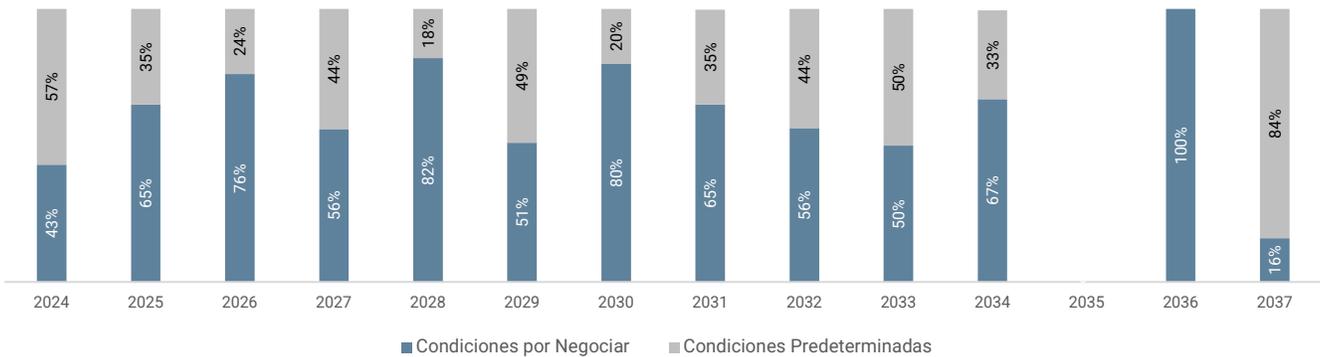
\*Los arrendatarios que ocupan varios espacios en una o más propiedades se cuentan una sola vez.

### Vencimiento de contratos de arrendamientos industriales



Al cierre del 2T24, 60.3% de los ingresos de renta provenientes del sector industrial pudieran negociarse a renta de mercado, mientras que el 39.7% remanente, el inquilino tiene la opción de renovar con condiciones predeterminadas.

### Condiciones de la renta al renovar

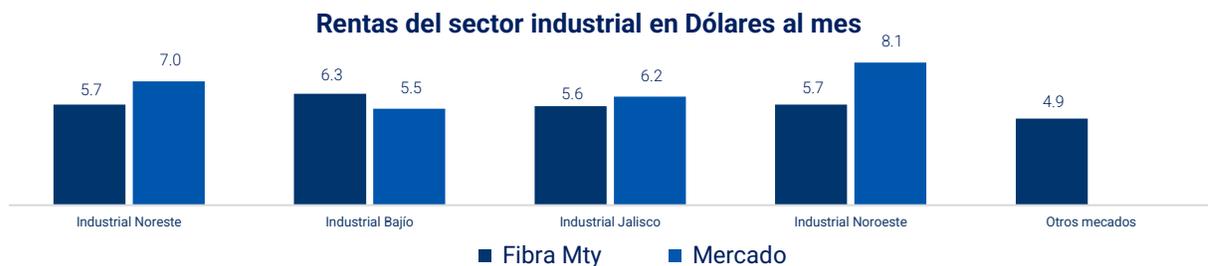


Renta mensual / m<sup>2</sup> del sector industrial

	2T24		2T23		Var.%/p.p.		1T24		Var.%/p.p.	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
<b>Noreste</b> <sup>(1)</sup>	\$5.8	\$93.0	\$5.5	\$91.4	5.5% <sup>(5)</sup>	1.8%	\$5.7	\$95.2	1.8%	(2.3%)
% Ingresos	45.1%	2.2%	50.0%	3.5%	(4.9 p.p.)	(1.3 p.p.)	48.1%	3.5%	(3.0 p.p.)	(1.3 p.p.)
<b>Bajío</b> <sup>(2)</sup>	\$6.5	\$90.4	\$5.7	\$98.8	14.0% <sup>(7)</sup>	(8.5%) <sup>(6)</sup>	\$5.7	\$89.8	14.0% <sup>(7)</sup>	0.7%
% Ingresos	29.9%	3.1%	21.3%	3.2%	8.6 p.p.	(0.1 p.p.)	22.5%	3.8%	7.4 p.p.	(0.7 p.p.)
<b>Noroeste</b> <sup>(3)</sup>	\$5.5	\$162.7	\$5.1	\$334.0	7.8% <sup>(9)</sup>	(51.3%) <sup>(8)</sup>	\$5.5	\$334.0	-	(51.3%) <sup>(8)</sup>
% Ingresos	6.5%	0.5%	7.0%	1.3%	(0.5 p.p.)	(0.8 p.p.)	7.1%	1.2%	(0.6 p.p.)	(0.7 p.p.)
<b>Jalisco</b>	\$5.6		\$5.4		3.7%		\$5.6		-	
% Ingresos	3.8%		4.3%		(0.5 p.p.)		4.1%		(0.3 p.p.)	
<b>Otros mercados</b> <sup>(4)</sup>	\$5.0	\$74.3	\$5.0	\$67.4	-	10.2% <sup>(10)</sup>	\$4.9	\$71.0	2.0%	4.6%
% Ingresos	8.5%	0.4%	9.0%	0.4%	(0.5 p.p.)	-	9.3%	0.4%	(0.8 p.p.)	-
<b>Total</b>	\$5.9	\$93.3	\$5.5	\$103.7	7.3%	(10.0%)	\$5.6	\$100.6	5.4%	(7.3%)
% Ingresos	93.8%	6.2%	91.6%	8.4%	2.2 p.p.	(2.2 p.p.)	91.1%	8.9%	2.7 p.p.	(2.7 p.p.)

- (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) Incremento por lease spread positivo en y cobro de rentas adicionales.
- (6) Incorporación de la segunda parte del portafolio Zeus el 20 de septiembre 2023 con un ABR de 41,068 m<sup>2</sup>, para el 2T24 la ocupación es de 100.0% y precio de renta de US\$ 4.0 por m<sup>2</sup> y Ps. 62.7 por m<sup>2</sup>
- (7) Incorporación del portafolio Aerotech en el 2T24 con 6 inmuebles con 93,525 m<sup>2</sup> de ABR, para el 2T24 la ocupación es de 94.9% y un precio de US\$12.9 por metro cuadrado.
- (8) Disminución por ajuste de renta de acuerdo con contrato en inmueble Tijuana -CD Industrial 03.
- (9) Incremento por ajuste en renta en inmuebles Tijuana- Florido 01 y 02
- (10) Incremento por lease spread positivo.

Los inmuebles industriales de Fibra Mty han tenido una apreciación en la renta en el último año debido a los índices inflacionarios de ambas monedas. En cuanto a ingresos anualizados del portafolio industrial, el 56.2% incrementa su renta con el índice de CPI, seguido por el 20.5% que incrementa a tasa fija, el 15.7% el incremento de sus rentas está limitado a cierto porcentaje, 7.3% incrementa con el índice de INPC y solamente el 0.3% no cuenta con incrementos.



Industrial Noreste = fuente: CBRE Market View, Industrial, 2T24 (incluye Nuevo León, Saltillo y Reynosa)  
 Industrial Bajío = fuente: CBRE Market View, Industrial, 2T24 (incluye Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro y SLP)  
 Industrial Guadalajara = fuente: CBRE Market View, Industrial, 2T24  
 Industrial Noroeste = fuente: CBRE Market View, Industrial, 2T24 (incluye Tijuana)  
 Otros Mercados corresponde a 6.6% del flujo anualizado al 2T24 e incluye los mercados de Chihuahua, Colima, Matamoros, Sonora y Puebla.



### Reserva Territorial del sector Industrial

Dentro de las últimas adquisiciones del portafolio Zeus y Aerotech, se adquirió una reserva territorial la cual suma 912,546 m<sup>2</sup>. 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.

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.

La extensión territorial en Aguascalientes de 5,485 m<sup>2</sup> anteriormente se encontraba bajo contrato que sería utilizada para soluciones futuras del inmueble Aguascalientes- Finsa 01. Durante el 2T24 se firmó un contrato de expansión por un aproximado de 6,400 m<sup>2</sup> de ABR, por lo anterior se desincorpora a la tabla de reserva territorial.

Ubicación	Reserva Territorial (m <sup>2</sup> )
Jalisco	2,100
Nuevo Leon	26,351
Guanajuato	34,738
Baja California	3,900
Querétaro	20,600
Sonora	18,209
Puebla	791,940
Coahuila	14,708
<b>TOTAL</b>	<b>912,546</b>



### Indicadores del portafolio de propiedades de Oficinas y Comercial

Oficinas	2T24	2T23	Var.%/p.p.	1T24	Var.%/p.p.
Número de propiedades	19	19	-	19	-
ABR en m <sup>2</sup>	205,778	207,528	(0.8%)(1)	205,778	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	3.0	3.5	(14.3%)	3.1	(3.2%)
Ocupación	75.3%	73.0%	2.3 p.p. (2)	75.1%	0.2 p.p.
Edad Promedio (en años)(3)	19.1	18.0	6.1%	18.8	1.6%

(1) Rectificación de medidas disminuyendo 1,750 m<sup>2</sup> por instalación de paneles solares en inmueble La Perla.

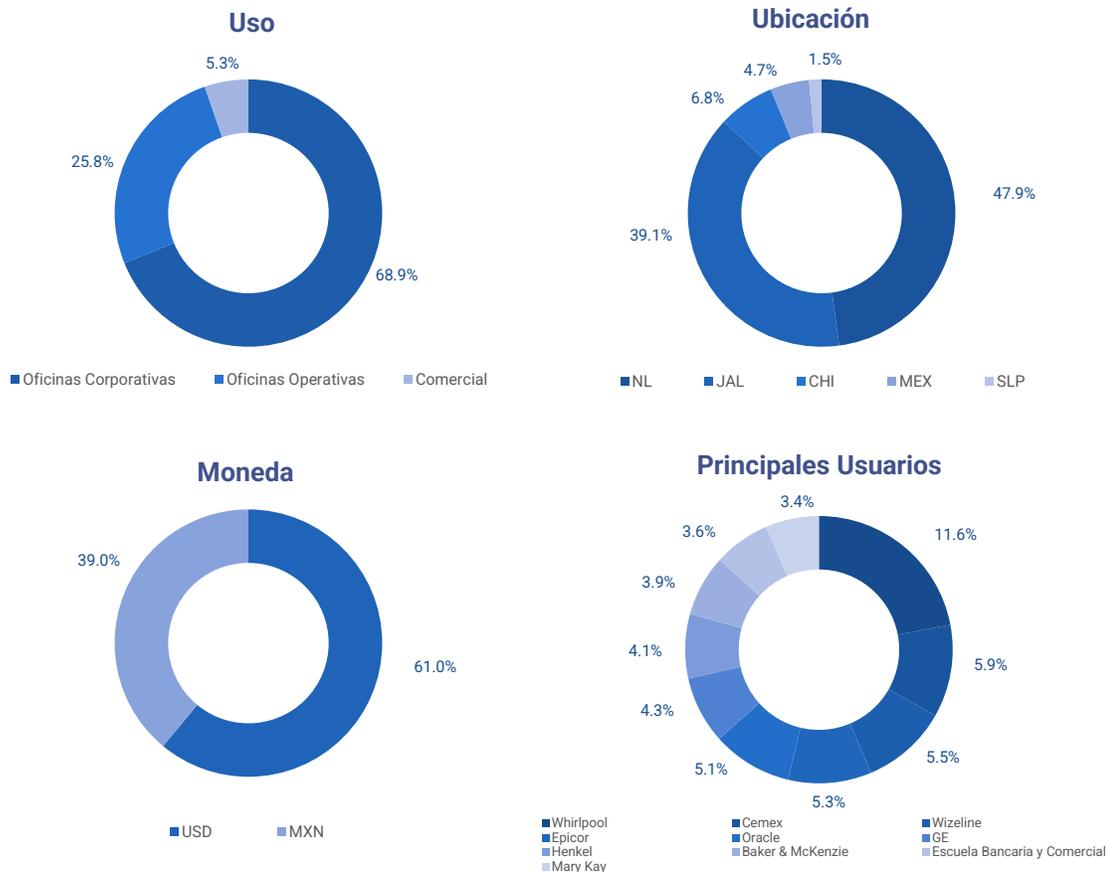
(2) Ocupación de 2,200 m<sup>2</sup> en oficinas operativas.

(3) A partir de 2024 Fibra Mty modificó el cálculo de la edad promedio de los inmuebles de un promedio simple a un promedio ponderado por ABR.

Comercial	2T24	2T23	Var.%/p.p.	1T24	Var.%/p.p.
Número de propiedades	6	6	-	6	-
ABR en m <sup>2</sup>	19,350	19,350	-	19,350	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	4.9	5.8	(15.5%)	5.2	(5.8%)
Ocupación	99.4%	100.0%	(0.6 p.p.)	99.2%	0.2 p.p.
Edad Promedio (en años) (1)	16.6	15.6	6.4%	16.3	1.8%

(1) A partir de 2024 Fibra Mty modificó el cálculo de la edad promedio de los inmuebles de un promedio simple a un promedio ponderado por ABR.

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



Al 30 de junio de 2024, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos se mantuvo prácticamente en línea con el 1T24 al posicionarse en el sector de oficinas en 3.0 años y en el sector comercial en 4.9 años, contando con 90\* arrendatarios. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 16.4% del flujo de rentas hasta principios del 2029.

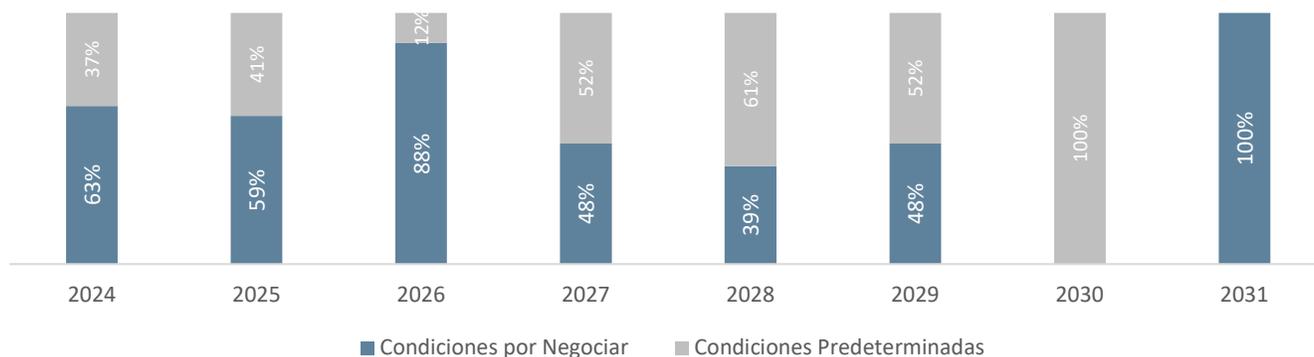
\*Los arrendatarios que ocupan varios espacios en una o más propiedades se cuentan una sola vez.

### Vencimiento de contratos de arrendamiento



Al cierre del 2T24, 65.4% de los ingresos de renta provenientes de los sectores de oficinas y comercial pudieran negociarse a renta de mercado, mientras que el 34.6% remanente, el inquilino tiene la opción de renovar a condiciones predeterminadas por contrato.

### Condiciones de la renta al renovar



Renta mensual / m2 sector Oficinas y Comercial

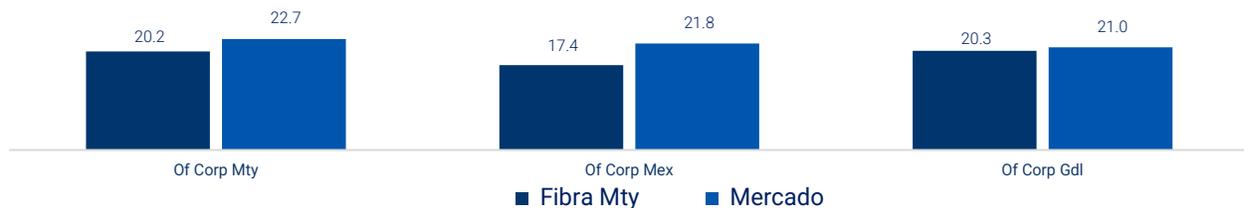
	2T24		2T23		Var.%/p.p.		1T24		Var.%/p.p.	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
<b>Oficinas Corporativas</b>	\$21.0	\$349.6	\$20.5	\$337.8	2.4%	3.5%	\$20.9	\$346.0	0.5%	1.0%
% Ingresos	37.2%	31.7%	37.0%	32.8%	0.2 p.p	(1.1 p.p)	35.9%	33.3%	1.3 p.p	(1.6 p.p)
<b>Oficinas Operativas</b>	\$16.4	\$281.7	\$15.9	\$272.7	3.1%	3.3%(1,2)	\$16.4	\$275.4	-	2.3%
% Ingresos	23.8%	2.0%	23.6%	1.0%	0.2 p.p	1.0 p.p	23.1%	2.1%	0.7 p.p	(0.1 p.p)
<b>Comercial</b>	-	\$155.9	-	\$149.1	-	4.6%(2)	-	\$155.4	-	0.3%
% Ingresos	-	5.3%	-	5.6%	-	(0.3 p.p)	-	5.6%	-	(0.3 p.p)
<b>Total</b>	\$19.0	\$296.0	\$18.4	\$284.9	3.3%	3.9%	\$18.9	\$293.0	0.5%	1.0%
% Ingresos	61.0%	39.0%	60.6%	39.4%	0.4 p.p	(0.4 p.p)	59.0%	41.0%	2.0 p.p	(2.0 p.p)

- (1) Ocupación de 2,200 m<sup>2</sup> en oficinas operativas
- (2) Incremento por ajuste inflacionario

Los inmuebles de oficinas y comerciales de Fibra Mty han tenido un incremento en la renta en el último año debido a los índices inflacionarios de ambas monedas. En cuanto a ingresos anualizados del portafolio de oficinas y comercial, el 52.2% incrementa su renta con el índice de CPI, seguido por el 38.9% que incrementa con el índice de INPC, 4.6% de las rentas están limitadas a cierto porcentaje y 4.3% a una tasa fija.

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

Rentas del sector Oficinas en Dólares al mes



El precio de mercado considera los precios de salida en dólares por m<sup>2</sup> al mes.  
 Oficinas Corporativas Monterrey = fuente: CBRE MarketView México 2T24  
 Oficinas Corporativas México = fuente: CBRE MarketView México, Submercado Interlomas 2T24  
 Oficinas Corporativas Guadalajara = fuente: CBRE MarketView México 2T24  
 Oficinas Operativas = Investigación Fibra Mty

### *Inmuebles en proceso de reconversión/reposicionamiento/desinversión*

Al 2T24, el saldo de activos disponibles para la venta asciende a Ps. 289.2 millones. Posterior al cierre del trimestre y a la fecha del presente reporte, Fibra Mty ha recibido ofertas por encima de Ps. 650 millones por propiedades de oficinas consideradas de bajo rendimiento, incluyendo el inmueble clasificado como disponible para la venta. En este sentido, el Fideicomiso se encuentra en realizando el análisis de valor y mejor uso de dichos activos en paralelo a las negociaciones de términos y condiciones.

#### *Gastos de capital (Capex)*

##### *Inmuebles en operación*

En el 2024, el presupuesto anual para CAPEX en mismos inmuebles es de Ps. 68 millones, por lo que la reducción al AFFO por trimestre será de Ps. 17 millones. El presupuesto no utilizado incrementará la reserva de CAPEX. Esta reserva se utiliza para liquidar el CAPEX de reposición y/o cualquier adición o mantenimiento mayor capitalizable.

El CAPEX atribuible a proyectos con reembolso de la inversión se liquida con recursos provenientes del financiamiento. Del ingreso por arrendamiento mensual que se obtiene sobre estas inversiones una parte se retiene para liquidar el financiamiento y el remanente se distribuye como parte del AFFO.

Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 el CAPEX en propiedades de inversión fue de Ps. 36.8 millones y fue liquidado con recursos provenientes de la reserva, su integración se muestra a continuación:

- i) Equipamiento de nave con sistema eléctrico hidroneumático, equipos HVAC, suministro e instalación de equipo de sistema contra incendio en el inmueble Atento,
- ii) Construcción de un comedor, remodelación de baños en caseta de vigilancia, sistema de control de acceso, malla perimetral, instalación de piso y automatización de cortinas en el inmueble Providencia 3, 5, 6, 7 y 8,
- iii) Reemplazo del sello en los bocales y cabezales en el sistema de tragaluces en el inmueble Nico 1,
- iv) Mejoras al pavimento en estacionamiento y carretera de acceso principal en el inmueble Tijuana Florido 1 y 2 y suministro e instalación de micropilotes a talud en inmueble Tijuana CD Industrial 02 del portafolio Zeus,
- v) Suministro e instalación de regulador de voltaje en inmueble Redwood,
- vi) Adiciones de maquinaria y equipo por concepto de torres de enfriamientos en Torre Morada 2,
- vii) Cancha de pádel con baño y vestidores en inmueble Neoris.

Al 30 de junio de 2024, el CAPEX reservado por ejercer es de Ps. 33.4 millones.

## Desempeño Financiero

### Posición Financiera

Cifras expresadas en miles de pesos

	2T24	4T23	Var.%/p.p.
Efectivo y equivalentes de efectivo e Inversiones financieras	7,990,442	1,038,859	669.2%
Propiedades de Inversión	31,138,155	27,265,219	14.2%
Otros activos	1,342,259	687,597	95.2%
<b>Total del Activo</b>	<b>40,470,856</b>	<b>28,991,675</b>	<b>39.6%</b>
Deuda	10,010,263	7,597,339	31.8%
Otros pasivos	607,542	616,304	(1.4%)
<b>Total del Pasivo</b>	<b>10,617,805</b>	<b>8,213,643</b>	<b>29.3%</b>
<b>Total del Patrimonio</b>	<b>29,853,051</b>	<b>20,778,032</b>	<b>43.7%</b>

#### Efectivo y equivalentes de efectivo e Inversiones financieras

El incremento total de Ps. 6,951.6 millones corresponde al efecto neto de: i) Colocación de CBFIs, neta de costos de emisión, por Ps. 7,123.7 millones equivalente a 644,587,077 CBFIs, a un precio de Ps. 11.50 pesos por CBFI, realizada en marzo de 2024, los costos de colocación de CBFIs efectivamente pagados fueron (Ps. 289.0 millones), ii) Adquisición Aerotech (Ps.1,542.0 millones), iii) Obtención de préstamos bancarios Ps. 1,752.0 millones, iv) el efectivo generado por la operación de arrendamiento por Ps. 798.6 millones, v) el pago de distribuciones de efectivo por (Ps. 868.1 millones), vi) Inversiones de capital por (Ps. 370.8 millones), y vii) otros impactos menores de Ps. 58.2 millones. La integración detallada de los movimientos en el efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras está disponible en el Estado de Flujos de Efectivo del periodo terminado el 30 de junio de 2024, anexo a este reporte.

#### Propiedades de Inversión

Incremento de Ps. 3,872.9 millones por el efecto combinado de i) adquisición Aerotech Ps. 1,557.3 millones (incluye costos de cierre de Ps. 112.3 millones), ii) aumento de valor de mercado por Ps. 2,001.0 millones, principalmente por depreciación del peso frente al dólar al pasar de Ps. 16.8935 al 31 de diciembre de 2023 a Ps. 18.3773 al 30 de junio de 2024, iii) Inversiones de capital y expansiones en ciertas propiedades por Ps. 304.0 millones y iv) otros impactos menores de Ps. 10.6 millones.

#### Otros Activos

El incremento neto de Ps. 654.7 millones se explica principalmente por: i) cambios en la valuación de instrumentos financieros derivados de Ps. 435.1 millones, explicados ampliamente en la sección de Variaciones sin afectación en flujo de efectivo del presente reporte; ii) Impuestos por recuperar principalmente por adquisición de Aerotech de Ps. 95.5 millones, iii) otros activos circulantes por Ps. 58.0 millones debido a otorgamiento de US\$1.5 millones equivalentes a Ps. 27.6 millones, al cierre del 2T24, para garantizar ciertas obligaciones asumidas en el contrato de promesa de compraventa del portafolio Batach, y el remanente por estacionalidad de pagos anticipados tales como predial y seguros, iv) cuentas por cobrar de Ps. 45.1 millones debido principalmente a la facturación anticipada a ciertos inquilinos para garantizar el cobro oportuno de conformidad con los plazos de vencimiento establecidos en los contratos de arrendamiento, y a los procesos de estabilización de cobranza por el inicio de arrendamiento de un estacionamiento en el inmueble Danfoss y por la adquisición del portafolio Aerotech durante el 2T24.

#### Deuda

El Incremento de Ps. 2,412.9 millones se origina por i) disposición de US\$90 millones de préstamo sindicado 2023 para adquisición del portafolio Aerotech, equivalentes a Ps. 1,499.7 millones a la fecha de la disposición, ii) fluctuación cambiaria de Ps. 846.9 millones , iii) disposición de US\$15 millones de préstamo bilateral 2023 para expansiones equivalentes a Ps. 252.4 millones , compensada con pago de primer vencimiento de US\$(10.0) millones equivalentes a Ps. (185.4 millones) y iv) devengos de costos de deuda, netos por Ps. (0.6 millones).

### Patrimonio

El aumento de Ps. 9,075.0 millones se debe al efecto combinado de i) la colocación de CBFIs por Ps. 7,123.7 millones neta de costos de emisión, realizada el 15 marzo de 2024, ii) la utilidad neta consolidada del periodo de enero a junio de 2024 de Ps. 2,347.1 millones, iii) las distribuciones a tenedores de CBFIs por (Ps. 868.1 millones) correspondientes al 4T23 y 1T24, iv) el efecto de valuación de instrumentos financieros derivados de Ps. 407.9 millones, v) el plan ejecutivo basado en CBFIs por Ps. 80.0 millones y vi) la recompra de CBFIs por Ps. (15.6 millones).

Cifras expresadas en miles de dólares *	2T24	4T23	Var./p.p.
Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras	434,800	61,495	<b>607.0%</b>
Propiedades de Inversión	1,694,381	1,613,947	<b>5.0%</b>
Otros activos	73,039	40,702	<b>79.4%</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>2,202,220</b>	<b>1,716,144</b>	<b>28.3%</b>
Deuda	544,708	449,720	<b>21.1%</b>
Otros pasivos	33,059	36,482	<b>(9.4)%</b>
<b>Total del Pasivo</b>	<b>577,767</b>	<b>486,202</b>	<b>18.8%</b>
<b>Total del Patrimonio</b>	<b>1,624,453</b>	<b>1,229,942</b>	<b>32.1%</b>

\*Se utilizó el tipo de cambio de cierre de \$18.3773 y de \$16.8935 por dólar al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, respectivamente.

## Desempeño Financiero del Trimestre

A continuación, se muestra el desempeño financiero del 2T24:

Cifras en miles de pesos	2T24	2T23	Var. %	1T24	Var. %
<b>Ingresos totales</b>	<b>626,443</b>	<b>593,423</b>	<b>5.6%</b>	<b>605,007</b>	<b>3.5%</b>
Gastos de operación	64,813	51,785	25.2%	53,579	21.0%
Gastos de administración	52,450	41,650	25.9%	47,986	9.3%
Plan ejecutivo basado en CBFIs	79,988	27,756	188.2%	(548)	(14,696.4%)
Ingreso (Gasto) por valor razonable de inmuebles	2,295,687	(1,464,944)	(256.7%)	(295,404)	(877.1%)
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	85	-	-	-	-
Ingresos financieros	221,678	75,072	195.3%	60,229	268.1%
Gastos financieros	131,927	209,296	(37.0%)	123,995	6.4%
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta	(702,849)	413,934	(269.8%)	93,909	(848.4%)
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>2,111,866</b>	<b>(713,002)</b>	<b>(396.2%)</b>	<b>238,729</b>	<b>784.6%</b>
Impuestos a la utilidad	1,651	1,523	8.4%	1,800	(8.3%)
<b>Utilidad (pérdida) neta consolidada</b>	<b>2,110,215</b>	<b>(714,525)</b>	<b>(395.3%)</b>	<b>236,929</b>	<b>790.7%</b>
Valuación de instrumentos financieros derivados	421,669	16,568	2,445.1%	(13,785)	(3,158.9%)
<b>Utilidad (pérdida) integral consolidada</b>	<b>2,531,884</b>	<b>(697,957)</b>	<b>(462.8%)</b>	<b>223,144</b>	<b>1,034.6%</b>

Cifras en miles de pesos	2T24	2T23	Var Ps.	Var. %
Ingresos mismos inmuebles	605,708	593,423	12,285	2.1%
Ingresos de adquisiciones	20,735	-	20,735	-
<b>Ingresos Fibra Mty</b>	<b>626,443</b>	<b>593,423</b>	<b>33,020</b>	<b>5.6%</b>
Gastos de operación de mismos inmuebles	(63,918)	(51,785)	(12,133)	23.4%
Gastos de operación de adquisiciones	(895)	-	(895)	-
<b>Gastos de operación Fibra Mty</b>	<b>(64,813)</b>	<b>(51,785)</b>	<b>(13,028)</b>	<b>25.2%</b>
ION mismos inmuebles	541,790	541,638	152	-
ION de adquisiciones	19,840	-	19,840	-
<b>ION Fibra Mty</b>	<b>561,630</b>	<b>541,638</b>	<b>19,992</b>	<b>3.7%</b>
Gastos de Administración	(52,450)	(41,650)	(10,800)	25.9%
Excluye depreciaciones, amortizaciones y devengo de comisiones	4,416	4,159	257	6.2%
<b>UAFIDA</b>	<b>513,596</b>	<b>504,147</b>	<b>9,449</b>	<b>1.9%</b>
Ingreso lineal no monetario	(791)	(7,014)	6,223	(88.7%)
Restitución de reserva para CAPEX	(378)	(602)	224	(37.2%)
Desembolso por derechos de uso <sup>(1)</sup>	(3,094)	(419)	(2,675)	638.4%
Ingreso financiero	221,678	75,072	146,606	195.3%

Gasto financiero, neto de amortizaciones y valuaciones	(122,466)	(148,111)	25,645	(17.3%)
Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria realizada	7,148	(395)	7,543	(1,909.6%)
Utilidad de subsidiaria antes de FC no realizada	(10,108)	(1,620)	(8,488)	524.0%
Impuestos a la utilidad	(1,651)	(1,523)	(128)	8.4%
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	1,359	331	1,028	310.6%
Devengo comisiones de arrendamiento	(2,648)	(2,052)	(596)	29.0%
Inversiones verdes <sup>(2)</sup>	-	482	(482)	(100.0%)
<b>FFO</b>	<b>602,645</b>	<b>418,296</b>	<b>184,349</b>	<b>44.1%</b>
CAPEX <sup>(3)</sup>	(17,000)	(13,219)	(3,781)	28.6%
<b>AFFO</b>	<b>585,645</b>	<b>405,077</b>	<b>180,568</b>	<b>44.6%</b>

- (1) Pagos de arrendamiento de estacionamiento presentado de conformidad con IFRS 16 como una disminución del pasivo por arrendamiento en lugar de reflejarlo en el gasto operativo como lo presentábamos antes de la entrada en vigor de la IFRS 16. El 2T24 incluye el pago de arrendamiento de terreno a un tercero, para subarrendar un estacionamiento en el inmueble Danfoss facturado en 2T24 con cobranza efectiva a partir del 3T24.
- (2) En 2021 se registró una reserva para proyectos relacionados con sustentabilidad por Ps. 6,000, al cierre del 2T24 el saldo remanente de esta reserva es de Ps. 200. La disminución de Ps. 5,800 fue utilizada en años anteriores a 2024 para el proceso de certificación LEED en el portafolio de oficinas y mediciones de consumo de energía en el uso de paneles solares.
- (3) La integración y explicación del CAPEX para AFFO del 2T24 está disponible en la sección de Desempeño Operativo, subsección Gastos de Capital (CAPEX) del presente reporte.

Cifras en miles de pesos	2T24	2T23	Var.%	1T24	Var.%
<b>Utilidad (pérdida) integral consolidada</b>	<b>2,531,884</b>	<b>(697,957)</b>	<b>(462.8%)</b>	<b>223,144</b>	<b>1,034.6%</b>
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(421,669)	(16,568)	2,445.1%	13,785	(3,158.9%)
<b>Utilidad (pérdida) neta consolidada</b>	<b>2,110,215</b>	<b>(714,525)</b>	<b>(395.3%)</b>	<b>236,929</b>	<b>790.7%</b>
Impuestos a la utilidad	1,651	1,523	8.4%	1,800	(8.3%)
Ingreso financiero	(221,678)	(75,072)	195.3%	(60,229)	268.1%
Gasto financiero	131,927	209,296	(37.0%)	123,995	6.4%
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta	702,849	(413,934)	(269.8%)	(93,909)	(848.4%)
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	(85)	-	-	-	-
(Utilidad) pérdida por valor razonable de propiedades de inversión	(2,295,687)	1,464,944	(256.7%)	295,404	(877.1%)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	79,988	27,756	188.2%	(548)	(14,696.4%)
Depreciaciones y amortizaciones	1,768	2,107	(16.1%)	2,159	(18.1%)
Comisiones por arrendamiento	2,648	2,052	29.0%	2,774	(4.5%)
<b>UAFIDA</b>	<b>513,596</b>	<b>504,147</b>	<b>1.9%</b>	<b>508,375</b>	<b>1.0%</b>
Servicios administrativos	32,298	25,161	28.4%	32,506	(0.6%)
Servicios fiduciarios y gastos generales	20,152	16,489	22.2%	15,480	30.2%
Depreciaciones y amortizaciones	(1,768)	(2,107)	(16.1%)	(2,159)	(18.1%)
Comisiones por arrendamiento	(2,648)	(2,052)	29.0%	(2,774)	(4.5%)
<b>NOI</b>	<b>561,630</b>	<b>541,638</b>	<b>3.7%</b>	<b>551,428</b>	<b>1.9%</b>

*Conciliación de variaciones contables (presentadas en las tablas anteriores) a variaciones de flujo, cifras en miles de pesos*

<b>ION mismos inmuebles contable</b>	<b>152</b>	<b>Gasto corporativo contable</b>	<b>(10,800)</b>
Ingreso lineal no monetario	6,223	Investigación en propiedades	1,028
Inversiones verdes	(482)	Utilidad de subsidiaria	(8,616)
Restitución de reserva para gastos de capital	224	Depreciaciones y amortizaciones	53
Depreciación por derechos de uso, neta	(3,067)		
<b>ION mismos inmuebles flujo</b>	<b>3,050</b>	<b>Gasto corporativo flujo</b>	<b>(18,335)</b>
<b>Resultado financiero contable</b>	<b>(892,808)</b>	<b>Adquisiciones ION contable</b>	<b>19,840</b>
Costos de deuda	(54,908)		-
GF de pasivo por arrendamiento	(4,369)		-
Costo financiero préstamos inmuebles expansión	7,553		-
FC sin impacto en distribuciones	1,124,326		-
<b>Resultado financiero flujo</b>	<b>179,794</b>	<b>Adquisiciones flujo</b>	<b>19,840</b>

*Variaciones con afectación en flujo de efectivo*

Cifras en miles de pesos



*Mismos inmuebles*

El incremento de Ps. 3,050 se debe al efecto combinado de: i) incrementos de renta y ocupación, neto de desocupaciones por Ps. 29,117, e ingresos por estacionamiento, recuperaciones y mantenimiento de Ps. 7,424 netos de ii) la pérdida cambiaria de Ps. (21,763) por menor TC de facturación promedio en 2T24 de Ps. 17.0733 en comparación a Ps. 17.9072 en 2T23, iii) mayores gastos de operación por Ps. (11,291), los cuales se integraron principalmente por gastos por impuesto predial y honorarios por administración de propiedades Zeus, gastos por estacionamiento y servicios públicos por aumento en consumo de energía eléctrica y iv) otros movimientos menores de Ps. (437).

*Gastos de Administración*

El incremento de Ps. 18,335 se generó principalmente por: i) la incorporación del portafolio Zeus y la colocación de CBFIs con componente internacional, ambos procesos, incrementaron la cantidad de colaboradores, los gastos de viaje y ciertos horarios tales como el de valuadores, auditores externos y asesores de control interno por un monto aproximado de Ps. 9,066, ii) como resultado del estudio de precios de transferencia, en noviembre de 2023, se incrementó de 5% a 10% el margen fiscal que la empresa Administrador Fibra MTY (ADM) cobra a Fibra MTY F/2157.

Este margen aplica sobre gastos de operación de ADM y el plan de incentivos basado en CBFIS, y representó un incremento de Ps. 8,616 en esta comparativa. Otros impactos menores de Ps. 653.

### *Resultado Financiero*

El 2T24 presenta un efecto favorable de Ps. 179,794, generado por la combinación de i) incremento en el producto financiero por Ps. 146,606 principalmente por un mayor monto promedio invertido durante el periodo, en su mayoría explicado por la emisión de capital realizada en el mes de marzo de 2024, ii) menor pago de intereses financieros por Ps. 25,645 explicados principalmente por un menor saldo promedio de deuda durante el periodo ya que en el 2T23 se encontraban dispuestos créditos revolventes utilizados para realizar la adquisición del portafolio Zeus y iii) ganancia cambiaria por Ps. 7,543.

### *CAPEX*

Incremento en mismos inmuebles, acorde a las proyecciones de necesidades de CAPEX para 2024.

### *Adquisiciones*

En septiembre de 2023, Fibra Mty compró el 7% remanente del portafolio Zeus equivalente a 3 inmuebles y reservas territoriales a un precio de US\$45.2 millones más IVA, y durante el 2T24 realizó la compra del portafolio Aerotech a un precio de US\$83.3 millones más IVA.

### *Variaciones sin afectación en flujo de efectivo*

#### *Plan ejecutivo basado en CBFIs*

Considerando los resultados acumulados al 2T24 y el avance de las transacciones a realizar durante la segunda mitad del año, el Fideicomiso estima que por décimo año consecutivo el AFFO por CBFi se ubique en el rango alto de la guía de resultados autorizada por el Comité Técnico. Asimismo, Fibra Mty estima que el AFFO por CBFi del 2024 tendrá un incremento de más de 150 puntos base por encima de la inflación ponderada acumulada de 3 años de México y Estados Unidos (ajustada por fluctuación cambiaria). Ambas estimaciones, en alineación con los incentivos de los inversionistas, detonan la expectativa del cumplimiento de las metas de corto y largo plazo.

Como resultado de lo anterior, se registraron Ps. 80.0 millones como provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs, un incremento de Ps. 52.2 millones por encima de la provisión registrada en el 2T23 la cual ascendió a Ps. 27.8 millones. Dicho incremento se genera principalmente por: i) expectativa de cumplimiento de metas de corto y largo plazo, equivalentes al 100% del plan de incentivos al 2T24, en comparación a expectativa de cumplimiento de solo meta de corto plazo, equivalente al 47% del plan de incentivos al 2T23, y ii) un mayor número de CBFIs en circulación, considerados en la fijación del plan en CBFIs 2024, por colocación de patrimonio efectuada en 2023 para la adquisición del proyecto Zeus.

En el 2T24 la provisión registrada corresponde a seis meses del año 2024, debido a que la guía de resultados 2024, sobre la cual se realizarán las estimaciones de cumplimiento para el registro de dicha provisión, fue aprobada por el Comité Técnico, el 16 de abril de 2024, una vez concluido el proceso de estabilización del precio del CBFi en la etapa de sobreasignación del proceso de colocación de capital efectuado en marzo de 2024. El registro de la provisión corresponde al cumplimiento al 100% de las metas del plan de incentivos basado en CBFIs, equivalentes al 47% y 53%, para el rendimiento por CBFi de corto plazo (1 año) y largo plazo (3 años), respectivamente, de acuerdo con las proyecciones anuales. Esta provisión representa 6,492,474 CBFIs a un precio de Ps. 12.32.

En el 2T23 la provisión registrada corresponde a seis meses del año 2023 debido a que la guía de resultados sobre la cual se realizan las estimaciones para registro se aprobó por el Comité Técnico durante el 2T23, una vez concluido el proceso de suscripción para la adquisición del portafolio industrial Zeus. El registro de la provisión corresponde al 100% de la meta de rendimiento de corto plazo equivalente al 47% del total del plan de CBFIs de acuerdo con las proyecciones anuales. Esta provisión representa 2,234,769 CBFIs a un precio de Ps. 12.42.

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 cumplan las 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. De acuerdo con la naturaleza y el tipo de propiedades que forman parte del portafolio, la administración consideró el enfoque de ingresos por ser el método más apropiado para determinar su valor razonable, el cual consiste en descontar a valor presente los flujos de efectivo futuros que se esperan generar a través del arrendamiento de las propiedades y un valor terminal.

Dicho lo anterior, la ganancia en valor razonable del 2T24 fue Ps. 2,295.7 millones, generada por el efecto combinado de:

1. Un aumento de Ps. 2,357.0 millones por la depreciación del peso frente al dólar al pasar de Ps. 16.6780 al 1T24 a Ps. 18.3773 el 2T24,
2. Un incremento de Ps. 40.0 millones, por la operación estándar de propiedades debido a incrementos en plazos de arrendamiento y ocupación de espacios vacantes principalmente para naves industriales.
3. Un incremento de Ps. 11.0 millones en la valuación por condiciones de mercado, debido primordialmente a mayores rentas de mercado en naves industriales.
4. Costos relacionados con la adquisición del portafolio Aerotech por Ps. (112.3) millones, los cuales incluyen impuesto sobre la adquisición de inmuebles de Ps. (93) millones.

Respecto al año anterior, la pérdida en valor razonable del 2T23 fue Ps. (1,464.9) millones, generada por el efecto combinado de:

1. Disminución de (Ps. 1,243.9) millones debido a que el peso se apreció al pasar de Ps. 18.0932 en 1T23 a Ps. 17.1187 para el 2T23,
2. Costos relacionados con la adquisición del portafolio Zeus por Ps. (398.7) millones, los cuales incluyen impuestos sobre adquisición de inmuebles de (Ps. 350.4) millones,
3. Condiciones de mercado (Ps. 50.7) millones: Esta variación está compuesta por: i) Incremento en el valor de Ps. 513.8 millones por un nivel más alto de rentas de mercado para renovaciones y nuevas ocupaciones, principalmente en espacios industriales y, ii) Una disminución de Ps. (564.5) millones por incrementos en tasas de descuento y tasas de salida que obedecen a un mayor costo de financiamiento.
4. Operación estándar de propiedades Ps. 228.4 millones: El incremento se generó principalmente por i) renovaciones de contratos con rentas por metro cuadrado superiores a las proyectadas por el valuador en contratos de naves industriales y ii) actualizaciones en las rentas de los contratos vigentes, derivadas de altas tasas de inflación, principalmente en contratos de naves industriales.

Al cierre del 2T24 el portafolio de Fibra Mty muestra un efecto de valor razonable favorable de Ps. 738 millones, es importante mencionar que, estos efectos de valuación sólo se materializarían 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 más un valor terminal, considerando que los supuestos utilizados para calcular las valuaciones, tales como: inflación, tipos de cambio, tasas de descuento y capitalización terminal están sujetos a cambios de acuerdo a las condiciones de mercado que estén presentes a cada fecha de medición. La administración actualiza los supuestos mencionados de forma trimestral para estimar el valor razonable de sus propiedades.

### *Utilidad (pérdida) neta consolidada*

La utilidad neta consolidada del 2T24 se situó en Ps. 2,110.2 millones, un incremento de Ps. 2,824.7 millones en comparación al 2T23. Si aislamos las variaciones del efecto por valor razonable de inmuebles, el resultado cambiario

y el plan ejecutivo basado en CBFIs, la utilidad neta consolidada de Fibra Mty incrementó Ps. 233.1 millones, para situarse en Ps. 597.4 millones al cierre del 2T24. El incremento se generó principalmente por el efecto combinado de i) un mayor ingreso financiero de Ps. 146.6 millones por incremento del monto promedio invertido en 2T24, en su mayoría explicado por la emisión de capital realizada en el mes de marzo de 2024, ii) menor gasto financiero de Ps. 77.4 millones por un menor saldo promedio de deuda durante el 2T24, ya que en el mismo trimestre del año anterior se encontraban dispuestos créditos revolventes utilizados para realizar la adquisición del portafolio Zeus, así como por la amortización acelerada de los costos de deuda por prepago de créditos en 2T23, iii) incremento en ION de Ps. 20.0 millones generado por la operación del portafolio Zeus, adquirido durante 2023 y el portafolio Aerotech adquirido durante el 2T24, iv) y otros impactos menores de Ps. (10.9). Todo ello explicado ampliamente en secciones anteriores.

### Instrumentos financieros derivados

La valuación neta total de los instrumentos financieros vigentes presentada en el estado de posición financiera al cierre del 2T24 se situó en Ps. 487.4 millones, Ps. 421.1 millones mayor a la valuación registrada en el 4T23 (Ps. 435.1 millones de variación en el Activo, netos de Ps. 14.0 de variación en el pasivo).

De la variación total, Ps. 407.9 millones se deben principalmente a la apreciación del dólar contra el peso en las coberturas de tipo forward contradas el 15 de marzo de 2024 para cubrir los recursos de la emisión subsecuente de capital más reciente, el cual ascendió a Ps. 370.4 millones; más el efecto neto del valor razonable de las coberturas tipo swap principalmente debido a los movimientos en la curva de tasas de interés.

Por otro lado, Ps. 13.2 millones corresponden al valor razonable de la cobertura tipo forward contratada el 28 de mayo de 2024 por Ps. 156.0 millones con motivo del IVA pagado por la adquisición del portafolio Aerotech. La cobertura se clasificó y documentó como un forward de negociación.

La variación del 2T24 en comparación con el 2T23 en el estado de utilidad integral por Ps. 418.3 se debe principalmente a la valuación de los forwards de tipo de cambio mencionados en líneas anteriores, neto del efecto en los instrumentos derivados de tipo swap al haber existido un menor incremento en las tasas de interés.

### FFO y AFFO

Fibra Mty generó un Flujo de la Operación de Ps. 602.6 millones, y un Flujo Ajustado de la Operación de Ps. 585.6 millones, 44.1% y 44.6% por encima del 2T23. Este crecimiento fue impulsado principalmente por un mayor monto promedio invertido en valores gubernamentales, en su mayoría explicado por la emisión de capital realizada en el mes de marzo de 2024, así como por la reducción de intereses pagados explicados principalmente por un menor saldo promedio de deuda durante el 2T24, ya que en el 2T23 se encontraban dispuestos créditos revolventes utilizados para realizar la adquisición del portafolio Zeus.

Para un mayor detalle de las variaciones, ver gráfica "Variaciones con afectación en flujo de efectivo" en la sección de Desempeño Financiero.

Cifras en miles de pesos	2T24	2T23	Var.%	1T24	Var.%
<b>Utilidad (pérdida) Integral Consolidada</b>	<b>2,531,884</b>	<b>(697,957)</b>	<b>(462.8%)</b>	<b>223,144</b>	<b>1,034.6%</b>
Valuación de instrumentos financieros derivados	(421,669)	(16,568)	<b>2,445.1%</b>	13,785	<b>(3,158.9%)</b>
(Ganancia) pérdida por valor razonable de inmuebles	(2,295,687)	1,464,944	<b>(256.7%)</b>	295,404	<b>(877.1%)</b>
Pérdida (ganancia) cambiaria neta, no realizada	707,901	(59,244)	<b>(1,294.9%)</b>	(55,278)	<b>(1,380.6%)</b>
Amortizaciones	1,750	2,089	<b>(16.2%)</b>	2,142	<b>(18.3%)</b>
Devengo de Comisiones de Arrendamiento	2,648	2,052	<b>29.0%</b>	2,774	<b>(4.5%)</b>



(Reclasificación a Gasto de Operación) Gasto financiero de pasivo por arrendamiento	(2,195)	2,151	(202.0%)	2,195	(200.0%)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	79,988	27,756	188.2%	(548)	(14,696.4%)
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	(85)	-	-	-	-
Utilidad de Subsidiaria	(10,108)	(1,620)	524.0%	(3,579)	182.4%
Desembolso por derechos de uso <sup>(1)</sup>	(3,094)	(419)	638.4%	(3,100)	(0.2%)
<b>AMEFIBRA FFO</b>	<b>591,333</b>	<b>723,184</b>	<b>(18.2%)</b>	<b>476,939</b>	<b>24.0%</b>
Ingreso lineal no monetario	(791)	(7,014)	(88.7%)	(574)	37.8%
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	1,359	331	310.6%	402	238.1%
Depreciación de mobiliario y equipo de oficina	18	18	0.0%	17	5.9%
Amortización costo de deuda	4,126	59,034	(93.0%)	4,047	2.0%
Ganancia cambiaria neta, realizada en la operación	(99)	(9)	1,000.0%	-	-
(Ganancia) cambiaria neta, por transacciones de financiamiento e inversión <sup>(2)</sup>	2,173	(355,076)	(100.6%)	(36,548)	(105.9%)
Restitución de reserva para gastos de capital	(378)	(602)	(37.2%)	(475)	(20.4%)
Inversiones Verdes <sup>(3)</sup>	-	482	(100.0%)	-	-
Devengo de Comisiones de Arrendamiento	(2,648)	(2,052)	29.0%	(2,774)	(4.5%)
Costo financiero de préstamos para inmuebles en expansión	7,552	-	-	6,117	23.5%
<b>AMEFIBRA FFO ajustada por FMTY</b>	<b>602,645</b>	<b>418,296</b>	<b>44.1%</b>	<b>447,151</b>	<b>34.8%</b>
CAPEX <sup>(4)</sup>	(17,000)	(13,219)	28.6%	(17,000)	0.0%
Estabilización por colocación <sup>(5)</sup>	-	-	-	29,656	(100.0%)
<b>AFFO</b>	<b>585,645</b>	<b>405,077</b>	<b>44.6%</b>	<b>459,807</b>	<b>27.4%</b>

- (1) Pagos de arrendamiento de estacionamientos presentados de conformidad con IFRS 16 como una disminución del pasivo por arrendamiento en lugar de reflejarlo en el gasto operativo como lo presentábamos antes de la entrada en vigor de la IFRS 16. A partir del 1 de enero de 2024 incluye el pago de arrendamiento de terreno a un tercero, para subarrendar un estacionamiento en el inmueble Danfoss facturado durante el 2T24 con cobranza efectiva a partir del 3T24.
- (2) En el 2T24, efecto combinado principalmente por: i) ganancia cambiaria por la compra de dólares con recursos provenientes de la colocación de CBFIs efectuada en marzo de 2024 de Ps. (11,888), ii) pérdida cambiaria realizada por pago de US\$10 millones del crédito bancario para expansiones por Ps. 14,150, y iii) otros impactos menores de Ps. (89).
- (3) En 2021 se registró una reserva para proyectos relacionados con sustentabilidad por Ps. 6,000, al cierre del 2T24 el saldo remanente de esta reserva es de Ps. 200. La disminución de Ps. 5,800 fue utilizada en años anteriores a 2024 para el proceso de certificación LEED en el portafolio de oficinas y mediciones de consumo de energía en el uso de paneles solares.
- (4) La integración y explicación del CAPEX para AFFO del 2T24 está disponible en la sección de Desempeño Operativo, subsección Gastos de Capital (CAPEX) del presente reporte.
- (5) Por cumplimiento fiscal las distribuciones de efectivo se realizan con 3 meses de diferimiento, en función a ello, se tomaron Ps. 29,656 de la colocación de CBFIs efectuada en marzo de 2024 para mantener el AFFO por CBFi del 1T24 en el mismo nivel que si consideráramos los CBFIs previos a la emisión.

### Distribución por CBFi

La distribución de efectivo del 2T24 se situó en Ps. 585.6 millones, equivalentes a Ps. 0.238 por CBFi, 44.6% por encima de la del 2T23. Este crecimiento fue impulsado en gran medida por mayor producto financiero por la emisión de capital realizada en marzo de 2024, así como por la reducción de intereses pagados explicados principalmente por un menor saldo promedio de deuda durante el 2T24, ya que en el 2T23 se encontraban dispuestos créditos revolventes utilizados para realizar la adquisición del portafolio Zeus.



	2T24	1T24	4T23	3T23	2T23
CBFIs en circulación (en miles)	2,457,374.369	2,493,497.510	1,811,425.646	1,813,077.953	1,814,879.532
Precio del CBFi (inicio del año)	12.27	12.27	12.38	12.38	12.38
Precio del CBFi (inicio del Trimestre)	11.41	12.27	10.84	11.78	12.23
Monto de la distribución (Ps. miles)	Ps. 585,645	Ps. 459,807	Ps. 408,297	Ps. 426,786	Ps. 405,077
Distribución por CBFi trimestral	Ps.0.2383 <sup>(1)</sup>	Ps. 0.2265 <sup>(2)</sup>	Ps. 0.2254 <sup>(1)</sup>	Ps. 0.2354 <sup>(1)</sup>	Ps. 0.2232 <sup>(1)</sup>
Distribución por CBFi mensual	Ps. 0.0794 <sup>(1)</sup>	Ps. 0.0751 <sup>(3)</sup>	Ps. 0.0751 <sup>(1)</sup>	Ps. 0.0785 <sup>(1)</sup>	Ps. 0.0744 <sup>(1)</sup>
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del año)	7.8%	7.4%	7.3%	7.6%	7.2% <sup>(4)</sup>
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del Trimestre)	8.3%	7.4%	8.3%	8.0%	7.3% <sup>(4)</sup>

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

(2) Debido a la colocación de CBFIs efectuada en marzo de 2024, las distribuciones de efectivo del primer bimestre fueron pagadas anticipadamente, de tal forma que los CBFIs en circulación al momento de las distribuciones de ene y feb 2024 fueron 1,814,330,843 y los considerados para la distribución programada de marzo 2024 fueron los CBFIs en circulación, al 31 de marzo de 2024, por 2,493,497,510, los cuales podrían variar por la operación del fondo de recompra y por las actividades de sobreasignación en proceso al cierre del 1T24.

(3) Corresponde al promedio mensual del 1T24.

(4) Si consideramos el prepago del crédito de US\$80.0 millones contratado para financiar el IVA de la adquisición del portafolio Zeus, el cuál fue recuperado el 23 de junio de 2023, la adquisición del 7% remanente del portafolio Zeus, en septiembre de 2023, y un tipo de cambio de cobranza promedio de Ps.18.0200 correspondiente al primer semestre 2023, el rendimiento anualizado sería de 7.8% y 7.9% respecto a los precios de Ps. 12.38 por CBFi al inicio del año y Ps. 12.23 por CBFi al inicio del 2T23, respectivamente.

Como se mencionó en líneas anteriores, considerando los resultados acumulados al 2T24 y el avance de las transacciones a realizar durante la segunda mitad del año, el Fideicomiso estima que por décimo año consecutivo el AFFO por CBFi se ubique en el rango alto de la guía de resultados impuesta por el Comité Técnico. Asimismo, Fibra Mty estima que el AFFO por CBFi del 2024 tendrá un incremento de más de 150 puntos base por encima de la inflación ponderada acumulada de 3 años de México y Estados Unidos (ajustada por fluctuación cambiaria).

Para un mayor detalle de las variaciones, ver gráfica “Variaciones con afectación en flujo de efectivo” en la sección de Desempeño Financiero.

### Oferta Subsecuente de Capital

Con el objetivo de continuar con su estrategia de crecimiento ordenada manteniendo una estructura balanceada de capital, Fibra Mty llevó a cabo una Oferta Subsecuente de Capital por 679,166,667 CBFIs (590,579,711 de oferta base y 88,586,956 de sobre asignación) a un precio de 11.50 por CBFi, lo que equivale a Ps. 7,810.4 millones (6,791.7 de oferta base y Ps. 1,018.7 millones de sobre asignación) los cuales representan aproximadamente US\$ 467.9 millones de dólares (considerando el tipo de cambio FIX de Ps. 16.6920 al 14 de marzo de 2024). La emisión tuvo una participación de inversionistas internacionales de 56%, contando con una sobredemanda de 2.1 veces considerando el monto base y 1.9 veces considerando la sobreasignación.

Esta es la séptima ocasión en que Fibra Mty acude exitosamente al mercado de capitales, incluyendo la Oferta Pública Inicial, siendo la compañía con más emisiones de capital en el país en la última década. Asimismo, esta es la primera ocasión en que Fibra Mty realiza, a la par de una oferta pública en México de CBFIs, una oferta privada primaria internacional simultánea en los Estados Unidos de América a inversionistas calificados con fundamento en la Regla 144A (Rule 144A) en la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (U.S. Securities Act), y en



otros países con fundamento en la Regulación S (*Regulation S*) de dicha Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América.

Citigroup, BTG Pactual y Goldman Sachs actuaron como coordinadores globales de esta oferta y Barclays, Bank of America, J.P. Morgan, Santander, Scotiabank, Actinver y Banorte como intermediarios colocadores.

Posterior a la oferta, se contó con un periodo de estabilización de 30 días naturales, durante los cuales, Citigroup, en representación de los intermediarios colocadores, ejerció la opción de sobreasignación en su totalidad por 88,586,956 CBFIs (los "CBFIs Adicionales"), habiendo recomprado en las operaciones de estabilización un total de 34,579,590 CBFIs. El periodo de estabilización concluyó el 12 de abril de 2024.

En virtud de lo anterior, la oferta pública antes mencionada fue por un total de 590,579,711 CBFIs sin considerar los CBFIs Adicionales, y por un total de 644,587,077 CBFIs considerando los CBFIs Adicionales suscritos con motivo del ejercicio de la opción de sobreasignación netos de los CBFIs recomprados. El total de CBFIs de Fibra Mty que se encontrarán en circulación una vez concluido el proceso de liquidación, será de 2,458,917,920 (dos mil cuatrocientos cincuenta y ocho millones novecientos diecisiete mil novecientos veinte) CBFIs.

La oferta pública se realizó al amparo del programa de colocación de CBFIs y de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (CEBUREs) de Fibra Mty como emisor recurrente, autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores por un monto de hasta \$20'000,000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N).

## Deuda y Efectivo

Al 30 de junio de 2024, Fibra Mty:

- Disminuyó el nivel de endeudamiento con base en saldos insolutos, al pasar de 26.6% al 31 de diciembre de 2023 a 25.0% al 30 de junio de 2024, 25.0 puntos porcentuales por debajo del endeudamiento máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores de CBFIs del 50%.
- Tiene un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras que en conjunto representan el 19.7% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 6.6% respecto del total de sus activos.
- Tiene disponible US\$ 60.0 millones del crédito sindicado (equivalentes a Ps. 1,102.6 millones al 30 de junio de 2024) y US\$ 33.0 millones del crédito bilateral con Scotiabank (equivalentes a Ps. 606.5 millones al 30 de junio de 2024), los cuales pudieran ser utilizados en futuras adquisiciones o inversiones adicionales, y expansiones, respectivamente, en las propiedades de inversión 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 equivalentes a Ps. 2,829.0 millones de las cuales el 100% se pueden disponer en dólares.
- Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, y libre de garantía y mayormente a tasa fija. Asimismo, el plazo promedio de la deuda asciende a 4.1 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 compromisos de adquisición y de desarrollo por un monto de Ps. 4,795.2 millones (Incluyendo IVA) para los próximos 12 meses, de los cuales, Ps. 647.8 millones corresponden a inversiones estimadas en expansiones de propiedades de inversión y Ps. 4,140.5 millones corresponden al acuerdo vinculante para la compra del portafolio "Batach" y otros compromisos menores.

Posterior al cierre del trimestre y a la fecha del reporte, el saldo del crédito sindicado por US\$ 160.0 millones fue totalmente prepagado con un crédito bilateral quirografario con Banorte con una sobretasa aún más baja, con un rango de 1.80% y 2.00% según el nivel de pasivos contra activos (25 a 55 puntos base por debajo en comparación con el crédito sindicado 2023), la información detallada de la transacción se explica más adelante en la descripción del crédito sindicado 2023.

Al 30 de junio de 2024, el Fideicomiso cuenta con una tasa promedio ponderada de 4.97%. Vale la pena mencionar que el Sindicado de Bancos ("2023") y el Bilateral BBVA actualmente dispuestos por Fibra Mty tienen una sobretasa variable dependiendo de la relación de Pasivos vs Activos al cierre de cada trimestre.

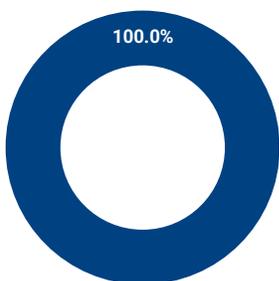
Millones de Dólares	2T24	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable 30Jun24	Tasa Fija Cobertura	Vencimiento	1T24	Var.% 2T24 vs 1T24
<b>Simples a plazo</b>								
CEBURE FMTY20D <sup>1</sup>	215.0	US\$	4.13%	-	-	oct-27	215.0	-
Sindicato de Bancos ("2023")	160.0	US\$	SOFR 1M+ 2.05% <sup>2</sup>	7.39%	5.94% <sup>6</sup>	mar-30 <sup>4</sup>	70.0	<b>128.6%</b>
Crédito BBVA	150.0	US\$	SOFR 1M+ 1.85% <sup>3</sup>	7.19%	4.89%	jun-28	150.0	-
Bilateral Scotiabank	20.0	US\$	SOFR 3M +1.44%	6.76%	-	Múltiple <sup>5</sup>	20.0	-



<b>TOTAL</b>	<b>545.0 <sup>7</sup></b>	<b>455.0 <sup>8</sup></b>	<b>19.8%</b>
--------------	---------------------------	---------------------------	--------------

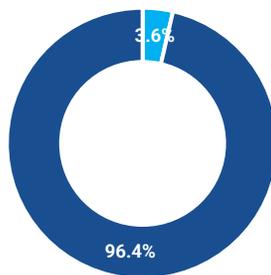
- (1) Incluye la reapertura del CEBURE FMTY20D (sin considerar el premio) llevado a cabo el 13 de Julio del 2021 a una tasa de 3.73%.
- (2) La sobretasa es variable entre 2.05% y 2.55% según el nivel de pasivos contra activos.
- (3) La sobretasa es variable entre 1.85% y 2.30% según el nivel de pasivos contra activos.
- (4) Considera dos extensiones de 1 año cada una a opción de la compañía y al cumplimiento de covenants financieros.
- (5) Cada disposición realizada bajo el crédito bilateral Scotiabank tiene un vencimiento de hasta 9 meses a partir de la fecha de disposición o al 11 de marzo de 2025, lo que suceda primero
- (6) Considera una tasa fija de 5.28% para un nacional de US\$ 70.0 millones y una tasa fija de 6.45% para un nacional de US\$ 90 millones.
- (7) Equivalentes a Ps 10,015,628.5 miles a un TC de Ps. 18.3773 correspondiente al 30 de junio de 2024.
- (8) Equivalentes a Ps 7,588,490.0 miles a un TC de Ps. 16.6780 correspondiente al 31 de marzo de 2024.

### Tipo de deuda



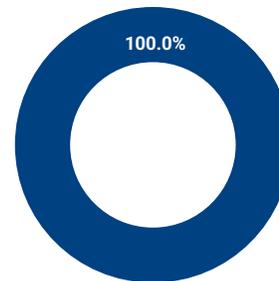
■ No garantizada ■ Garantizada

### Tipo de tasa



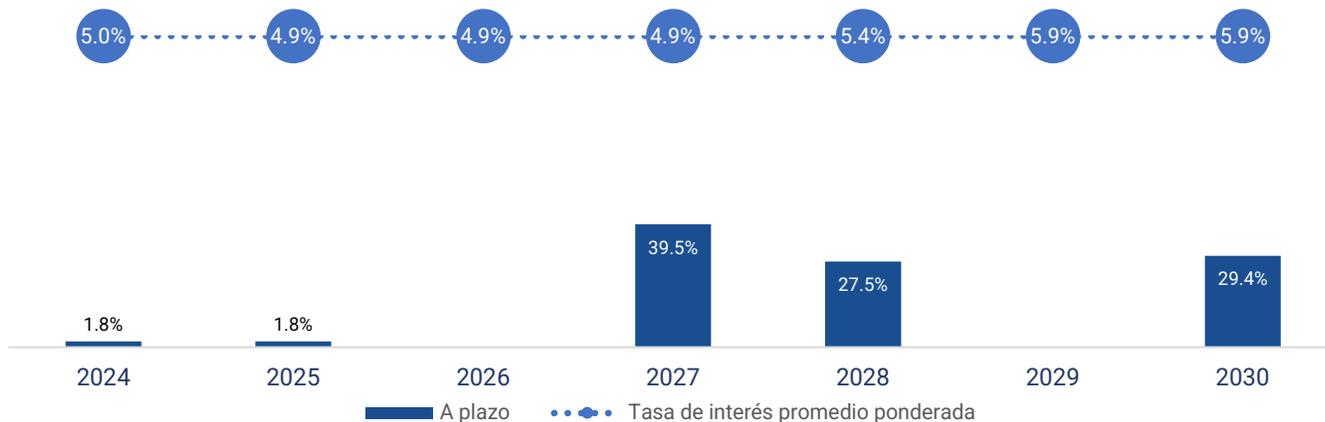
■ Tasa Variable ■ Tasa Fija

### Tipo de moneda



■ USD ■ MXN

### Perfil de vencimiento de deuda (1)



- (1) Considera una tasa fija del Bilateral BBVA de 4.89%, y una tasa fija del crédito sindicado ("2023") a plazo de 5.94%, el cual tiene dos extensiones de 1 año cada una a opción de la compañía; mientras que para el Bilateral Scotiabank una tasa variable, en el que cada disposición realizada tiene un vencimiento de hasta 9 meses a partir de la fecha de disposición o al 11 de marzo de 2025, lo que suceda primero.

## Indicadores clave de la Deuda al 30 de junio de 2024

# 25.0%

Nivel de Endeudamiento

# 1.0 x

Deuda neta a UAFIDA <sup>(1)</sup>

# 4.97 %

Tasa de interés promedio ponderada

# 4.1 años

Plazo promedio de la deuda

AA+ (MEX)

Calificación crediticia

AA+ (MEX)

(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 del segundo cierre del portafolio Zeus y de Aerotech.

### Deuda Bursátil (“FMTY20D”)

El monto total del CEBURE FMTY20D asciende a US\$ 215 millones (excluyendo premio) con una tasa de interés de 4.13%, considerando el ponderado de la emisión original a 4.60% y de la reapertura a 3.73%. El plazo original de la emisión fue de 7 años con pago de intereses cada 182 días con fecha de vencimiento en octubre de 2027. La emisión se realizó al amparo del primer Programa Multivalor previamente autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores hasta por un monto total de programa de Ps. 10,000 millones.

El 12 de abril de 2023, Fitch Ratings incrementó la calificación del CEBURE FMTY20D en un escalón (“notch”) en escala nacional al pasar de AA a AA+ y en escala global de BB+ a BBB-, ambas calificaciones tienen perspectiva estable. Dicha calificación fue ratificada por Fitch el 5 de abril de este año. Esta confirmación, en conjunto con la calificación de HR Ratings (AA+ en escala nacional), avalan nuevamente a Fibra Mty como una emisora con grado de inversión. Un beneficio evidente del incremento de la calificación crediticia fue la reducción en el costo financiero derivado de la celebración del Contrato Bilateral con BBVA y del convenio modificadorio del Crédito Sindicado 2023 explicados más adelante. Se espera replicar esta condición en futuras emisiones de deuda y/o capital, en línea con la visión de largo plazo de la Compañía de generar un mayor rendimiento ajustado al riesgo para sus inversionistas.

Al 30 de junio de 2024, Fibra Mty se encuentra en total cumplimiento con las obligaciones impuestas en la emisión del CEBURE como se muestra en la siguiente tabla:

Obligaciones	FMTY	Obligaciones de cumplimiento del CEBURE
Límite de Apalancamiento <sup>(1)</sup>	26.2%	≤ 50.0%
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales <sup>(2)</sup>	0.0%	≤ 40.0%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda <sup>(3)</sup>	5.1X	≥ 1.5x
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada <sup>(4)</sup>	404.1%	≥ 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

### *Crédito Sindicado Quirografario 2023*

El 21 de marzo de 2023, Fibra Mty celebró satisfactoriamente un contrato de crédito con Banorte, por un monto principal de hasta US\$ 300 millones a tasa variable, el cual incluía una línea de crédito revolvente por un monto de US\$80 millones. El crédito es sin garantía, un solo pago de capital al vencimiento. El crédito simple por US\$ 220 millones (equivalentes a Ps. 4,043.0 millones al 30 de junio de 2024) tiene una vigencia original el 21 de marzo de 2028 con dos posibles extensiones de un año cada una a opción del Fideicomiso y sujeta al cumplimiento de covenants que extendería el vencimiento hasta el 21 de marzo de 2030. Por otro lado, la línea revolvente por US\$80 millones tenía un vencimiento el 21 de marzo de 2026.

El crédito fue negociado y firmado originalmente con Banorte, posteriormente, Banorte llevó a cabo un proceso de sindicación con una demanda de 1.2 veces el monto total del crédito. Como resultado de lo anterior, comenzando el 17 de abril de 2023, el crédito cuenta con la participación de 6 bancos.

Los recursos de la devolución del IVA del portafolio Zeus recibidos el 23 de junio de 2023 fueron utilizados para pagar anticipadamente la totalidad de la disposición de US\$ 80.0 millones provenientes de la porción revolvente. Posterior al pago, Fibra Mty optó por eliminar dicha porción revolvente del contrato de crédito, lo anterior obedece a que el Fideicomiso ya cuenta con un monto razonable de líneas de crédito revolventes disponibles. Además, la cancelación eliminaría la comisión por saldos no dispuestos sobre dicho monto.

El 15 de diciembre de 2023, Fibra Mty celebró un convenio modificatorio del crédito, en el que la sobretasa disminuyó 20 básicos, resultando en una sobretasa con un rango de 2.05% y 2.55% según el nivel de pasivos contra activos, reflejando un beneficio evidente del incremento de la calificación crediticia el 12 de abril de 2023. Al 30 de junio de 2024 tenía una sobretasa de 2.05%.

El saldo al 2T24 por US\$ 160.0 millones (equivalentes a Ps. 2,940.4 millones al 30 de junio de 2024) corresponde a la primera disposición utilizada para la adquisición del portafolio Zeus por US\$ 70.0 millones y a la segunda disposición utilizada para la adquisición del portafolio Aerotech por US\$ 90.0 millones. Al 1T24, Fibra Mty tiene contratado dos swaps de tasa de interés mediante los cuales fijó la tasa variable en dólares de este notional en 3.8877% de forma ponderada con vigencia el 15 de marzo de 2028, aportando a la predictibilidad de flujos que caracteriza el modelo de negocios del Fideicomiso.

Como resultado de lo anterior, al cierre del 2T24, Fibra Mty tiene disponible US\$ 60.0 millones (equivalentes a Ps. 1,102.6 millones al 30 de junio de 2024) de la porción a plazo para futuras adquisiciones y/o expansiones.

Posterior al cierre del trimestre y a la fecha del reporte, el saldo del crédito sindicado por US\$ 160.0 millones fue totalmente prepagado con un crédito bilateral quirografario con Banorte con una sobretasa aún más baja, con un rango de 1.80% y 2.00% según el nivel de pasivos contra activos (25 a 55 puntos base por debajo en comparación con el crédito sindicado 2023). Es importante resaltar que la sobretasa solo incrementaría de 180 a 200 puntos base en caso de que la razón de Pasivos vs Activos sobrepasara 40%, equivalente a un nivel de endeudamiento por encima del objetivo interno de 35% de Fibra Mty, misma razón por la cual estimamos que la sobretasa se mantendría en 180 puntos base de manera recurrente. Por otra parte, el nuevo 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.

Vale la pena mencionar que las coberturas de tasa de interés originalmente contratadas para el crédito sindicado 2023 fueron transferidas a este nuevo crédito bilateral.

### *Crédito BBVA Quirografario 2023*

El 12 de junio de 2023 Fibra Mty celebró un crédito bilateral con BBVA por un monto principal inicial de US\$ 150.0 millones (equivalentes a Ps. 2,756.6 millones al 30 de junio de 2024) a tasa variable. El crédito es sin garantía, 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 15 de junio de 2023, el Fideicomiso realizó una disposición por la totalidad del nocional con la intención de prepagar y sustituir el monto dispuesto del Crédito Sindicado 2021, por lo que no tuvo efecto en el nivel de endeudamiento. Además, como consecuencia de que este crédito cuenta con el mismo nocional, perfil de amortización, y calendarios de pago y fijación de tasa, el swap a tasa fija del 3.035% que estaba asignado originalmente al Crédito Sindicado 2021 pudo ser trasladado para cubrir este crédito bilateral. El 15 de diciembre de 2023 Fibra Mty firmó una cesión de US\$ 30 millones de dólares del crédito dispuesto a un fondo privado. Vale la pena mencionar que el monto y las características del crédito no fueron modificadas como consecuencia de dicha cesión.

La sobretasa del crédito tiene un rango de 1.85% y 2.30% según el nivel de pasivos contra activos. Al 30 de junio de 2024 tenía una sobretasa de 1.85%.

### *Bilateral Scotiabank*

El 11 de septiembre de 2023 Fibra Mty celebró un crédito bilateral con Scotiabank por un monto principal de US\$ 63.0 millones (equivalentes a Ps. 1,157.8 millones al 30 de junio de 2024) a tasa variable SOFR de tres meses más una sobretasa de 1.44%, cuyo destino de los recursos será para la expansión de las propiedades mencionadas anteriormente en el presente reporte.

Esta línea tiene un solo pago de interés y principal al vencimiento de cada disposición, el cual es de hasta 9 meses para cada una, 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. El contrato tiene vigencia de 18 meses a partir de su firma. Fibra Mty tiene el objetivo el sustituir el saldo dispuesto con deuda a mayor plazo una vez que comience el flujo de la renta de cada expansión.

El 15 de junio de 2024, Fibra Mty realizó el pago del nocional de la disposición realizada el 15 de septiembre de 2023 por US\$ 10 millones, por otra parte, el 15 de mayo de 2024 dispuso de US\$ 10 millones adicionales, de tal manera que al cierre del 2T24, el saldo dispuesto de la línea asciende a US\$ 20.0 millones (equivalentes a Ps. 367.5 millones al 30 de junio de 2024), de los cuales US\$ 5.0 millones tienen vencimiento en septiembre 2024, US\$ 5.0 millones en octubre 2024 y US\$ 10.0 millones en febrero 2025. Como resultado de lo anterior, el Fideicomiso tiene un saldo disponible, no dispuesto de US\$ 33.0 millones (equivalentes a Ps. 606.5 millones al 30 de junio de 2024).

Debido a que Fibra Mty dispondrá continuamente de la línea y a que cada una de las disposiciones contará con un vencimiento menor a 1 año partir de la fecha de disposición, Fibra Mty optó por mantener la línea a tasa variable.

### *Nivel de Endeudamiento e Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda*

Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura con base en los resultados al 30 de junio de 2024 y las expectativas proyectadas por Fibra Mty para los próximos cuatro trimestres de acuerdo con las metodologías establecidas en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras:

<b>Nivel de endeudamiento (miles de pesos)</b>	<b>30 de junio de 2024</b>
Deuda total e intereses por pagar <sup>(1)</sup>	10,132,490
Activos totales	40,470,856
<b>Nivel de endeudamiento*</b>	<b>25.0%</b>

(1) Integrado por los saldos insolutos de un crédito bursátil (incluyendo premio), el crédito sindicado 2023, el crédito bilateral 2023 y el crédito bilateral Scotiabank, 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
<b>Recursos:</b>		
Activos líquidos*	30/06/2024	8,076,531
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	Siguientes 4 Trimestres	730,548
Utilidad operativa estimada después de distribuciones**	Siguientes 4 Trimestres	583,549
Líneas de crédito disponibles	30/06/2024	4,538,138
<b>Compromisos:</b>		
Pago de intereses	Siguientes 4 Trimestres	515,549
Pago de principal	Siguientes 4 Trimestres	367,546
Gastos de capital recurrentes	Siguientes 4 Trimestres	120,511
Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional***	Siguientes 4 Trimestres	4,795,235

**Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda\*\*\*\* 2.40**

\* Efectivo y equivalentes de efectivo + inversiones financieras + cuentas por cobrar.

\*\*Utilidad estimada antes de Gastos Financieros e Impuestos y después de distribuciones.

\*\*\* Incluye los compromisos de desarrollo y expansión, así como el acuerdo vinculante para la compra del portafolio "Batach" abordado en la sección de Adquisiciones

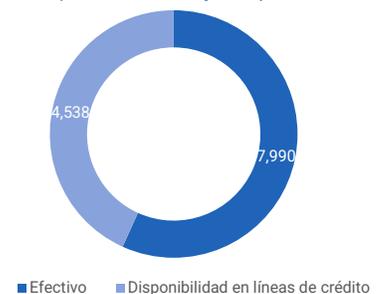
\*\*\*\*(Activos líquidos + Impuesto al Valor Agregado por recuperar + Utilidad operativa estimada después de distribuciones+ líneas de crédito disponibles)/(Pago de intereses+ Pago de principal+ Gastos de capital recurrentes + Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional). Considerando la disposición total del crédito sindicado quirografario ("2023") para adquisiciones y el crédito Bilateral con Scotiabank para expansiones la razón se ubica en 1.91x.

## Efectivo

Fibra Mty cuenta con Ps. 7,990.4 millones en efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras al cierre del 2T24, un incremento de 669.2%, equivalente a Ps. 6,951.6 millones respecto al del cierre del 4T23. El incremento se explica ampliamente en la sección de Posición Financiera del presente reporte.

Por otra parte, el nivel de endeudamiento disminuyó con respecto al cierre del 2023 al posicionarse en 25.0% y 26.6% en 2T24 y 4T23 respectivamente. Así mismo, descontando el efectivo en caja e inversiones financieras, el apalancamiento neto se ubicó en 6.6% y 23.9% al 2T24 y 4T23, respectivamente.

**Liquidez**  
(En Millones de pesos)



### Valor en Libros, Valor de Mercado y Tasa de Capitalización Implícita

Las partidas mostradas a continuación consideran saldos promedio del trimestre reportado (2T24) y el trimestre inmediato anterior (1T24) con excepción del Ingreso Operativo Neto y el precio promedio del CBFi, los cuales corresponden al periodo reportado.

Durante el 2T24, la cotización promedio del CBFi tuvo un descuento de aproximadamente 11.3% en comparación con el valor en libros.

Adicionalmente, la tasa de capitalización implícita utilizando el valor de propiedades de inversión y el Valor Empresa se posicionó en 7.9% y 8.9%, respectivamente.

Cálculo Valor en Libros Promedio	
(+) Propiedades de Inversión exc Reserva territorial	28,618
(+) Reserva Territorial	503
(+) Otros Activos	9,169
(=) Activos	38,290
(-) Pasivos	9,453
<b>(=) Valor en Libros</b>	<b>28,837</b>
(/) CBFIs (millones de certificados)	2,475
<b>(=) Valor en Libros Promedio por CBFi</b>	<b>11.65</b>

Cálculo Premio o Descuento	
Precio Promedio 2T24	10.33
Precio Valor en Libros Promedio	11.65
<b>Premio (Descuento)</b>	<b>(11.3%)</b>

Cálculo Premio o Descuento en USD	
Precio Promedio 2T24 USD <sup>(1)</sup>	0.6004
Precio Valor en Libros Promedio USD <sup>(2)</sup>	0.6647
<b>Premio (Descuento)</b>	<b>(9.7%)</b>

Tasa de Capitalización Implícita a Valor en Libros	
<b>Ingreso Operativo Neto (ION) (2T24x4)</b>	<b>2,247</b>
(+) Propiedades de Inversión	28,618
(-) Propiedades de Inversión por pagar	-
<b>(=) Propiedades de Inversión, neto</b>	<b>28,618</b>
<b>Tasa Cap Rate Implícita</b>	<b>7.9%</b>

Cálculo Valor Empresa Promedio	
Precio Promedio 2T24	10.33
(x) CBFIs (millones de certificados)	2,475
<b>(=) Valor de Capitalización</b>	<b>25,567</b>
(+) Pasivos	9,453
(-) Efectivo e inversiones financieras	7,602
<b>(=) Valor Empresa Promedio</b>	<b>27,418</b>

Tasa de Capitalización Implícita a Valor Empresa	
<b>Ingreso Operativo Neto (ION) (2T24x4)</b>	<b>2,247</b>
(=) Valor Empresa	27,418
(-) Reserva Territorial	503
(-) Otros Activos exc efectivo e inversiones financieras	1,568
(-) Propiedades de Inversión por pagar	-
<b>(=) Propiedades de Inversión, neto</b>	<b>25,347</b>
<b>Tasa Cap Rate Implícita a Mercado</b>	<b>8.9%</b>

(1) Se utilizó el tipo de cambio promedio de \$17.2061 por dólar durante el 2T24, fue usado para propósitos de negocio, sin considerar un tipo de cambio normativo.

(2) Se utilizó el promedio de los tipos de cambio de cierre del 1T24 y 2T24, siendo de \$ 17.5277 por dólar., fue usado para propósitos de negocio, sin considerar un tipo de cambio normativo.



## Conferencia Telefónica

### CONFERENCIA TELEFÓNICA 2T24 FIBRAMTY

**Fecha:** Jueves 25 de julio de 2024

**Hora:** 10:30 a.m. (Hora de la Ciudad de México)  
12:30 p.m. (Hora del Este, N.Y.)

**Números de marcación:**

EE. UU.  
Tel: 1-877-407-9716

Internacional (México)  
Tel: 001-201-493-6779

**Publicación de resultados 2T24:**

Miércoles 24 de julio de 2024  
(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](http://www.fibramty.com)

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

**Para mayor información:**

[www.fibramty.com](http://www.fibramty.com)  
[crubalcava@fibramty.com](mailto:crubalcava@fibramty.com)  
Tel. +52 (81) 4160-1412

### Cobertura de Analistas

Actinver	Valentin III Mendoza
Bank of America	Carlos Peyrelongue
BBVA	Francisco Chavez
BTG Pactual	Gordon Lee
Citi	André Mazini
GBM	Anton Mortenkotter
Intercom	Alejandra Marcos
Monex	Jose Roberto Solano
Santander	Pablo Ricalde
Scotiabank	Francisco Suarez
Signum Research	Armando Rodriguez



## Acerca de Fibra Mty

Fibra Mty es un fideicomiso de inversión en bienes raíces ("FIBRA") con inicio de operaciones el 11 de diciembre del 2014, identificado con el No. F/2157 ("Fideicomiso 2157") y también identificado como "Fibra Mty" o "FMTY". La estrategia de Fibra Mty está basada principalmente en la adquisición, administración, desarrollo y operación de un portafolio de inmuebles corporativos en la República Mexicana. Fibra Mty es una FIBRA que califica para ser tratada como una entidad transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones de Fibra Mty se atribuyen a los titulares de sus CBFIs, siendo que el Fideicomiso 2157 no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estatus de FIBRA, los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta establecen que las FIBRAS como el Fideicomiso 2157 deben distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los tenedores de sus CBFIs e invertir por lo menos el 70% de sus activos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, entre otros requisitos. Fibra Mty es administrado internamente por Administrador Fibra Mty, S.C., convirtiendo a Fibra Mty en un vehículo de inversión sin precedentes para el mercado de FIBRAS en México, soportado por una estructura innovadora de gobierno corporativo, que permite alinear los intereses de los inversionistas con los de los operadores, generando economías de escala y aprovechando las oportunidades que ofrece el mercado inmobiliario.

## Advertencia Legal

Este comunicado puede contener declaraciones sobre eventos futuros u otro tipo de estimaciones relacionados con Fibra Mty que incluyen expectativas o consideraciones de la Compañía respecto a su funcionamiento, negocio y futuros eventos. Las declaraciones sobre eventos futuros incluyen, sin limitaciones, cualquier declaración que pueda predecir, pronosticar, indicar o implicar los resultados futuros, funcionamiento o logros y puede contener palabras como "anticipar", "creer", "estimar", "esperar", "planear" y otras expresiones similares, relacionadas con la Compañía. Tales declaraciones reflejan la visión actual de la gerencia y están sujetas a factores que pueden provocar que los resultados actuales difieran de los expresados en este reporte. No hay garantía que los eventos esperados, tendencias o resultados ocurrirán realmente. Las declaraciones están basadas en varias suposiciones y factores, inclusive las condiciones generales económicas y de mercado, condiciones de la industria y los factores de operación. Cualquier cambio en tales suposiciones o factores podrían causar que los resultados reales difieran materialmente de las expectativas actuales.

## Estados Financieros

*Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados*

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
<b>Activo</b>		
<b>Activo circulante:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$6,128,294	\$1,038,859
Inversiones financieras	1,862,148	-
Cuentas por cobrar, neto	82,105	37,025
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	3,984	-
Impuestos por recuperar	144,292	48,764
Otros activos circulantes	88,265	30,298
Instrumentos financieros derivados	383,541	-
Activos disponibles para la venta	289,229	289,908
<b>Total del activo circulante</b>	<b>8,981,858</b>	<b>1,444,854</b>
Propiedades de inversión	31,138,155	27,265,219
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	1,683	1,226
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero no circulantes	99,556	-
Activo por derecho de uso, neto	3,002	85,720
Instrumentos financieros derivados	117,932	66,386
Otros activos no circulantes	128,670	128,270
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>31,488,998</b>	<b>27,546,821</b>
<b>Total del activo</b>	<b>\$40,470,856</b>	<b>\$28,991,675</b>
<b>Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes</b>		
<b>Pasivo circulante:</b>		
Préstamos bancarios corto plazo	\$367,546	\$ 253,403
Intereses por pagar	53,664	44,280
Cuentas por pagar	95,825	76,276
Beneficios a los empleados	15,372	21,952
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	-	68,448
Impuestos por pagar	18,288	39,869
Pasivo por arrendamiento	3,905	3,738
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	43,494	23,395
Provisiones	6,049	5,560
Depósitos de los arrendatarios	33,903	26,735
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>638,046</b>	<b>563,656</b>
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	9,642,717	7,343,936
Impuestos a la utilidad diferidos	2,028	1,653
Beneficios a los empleados al retiro	1,239	1,014
Pasivo por arrendamiento	75,152	77,148
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	13,225	19,838
Instrumentos financieros derivados	14,031	-
Depósitos de los arrendatarios	231,367	206,398
<b>Total del pasivo no circulante</b>	<b>9,979,759</b>	<b>7,649,987</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>10,617,805</b>	<b>8,213,643</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>		
Patrimonio contribuido	28,824,272	21,636,177
Resultados acumulados	554,509	(924,531)
Otros componentes de la utilidad integral	474,270	66,386
<b>Total del patrimonio de los fideicomitentes</b>	<b>29,853,051</b>	<b>20,778,032</b>
<b>Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes</b>	<b>\$40,470,856</b>	<b>\$28,991,675</b>

*Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados*

**Para los seis meses terminados el 30 de junio de 2024 y 2023.  
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)**

	Junio 2024	Junio 2023
<b>Ingresos totales</b>	<b>\$1,231,450</b>	<b>\$966,011</b>
Mantenimiento y operación de inmuebles	81,217	71,893
Honorarios de administración de inmuebles	15,675	7,716
Predial	17,025	10,340
Seguros	4,475	3,861
Servicios administrativos	64,804	52,655
Servicios fiduciarios y gastos generales	35,632	29,233
Plan ejecutivo basado en CBFIs	79,440	27,804
Utilidad (pérdida) por valor razonable de propiedades de inversión	2,000,283	(2,628,329)
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	85	-
Ingresos financieros	281,907	209,216
Gastos financieros	255,922	280,572
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta	(608,940)	555,915
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>\$2,350,595</b>	<b>\$(1,381,261)</b>
Impuestos a la utilidad	3,451	2,877
<b>Utilidad (pérdida) neta consolidada</b>	<b>\$2,347,144</b>	<b>\$(1,384,138)</b>
Otros componentes de la utilidad integral:		
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:		
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	407,884	55,327
Total de otros componentes de la utilidad integral	407,884	55,327
<b>Utilidad (pérdida) integral consolidada</b>	<b>\$2,755,028</b>	<b>\$(1,328,811)</b>

## Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes no auditados

Para los seis meses terminados el 30 de junio de 2024 y 2023  
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Patrimonio contribuido	Resultados acumulados	Otros componentes de la utilidad integral	Total del patrimonio de los fideicomitentes
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>\$14,949,511</b>	<b>\$1,486,859</b>	<b>\$12,000</b>	<b>\$16,448,370</b>
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	6,710,682	-	-	6,710,682
Patrimonio contribuido por relocalización de CBFIs	5,637	-	-	5,637
Recompra de CBFIs	(27,255)	-	-	(27,255)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(667,062)	-	(667,062)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	27,756	-	-	27,756
Costos de emisión de patrimonio	(371)	-	-	(371)
Pérdida integral consolidada:				
Pérdida neta consolidada	-	(1,384,138)	-	(1,384,138)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	55,327	55,327
Pérdida integral consolidada	-	(1,384,138)	55,327	(1,328,811)
<b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>	<b>\$21,665,960</b>	<b>\$(564,341)</b>	<b>\$67,327</b>	<b>\$21,168,946</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>\$21,636,177</b>	<b>\$(924,531)</b>	<b>\$66,386</b>	<b>\$20,778,032</b>
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	7,123,681	-	-	7,123,681
Recompra de CBFIs	(15,573)	-	-	(15,573)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(868,104)	-	(868,104)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	79,987	-	-	79,987
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	2,347,144	-	2,347,144
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	407,884	407,884
Utilidad integral consolidada	-	2,347,144	407,884	2,755,028
<b>Saldos al 30 de junio de 2024</b>	<b>\$28,824,272</b>	<b>\$554,509</b>	<b>\$474,270</b>	<b>\$29,853,051</b>

*Estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados*

**Para los seis meses terminados el 30 de junio de 2024 y 2023**  
**Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)**

	Junio 2024	Junio 2023
<b>Flujo de efectivo de actividades de operación:</b>		
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>\$2,350,595</b>	<b>\$(1,381,261)</b>
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal devengo por arrendamiento	(1,364)	(13,171)
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento	(6,613)	(6,612)
Comisión por arrendamiento	5,422	3,480
Depreciación y amortización	5,308	4,294
Gasto por deterioro de activos financieros	938	4,740
Costo relacionado con beneficios a los empleados	18,062	14,361
Plan ejecutivo basado en CBFIs	79,440	27,804
(Utilidad) pérdida por valor razonable de propiedades	(2,000,283)	2,628,329
(Utilidad) pérdida por disposición de activos de larga duración	(85)	-
Ingresos financieros	(281,907)	(209,216)
Gastos financieros	255,922	280,572
Pérdida cambiaria realizada por instrumentos financieros derivados	-	334,251
<b>Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria no realizada, neta</b>	<b>609,362</b>	<b>(460,403)</b>
	<b>\$1,034,797</b>	<b>\$1,227,168</b>
Cuentas por cobrar	(42,978)	(74,680)
Impuestos por recuperar	(116,596)	20,626
Otros activos	(62,619)	22,967
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	20,099	6,425
Cuentas por pagar	1,021	(4,032)
Pasivo por arrendamiento	(1,046)	-
Impuestos por pagar	(16,311)	(19,166)
Beneficios a los empleados	(24,417)	(19,246)
Depósitos de los arrendatarios	14,400	112,579
<b>Efectivo generado en las actividades de operación</b>	<b>\$806,350</b>	<b>\$1,272,641</b>
Impuestos a la utilidad pagados	(7,798)	(786)
<b>Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación</b>	<b>\$798,552</b>	<b>\$1,271,855</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Intereses cobrados	282,439	205,411
Adquisición de inversiones financieras	(1,862,148)	-
Adquisición de propiedades de inversión	(1,912,788)	(11,764,359)
Venta de activos de larga duración	362	41,504
Construcción de activo por derecho de uso	(15,363)	-
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(457)	-
Otros activos	(118)	(1,144)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>\$(3,508,073)</b>	<b>\$(11,518,588)</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>		
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	1,752,041	9,109,816
Pago de préstamos bancarios	(185,385)	(6,277,337)
Intereses pagados	(238,790)	(214,274)
Liquidación de instrumentos financieros derivados	-	(334,251)
Costos pagados para obtención de deuda	(2,759)	(85,187)
Pago de pasivos por arrendamientos	(783)	(856)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(868,104)	(667,062)
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	7,412,751	6,830,512
Recompra de CBFIs	(15,573)	(24,918)
Costos de emisión de CBFIS pagados	(289,070)	(114,563)
<b>Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento</b>	<b>\$7,564,328</b>	<b>\$8,221,880</b>
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	4,854,807	(2,024,853)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	1,038,859	4,277,140



Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	234,628	(91,972)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>\$6,128,294</b>	<b>\$2,160,315</b>



## Comentario al mercado inmobiliario de oficinas e industrial

### Mercado Industrial

#### Monterrey<sup>1</sup>

En el 2T24, se alcanzó una absorción neta acumulada de 794 mil m<sup>2</sup>, registrando una contracción de 6.8% en comparación con el mismo periodo del 2023 (852 mil m<sup>2</sup>). Por otro lado, la absorción bruta trimestral fue de 280 mil m<sup>2</sup>, sumando semestralmente 757 mil m<sup>2</sup>, lo que equivale a una variación anual del 4% en comparación con el 1S23. Si bien los indicadores dan indicios de una desaceleración en la demanda, estas se mantienen por encima del promedio previo al inicio de la actividad de *nearshoring*.

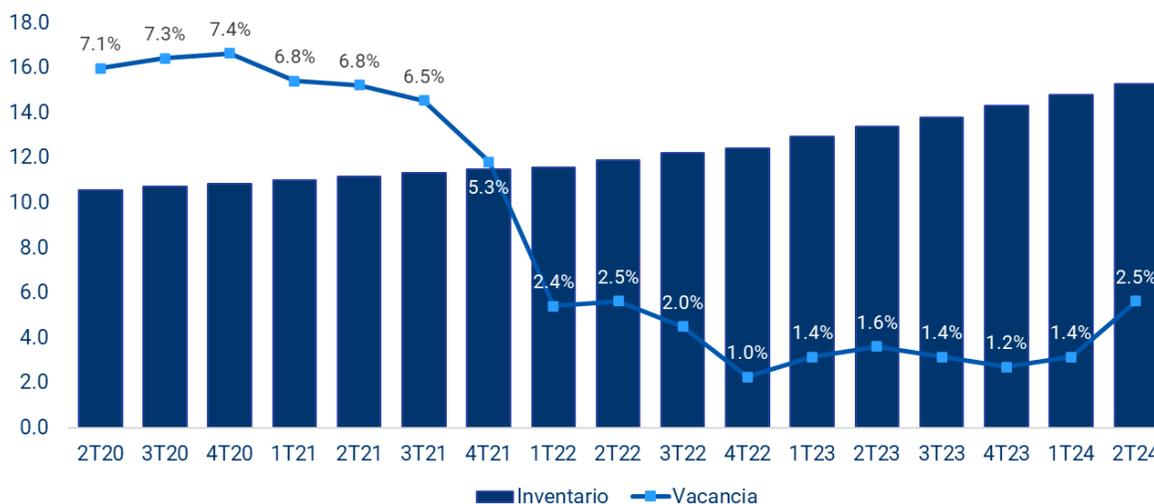
Al finalizar el 2T24, el inventario en Monterrey cerró en 15.3 millones de m<sup>2</sup>, lo que representó un incremento anual del 14.1%. Durante el 2T24 se integraron 539 mil m<sup>2</sup> al inventario, la cual es la más alta en registro. El submercado de Santa Catarina fue el de mayor crecimiento en términos absolutos durante el 2T24 mientras que el de mayor crecimiento relativo en comparación con el 2T23 fue Apodaca.

En el ámbito de la construcción, se registraron un total de 1.1 millones de m<sup>2</sup> al finalizar el 2T24, alcanzando un máximo histórico. Del total de metros cuadrados en construcción, 600 mil m<sup>2</sup> se encuentran pre-arrendados mientras que el resto se encuentran en proceso de comercialización.

La tasa de vacancia registró un incremento al cerrar en el 2T24 en 2.5%, 110 puntos base por encima del trimestre anterior. Este incremento se debe a la nueva oferta vacante y recientes desocupaciones. No obstante, el indicador se mantiene dentro de un rango saludable para el mercado industrial de Monterrey. Los submercados de Escobedo, Apodaca y Ciénega de Flores concentran el mayor espacio vacante.

El precio promedio de salida al cierre del 2T24 se sitúa en US\$ 7.21 por m<sup>2</sup> mensuales, lo que supone un incremento de US\$ 0.75 por m<sup>2</sup> en comparación con el mismo periodo del año anterior, manteniéndose dentro de sus máximos históricos. Los submercados de Apodaca y Escobedo registran los precios de salida más altos de la ciudad con US\$ 7.63 y US\$ 7.02 por m<sup>2</sup>, respectivamente. Apodaca se consolida con la renta más elevada y el que más ha impulsado el crecimiento del promedio ponderado.

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T24

<sup>1</sup> Fuente: CBRE MarketView Industrial, Monterrey 2T 2024.

## Saltillo <sup>2</sup>

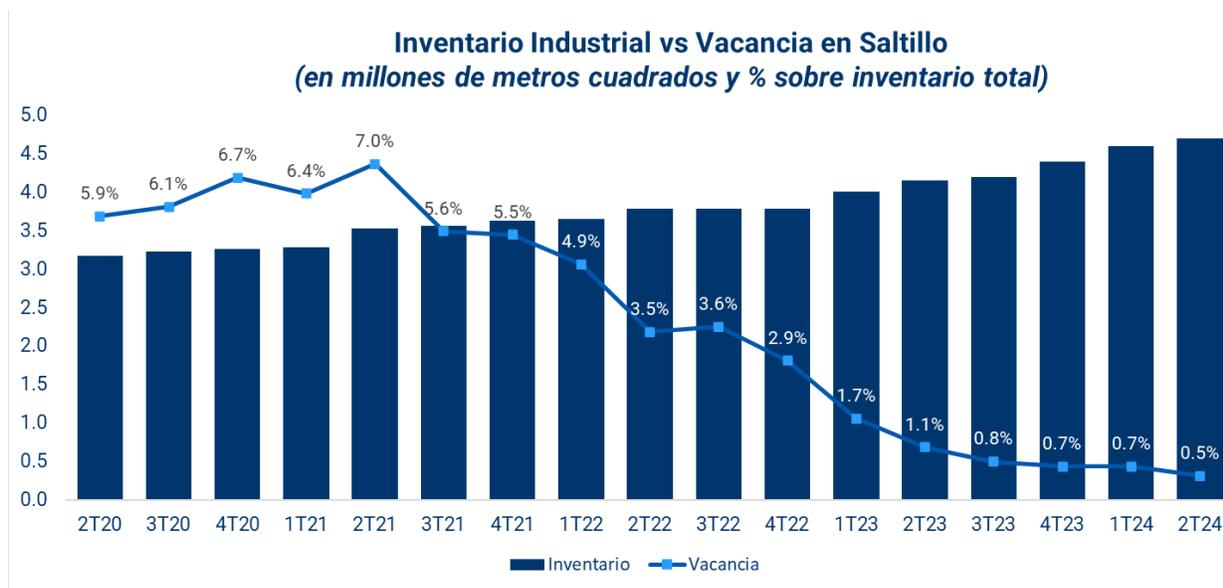
Al cierre del 2T24, la absorción neta en el mercado industrial fue de 135 mil m<sup>2</sup>, con el acumulado semestral llegando a los 300 mil m<sup>2</sup>, mostrando una variación del 27% en comparación con los 236 mil m<sup>2</sup> registrados en el 1S23. Sectores como Manufactura Diversa y Automotriz fueron los principales impulsores de la demanda industrial en la ciudad, sumando más de 92 mil m<sup>2</sup> de absorción bruta durante el trimestre.

La actividad de construcción sumó un total de más de 313 mil m<sup>2</sup> durante el 2T24, distribuidos en 18 propiedades, de los cuales sólo se encuentran disponibles el 8.7%, dejando el resto de la construcción a los proyectos que ya se encuentran pre-arrendados. Se tiene previsto que 114 mil m<sup>2</sup> de proyectos especulativos en planeación que iniciarán su desarrollo durante los próximos meses y aliviarán la oferta limitada en Saltillo.

Al finalizar el 2T24, el inventario de Saltillo alcanzó los 4.7 millones de m<sup>2</sup>, reflejando un crecimiento anual del 12.6% tras sumar más de 125 mil m<sup>2</sup> en el trimestre. Ramos Arizpe continúa teniendo la mayor participación de mercado, representando el 66% del inventario total existente, de igual manera, el 82% de la nueva oferta entregada y un 56% de la actividad de construcción actual se presenta en el mismo corredor.

En cuanto a la vacancia, esta se mantuvo en su mínimo histórico, al cerrar en 0.5%, traducándose en 22 mil m<sup>2</sup> disponibles. Esto representa una disminución de 105 puntos base en comparación con el 2T23 la cual se posicionó en 1.1%. Esta disminución se debe a que la totalidad de la nueva oferta se entregó completamente pre-arrendada, y a su vez la demanda se mantuvo activa en la ciudad. El submercado de Ramos Arizpe tiene la totalidad de la superficie vacante disponible, mientras que los submercados de Saltillo y Arteaga se encuentran totalmente ocupados.

El precio promedio de salida de inventario existente al cierre del segundo trimestre de 2024 registró un máximo histórico de US\$ 6.41 por m<sup>2</sup>, lo que representa un incremento de US\$ 1.55 por m<sup>2</sup> en comparación con el mismo período del año anterior (US\$ 4.86 por m<sup>2</sup>). Este incremento se ha acelerado conforme la vacancia en la ciudad ha ido a la baja.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T24

<sup>2</sup> Fuente: CBRE MarketView Industrial, Saltillo 2T 2024.



### Bajío <sup>3</sup>

Al cierre del 2T24, el mercado del Bajío experimentó un aumento significativo en la absorción neta y bruta de espacios industriales. La absorción neta acumulada alcanzó los 371 mil m<sup>2</sup>, lo que representa un incremento del 55% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Así mismo, la demanda bruta alcanzó los 483 mil m<sup>2</sup>.

La actividad en construcción en el Bajío se ha mantenido con una cifra de 532 mil m<sup>2</sup> en desarrollo (11% por encima de la de 2T23), de los cuales el 61% se encuentra pre-arrendado. Los desarrolladores iniciaron edificios especulativos debido a que se espera demanda de inquilinos industriales de manufactura ligera y automotriz.

Al cierre del 2T24, el Bajío reportó un inventario total de 14.1 millones de m<sup>2</sup>, lo que representa un incremento anual del 5%. Los mercados con mayor crecimiento anual de inventario fueron Aguascalientes (9.1%) y Querétaro (8.5%).

La tasa de vacancia al 2T24 se situó en 4.3% lo que equivale a 601 mil m<sup>2</sup>, (40 puntos base mayor a la del cierre del 2T23 la cual ascendió a 3.9%). Aguascalientes reportó la tasa de vacancia más baja de las cuatro entidades que conforman la región con 1.4%, mientras que Querétaro fue el mercado con la mayor tasa de vacancia al posicionarse en 6.3%, principalmente por la nueva oferta que ingresó recientemente.

De acuerdo con cifras de la Secretaría de Economía, durante el 1T24 las entidades que conforman el Bajío (Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro y San Luis Potosí) sumaron US\$ 1,660.1 millones de dólares de Inversión Extranjera Directa (IED), 36% por menor que la recaudada durante el 1T23. De las cuatro entidades, San Luis Potosí y Guanajuato fueron los mayores receptores de inversión.

El precio promedio de salida al cierre del trimestre fue de US\$ 5.46 por m<sup>2</sup> mensuales, precio que continúa con variaciones al alza con un incremento anual del 15%. La mayoría de los mercados están por encima de ese promedio, el más alto lo registró Aguascalientes con US\$ 5.96 por m<sup>2</sup> mensuales, y Querétaro con US\$ 5.71 por m<sup>2</sup> mensuales.

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T24

<sup>3</sup> Fuente: CBRE MarketView Industrial, Bajío 2T 2024.

### Ciudad de México <sup>4</sup>

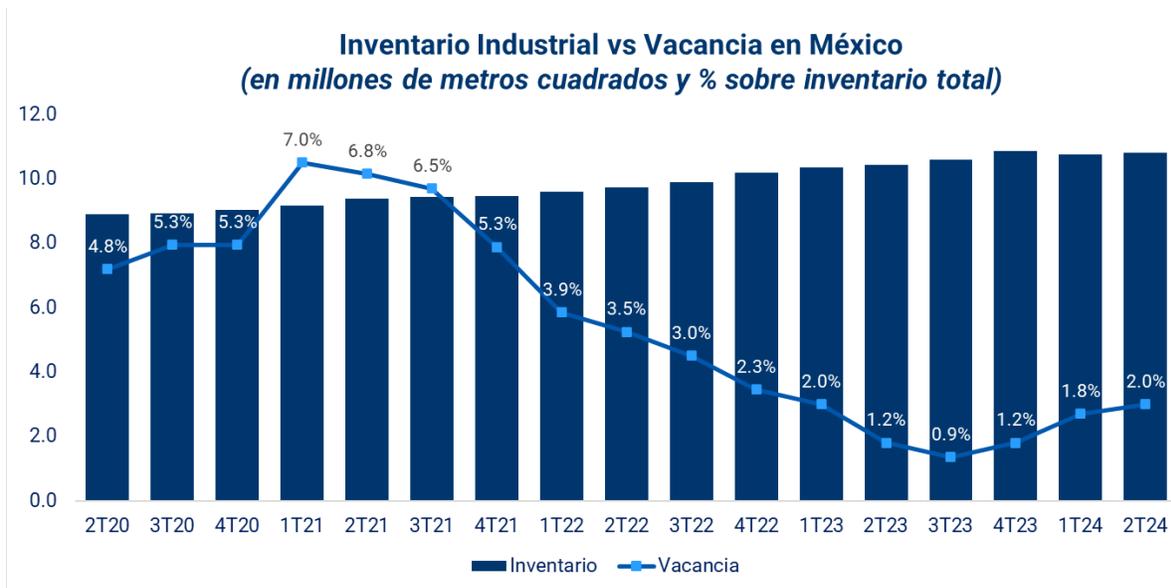
Al cierre del 2T24, la absorción neta de trimestre en la Ciudad de México alcanzó los 30 mil m<sup>2</sup>, lo que representa una disminución del 80% contra el 2T23. Por otro lado, la absorción bruta fue de 854 mil m<sup>2</sup>, históricamente la más alta en este mercado, impulsada principalmente por los pre-arrendamientos.

Durante el 2T24 se añadieron más de 110 mil m<sup>2</sup>, provocando que el inventario clase A de la CDMX cerrara con 10.8 millones de m<sup>2</sup> distribuidos en los 10 submercados de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Para el 3T24 se estima que se adicione al menos 400 mil m<sup>2</sup>, cerrando con un inventario de 11.2 millones de m<sup>2</sup>.

En cuanto al indicador de construcción, la Zona Metropolitana de la Ciudad de México cerró el 1S24 con un *pipeline* de 1.1 millones de m<sup>2</sup>, de los cuales el 65% pertenece a desarrollos built-to-suit y el 74% se encuentra pre-arrendado. El corredor de Cuautitlán cuenta con el 45% de participación, seguido por Zumpango- AIFA (28%) y Tultitlán (18%).

En términos de vacancia, el mercado registró un nivel del 2.0% (equivalente a 215 mil m<sup>2</sup>), un incremento de 80 puntos base respecto al 2T23 el cual se posicionó en 1.2%. Los corredores de Cuautitlán, Tultitlán y Tepotzotlán (CTT) se mantienen con tasas de vacancia mínimas y se estima se mantengan en niveles bajos debido a la escasez de espacios industriales.

El precio promedio de salida al cierre del 2T24 fue de US\$ 9.54 por m<sup>2</sup> mensuales, incremento de 22% al aumentar US\$ 1.75 por m<sup>2</sup> en comparación el precio de salida al cierre del 2T23. Los mayores incrementos se registraron en los submercados de *Last Mile* seguido por Cuautitlán, Huehuetoca – Tepeji y Tultitlán con US\$ 5.42, US\$5.31, US\$ 2.76 y US\$ 1.9 respectivamente.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T24

### Guadalajara <sup>5</sup>

Al cierre del 2T24, la absorción neta acumulada de espacios industriales clase A en la Zona Metropolitana de Guadalajara (ZMG) alcanzó los 107 mil m<sup>2</sup>, lo que representa una disminución del 39% con respecto a la demanda neta del 2T23 (175 mil m<sup>2</sup>). No obstante, se contemplan entregas de 4 proyectos en pre-arrendamiento durante el año y con ello se espera recuperar el indicador sobre el espacio ocupado.

La absorción bruta de espacios industriales acumuló más de 241 mil m<sup>2</sup>, lo que representa un incremento del 7% en comparación con el mismo periodo del año anterior el cual ascendió a 226 mil m<sup>2</sup>. Durante el 2T24, el 55% de la demanda fue motivada en su

<sup>4</sup> Fuente: CBRE MarketView Industrial, Valle de México 2T 2024.

<sup>5</sup> Fuente: CBRE MarketView Industrial, Guadalajara 2T 2024.

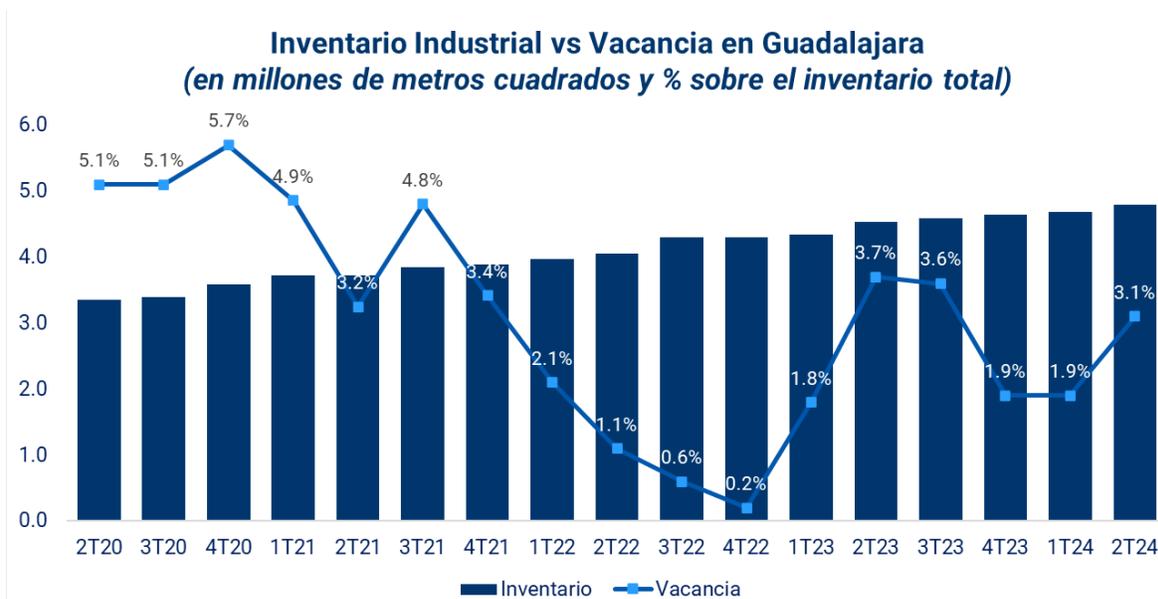


mayoría por espacios pre-arrendados. Independiente a los diferentes tipos de inquilinos, la mayoría del espacio absorbido fue con fines de almacenamiento y logística.

Para el 2T24, el inventario alcanzó los 4.8 millones de m<sup>2</sup>, lo que representa un incremento anual del 6%. Esto indica que se añadieron más de 114 mil m<sup>2</sup> de nuevo inventario durante el trimestre, distribuidos en los submercados de El Salto (87 mil m<sup>2</sup>), Zapopan Norte (9 mil m<sup>2</sup>), López Mateos (8 mil m<sup>2</sup>) y Antigua Zona Industrial (8 mil m<sup>2</sup>).

Por otro lado, la tasa de vacancia en el 2T24 cerró en 3.1% en comparación con el 3.7% del 2T23, resultando en 149 mil m<sup>2</sup> disponibles de los cuales el 43% corresponde a la nueva oferta del trimestre. La mayor superficie vacante se encuentra en El Salto con 97 mil m<sup>2</sup>, seguido por Zapopan Norte con 30 mil m<sup>2</sup> y el resto en la Antigua Zona Industrial, López Mateos y Acatlán.

El precio de salida continúa al alza, alcanzando los US\$ 7.14 por m<sup>2</sup> al mes, lo que representa un aumento de US\$ 1.28 por encima del precio reportado al mismo periodo de 2023. Los precios de salida más altos están orientados a la mayor cercanía con la ciudad y a la oferta limitada en corredores como la Antigua Zona Industrial (US\$ 11.66 por m<sup>2</sup> al mes), López Mateos (US\$ 7.77 por m<sup>2</sup> al mes), y Zapopan Norte (US\$ 7.05 por m<sup>2</sup> al mes).



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T24

### Reynosa <sup>6</sup>

Al cierre del 2T24, se registró una absorción neta acumulada de 26 mil m<sup>2</sup> en comparación con los 72 mil m<sup>2</sup> del 2T23, impulsada por la entrega de una propiedad pre-arrendada en el submercado Puente Pharr. Así mismo, la absorción bruta registró 16 mil m<sup>2</sup>, manteniéndose en sus niveles más bajos en registro, mostrando una disminución en comparación con los 30 mil m<sup>2</sup> registrados en el 2T23.

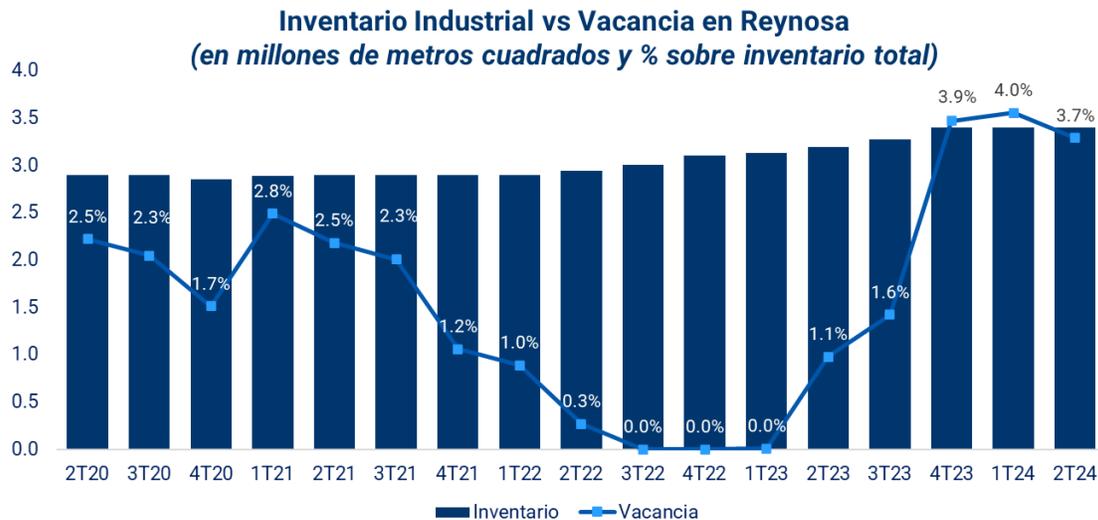
Al finalizar el 2T24, la tasa de vacancia cerró en 3.7% contra el 4.0% del trimestre inmediato anterior, impulsado por la entrega de un edificio pre-arrendado y la demanda del trimestre. La mayor superficie vacante se encuentra en el submercado Poniente con más de 79 mil m<sup>2</sup>.

Para el cierre de 2T24, el inventario alcanzó los 3.4 millones de m<sup>2</sup>, lo que representa un aumento anual del 6.3%. La nueva oferta del trimestre registró 20 mil m<sup>2</sup> al terminar la construcción del proyecto built-to-suit en el submercado Puente Pharr mencionado en líneas anteriores. El puente pharr se consolidó como el corredor más grande en Reynosa, abarcando el 53% del inventario total y concentrando el 64% de la actividad de construcción de la ciudad.

<sup>6</sup> Fuente: CBRE MarketView Industrial, Reynosa 2T 2024.



El precio promedio de salida se posiciona en US\$ 6.89 por m<sup>2</sup> mensuales al 2T24, 4.2% por encima del observado en el 2T23. A pesar de mostrar una ligera contracción trimestral dado a los cambios en el precio por parte de los desarrolladores para volverse más competitivos y a los cambios de la vacancia. El submercado Puente Pharr es el que registra las rentas más elevadas al posicionarse en US\$ 7.01 por m<sup>2</sup>.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T24

### Ciudad Juárez <sup>7</sup>

Al cierre del 2T24, la absorción neta acumulada de Ciudad Juárez alcanzó los 227 mil m<sup>2</sup>, segunda cifra trimestral más alta registrada desde que CBRE comenzó a rastrear el mercado. Gran parte de la demanda bruta (74 mil m<sup>2</sup>) provino de la entrega de proyectos *built-to-suit* y pre-arrendamientos especulativos.

El mercado presentó un incremento en la vacancia a comparación al 1T24, llegando a un 4.8% impulsado por la entrega de espacios especulativos vacantes. Dicho lo anterior, la construcción registró 441 mil m<sup>2</sup> al 2T24, una disminución 167 mil m<sup>2</sup> en comparación con el trimestre inmediato anterior, sin embargo, durante el segundo trimestre del 2024 se realizó la entrega de 158 mil m<sup>2</sup> especulativos, cifra trimestral más alta registrada por CBRE.

### El Mercado de Oficinas <sup>8</sup>

#### Monterrey

Durante el segundo trimestre de 2024, el mercado de oficinas en Monterrey registró una absorción bruta de 15 mil m<sup>2</sup>, lo que llevó el acumulado semestral a los 28 mil m<sup>2</sup>, representando un incremento de 29.2% en comparación con el mismo periodo del 2023. Por su parte, la absorción neta trimestral se registró en 11 mil m<sup>2</sup>, acumulando aproximadamente 28 mil m<sup>2</sup>, un ligero retroceso con relación al mismo periodo del año pasado.

La actividad de construcción cerró en 122 mil m<sup>2</sup>, 24.6% por debajo de los 161 mil m<sup>2</sup> registrados en el 2T23. La tasa de vacancia total se sitúa en 17.0%, con 243 mil m<sup>2</sup> desocupados. La demanda se ha mantenido constante durante los últimos trimestres por lo que ha generado una tendencia a la baja en la tasa de vacancia en Monterrey.

El inventario de oficinas en Monterrey al cierre del 2T24 se mantuvo en 1.44 millones de m<sup>2</sup>, prácticamente sin cambios al no registrarse nueva oferta en el inventario de oficinas corporativas. Esto representó un crecimiento anual de apenas 0.1%, consecuencia de la desaceleración de nuevos proyectos. El submercado con mayor inventario fue Valle oriente con 475.0 mil m<sup>2</sup>, seguido por Margáin-Gómez Morán con 257.9 mil m<sup>2</sup>.

El precio de salida promedio en los principales corredores al cierre del 2T24 fue de US\$ 22.71 por m<sup>2</sup>, mientras que en el mismo periodo del 2023 fue de US\$ 20.83 por m<sup>2</sup>. La variación en dichos periodos es de US\$ 1.88 por m<sup>2</sup>, equivalente a un incremento del

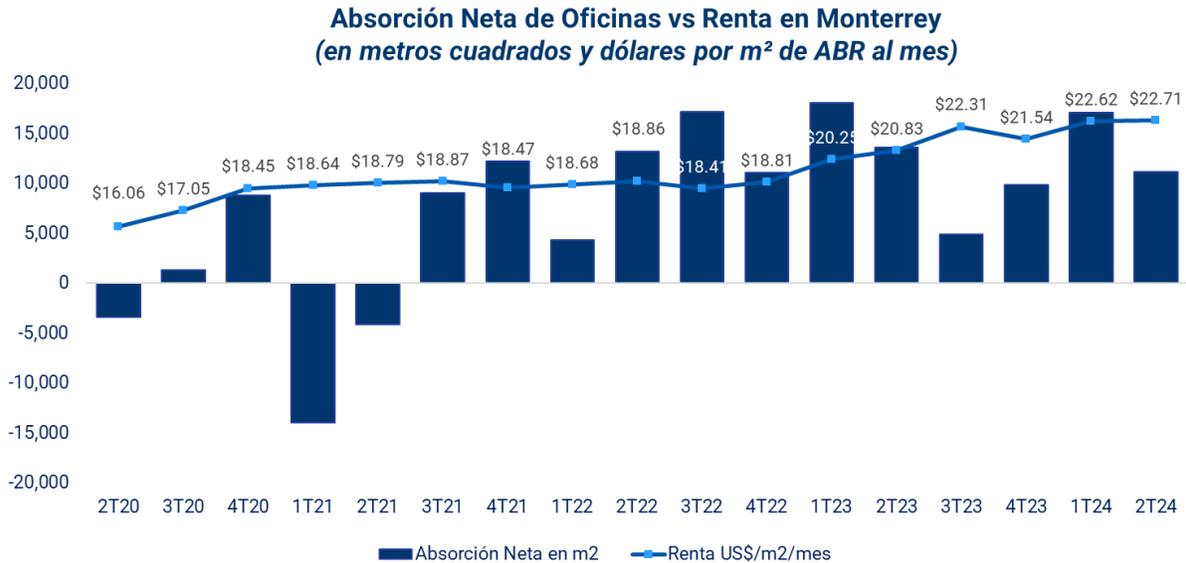
<sup>7</sup> Fuente: CBRE MarketView Industrial, Ciudad Juárez 2T 2024.

<sup>8</sup> Fuente: CBRE MarketView Oficinas, México 2T 2024.



9.03%. La apreciación del peso mexicano frente al dólar son los principales impulsores de este crecimiento en el precio ya que el 91.2% de la oferta se comercializó en moneda nacional.

Al final del 2T24, el sector de servicios Financieros se posicionó como el líder de la demanda de espacios de oficinas corporativas con un 19% de la demanda total. Le siguen muy de cerca los sectores de servicios Tecnología y Comercio minorista con un 13% y 12% respectivamente.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T24

### Valle de México

Durante el 2T24, la demanda neta acumulada del sector corporativo alcanzó 61 mil m<sup>2</sup>, reflejando un incremento del 13% en comparación a la registrada en el mismo periodo del 2023. En términos de demanda bruta (que incluye renovaciones, pre-arrendamientos y sub-arrendamientos) se registraron 231 mil m<sup>2</sup>, lo que representa un aumento del 6% en comparación a lo registrado en el primer semestre del 2023.

El inventario de oficinas corporativas clase A/A+ registró 7.4 millones de m<sup>2</sup> al cierre del 2T24 con la incorporación del edificio Central Insurgentes 1438 con 21 mil m<sup>2</sup>, lo que representa un ligero incremento del 0.2% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Los submercados de Polanco y Santa Fe continúan con la mayor superficie en sus inventarios con alrededor 1.4 millones de m<sup>2</sup> cada uno, seguido por Insurgentes con 1.16 millones de m<sup>2</sup>.

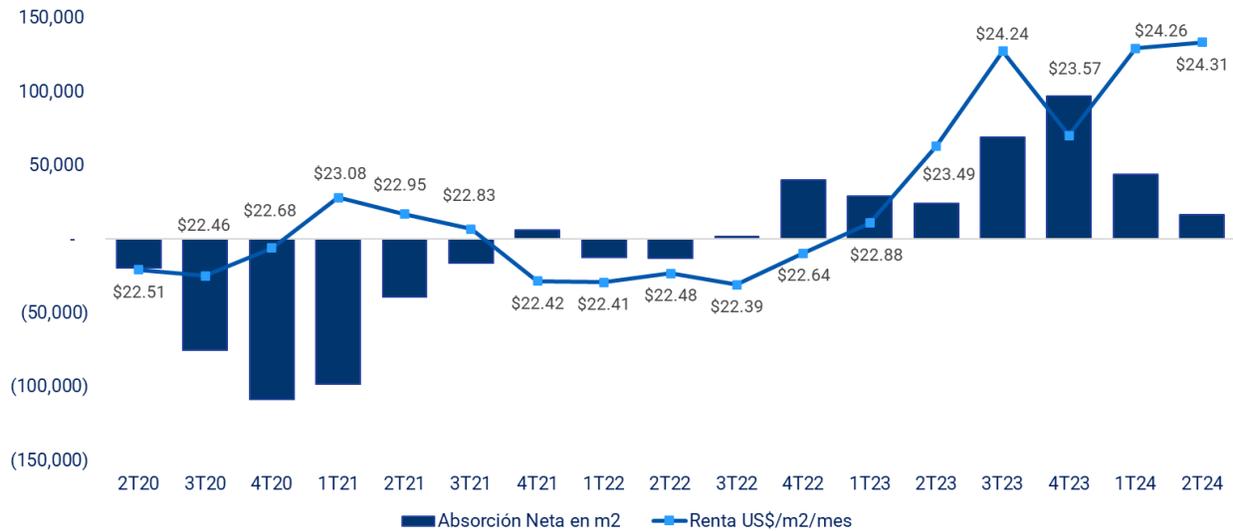
El indicador de construcción registró 282 mil m<sup>2</sup> de espacios corporativos con fechas de entrega entre 2024-2028, representando una disminución de alrededor 34% en comparación al 2T23. Dos proyectos se incorporaron sumando casi 34 mil m<sup>2</sup>. La distribución de la actividad en construcción se concentró en Insurgentes (35.6%), Reforma (31.9%) y en Polanco (23.9%).

Al 2T24, la tasa de vacancia cerró en 22.03%, 247 puntos base menor a la mostrada en el 2T23 la cual ascendió a 24.5%, aún con la incorporación de nuevos m<sup>2</sup> y con 82 mil m<sup>2</sup> de desocupaciones, la vacancia no incrementó debido a la actividad en la demanda. En este sentido, el espacio ocupado en el mercado alcanzó los 5.7 millones de m<sup>2</sup>. La vacancia se concentra con más del 50% en los espacios de obra gris. Los submercados en los que se registró la mayor vacancia fueron Perinorte (47%), Santa Fe (29%), Polanco (19%) e Insurgentes (18%).

El precio de salida promedio de los corredores principales fue de US\$ 24.31 por m<sup>2</sup>, reflejando un aumento de US\$ 0.82 por m<sup>2</sup> en comparación con el mismo trimestre del año anterior, derivado principalmente a la apreciación del peso frente al dólar, ya que un 42% de espacios se comercializa en pesos mexicanos. Lomas Palmas, Reforma, Polanco, Bosques e Insurgentes lideran con los precios más altos en todo el mercado, entre un rango de US\$ 25.75 a US\$ 29.35 por m<sup>2</sup>, mientras que el corredor Azcapotzalco sigue manteniendo los precios más bajos del mercado con US\$ 19.63.



**Absorción Neta de Oficinas vs Renta en México**  
(en metros cuadrados y dólares por m<sup>2</sup> de ABR al mes)



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T24

### Guadalajara

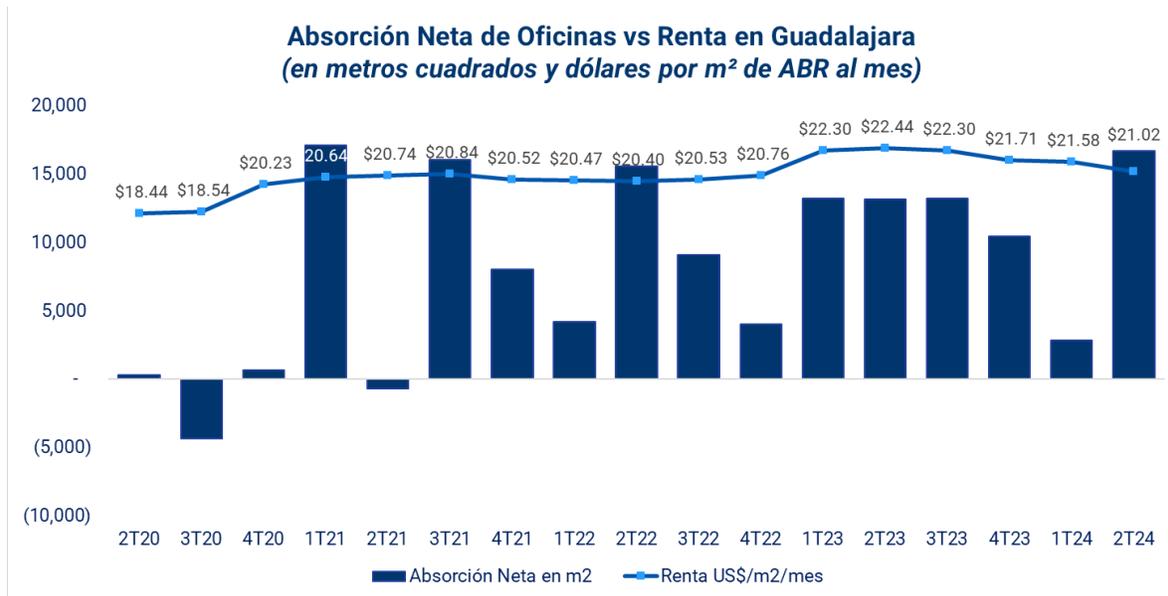
Al cierre del primer semestre del 2024, la demanda bruta acumulada de la Zona Metropolitana de Guadalajara registró una disminución anual del 36%, con 29 mil m<sup>2</sup> comercializados, en comparación con los 45 mil m<sup>2</sup> reportados en el mismo semestre del 2023. Por su parte, el indicador de absorción neta acumulada cerró el primer semestre del 2024 con 20 mil m<sup>2</sup>, cifra 26% inferior respecto a la absorción del 1S23 la cual se posicionó en 26 mil m<sup>2</sup>. Se estima que la absorción pueda recuperarse respecto al año pasado en lo que resta del 2024, debido a las oportunidades brindadas por parte del desarrollo tecnológico de Jalisco.

Al inventario de oficinas corporativas clase A/A+ no se le incorporaron nuevos metros durante el 2T24 y se mantiene respecto al inicio del año con 798 mil m<sup>2</sup>. La entrega de algunos proyectos en construcción se ha postergado otro trimestre más. Con este ajuste en los tiempos de entrega, se estima que puedan ingresar al inventario 3,400 m<sup>2</sup> al cierre del 2024 dentro de la Zona Financiera.

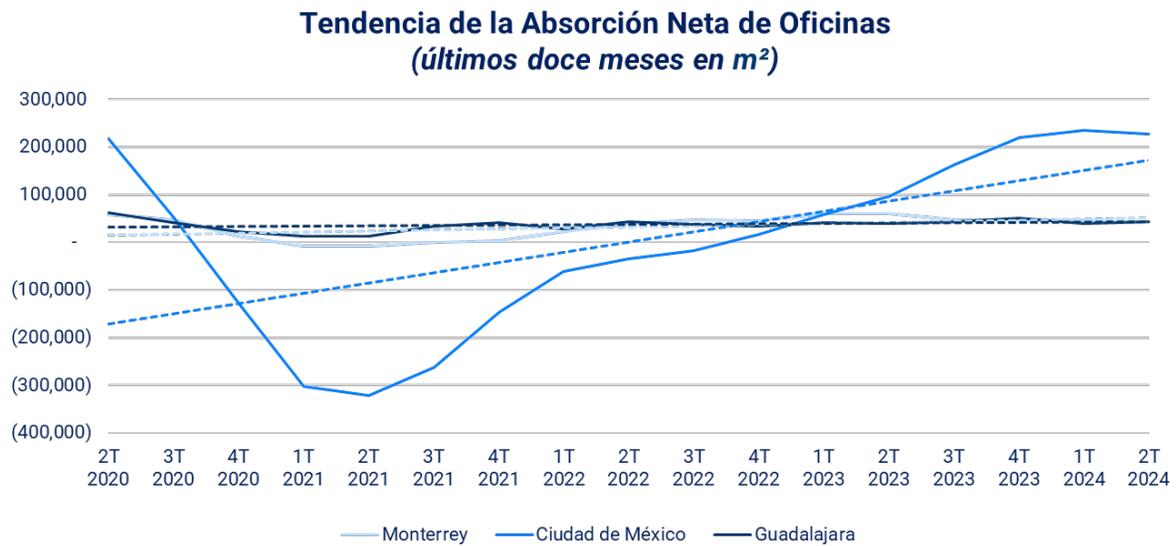
Al cierre del 2T24, la tasa de vacancia total se sitúa en 11.6%, lo que representa una disminución de 450 puntos base con respecto al 2T23 (16.1%). En términos de submercados, Puerta de Hierro, Zona Financiera y López Mateos-Américas concentran la mayor vacancia con 33.4 mil m<sup>2</sup>, 24.4 mil m<sup>2</sup> y 14.9 mil m<sup>2</sup> respectivamente, lo que representa un decremento anual de 36%, 12% y 28% en relación con la vacancia del 2T23.

El precio de salida promedio de los corredores principales fue de US\$ 21.02 por m<sup>2</sup>, una disminución de US\$ 1.42 por m<sup>2</sup> respecto al 2T23. Los submercados que mantienen las rentas más elevadas son Puerta de Hierro, Plaza del Sol y Providencia con US\$ 23.59 por m<sup>2</sup>, US\$ 22.74 y US\$ 21.92 por m<sup>2</sup> respectivamente. Por otro lado, el submercado Centro registra las rentas más bajas, con un promedio de US\$ 13.00 por m<sup>2</sup>.

Al cierre del 2T24, Jalisco se encuentra dentro del Top 10 de las Entidades Federativas que concentran mayor IED (Inversión Extranjera Directa) nacional, con un 3% de participación.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T24



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T24

**F I B R A M T Y**

**Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco  
Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
Invex Grupo Financiero, Fiduciario) y  
Subsidiaria**

Estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, y por los periodos de seis meses del 1 de enero al 30 de junio de 2024 y 2023.

## Contenido

<b>Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados. ....</b>	<b>3</b>
<b>Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados. ....</b>	<b>4</b>
<b>Estados consolidados condensados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes no auditados. ....</b>	<b>5</b>
<b>Estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados. ....</b>	<b>6</b>
<b>Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados. ....</b>	<b>7</b>
1. Información general.....	7
2. Eventos relevantes.....	8
3. Bases de preparación y presentación.....	9
4. Efectivo y equivalentes de efectivo, e inversiones financieras .....	12
5. Cuentas por cobrar, neto .....	13
6. Cuentas por cobrar y por pagar por arrendamiento financiero.....	14
7. Impuestos por recuperar .....	15
8. Otros activos .....	16
9. Propiedades de inversión .....	17
10. Préstamos bancarios y bursátiles .....	23
11. Administración del capital y riesgos financieros .....	25
12. Operaciones y saldos con partes relacionadas .....	31
13. Patrimonio de los fideicomitentes.....	32
14. Utilidad por CBFÍ .....	34
15. Información por segmentos.....	35
16. Hechos posteriores.....	36

## Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Nota	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
<b>Activo</b>			
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$6,128,294	\$1,038,859
Inversiones financieras	4	1,862,148	-
Cuentas por cobrar, neto	5	82,105	37,025
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	6	3,984	-
Impuestos por recuperar	7	144,292	48,764
Otros activos circulantes	8	88,265	30,298
Instrumentos financieros derivados	11	383,541	-
Activos disponibles para la venta	9	289,229	289,908
<b>Total del activo circulante</b>		<b>8,981,858</b>	<b>1,444,854</b>
Propiedades de inversión	9	31,138,155	27,265,219
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		1,683	1,226
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero no circulantes	6	99,556	-
Activo por derecho de uso, neto		3,002	85,720
Instrumentos financieros derivados	11	117,932	66,386
Otros activos no circulantes	8	128,670	128,270
<b>Total del activo no circulante</b>		<b>31,488,998</b>	<b>27,546,821</b>
<b>Total del activo</b>		<b>\$40,470,856</b>	<b>\$28,991,675</b>
<b>Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes</b>			
<b>Pasivo circulante:</b>			
Préstamos bancarios corto plazo	10	\$367,546	\$ 253,403
Intereses por pagar	10	53,664	44,280
Cuentas por pagar		95,825	76,276
Beneficios a los empleados		15,372	21,952
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	9	-	68,448
Impuestos por pagar		18,288	39,869
Pasivo por arrendamiento		3,905	3,738
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		43,494	23,395
Provisiones		6,049	5,560
Depósitos de los arrendatarios		33,903	26,735
<b>Total del pasivo circulante</b>		<b>638,046</b>	<b>563,656</b>
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	10	9,642,717	7,343,936
Impuestos a la utilidad diferidos		2,028	1,653
Beneficios a los empleados al retiro		1,239	1,014
Pasivo por arrendamiento		75,152	77,148
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		13,225	19,838
Instrumentos financieros derivados	11	14,031	-
Depósitos de los arrendatarios		231,367	206,398
<b>Total del pasivo no circulante</b>		<b>9,979,759</b>	<b>7,649,987</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>10,617,805</b>	<b>8,213,643</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>			
Patrimonio contribuido	13	28,824,272	21,636,177
Resultados acumulados		554,509	(924,531)
Otros componentes de la utilidad integral	11	474,270	66,386
<b>Total del patrimonio de los fideicomitentes</b>		<b>29,853,051</b>	<b>20,778,032</b>
<b>Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes</b>		<b>\$40,470,856</b>	<b>\$28,991,675</b>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

## Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$) excepto utilidad por CBFI.

	Nota	Junio 2024	Junio 2023
<b>Ingresos totales</b>	<b>15</b>	<b>\$1,231,450</b>	<b>\$966,011</b>
Mantenimiento y operación de inmuebles		81,217	71,893
Honorarios de administración de inmuebles		15,675	7,716
Predial		17,025	10,340
Seguros		4,475	3,861
Servicios administrativos		64,804	52,655
Servicios fiduciarios y gastos generales		35,632	29,233
Plan ejecutivo basado en CBFI	13ia	79,440	27,804
Utilidad (pérdida) por valor razonable de propiedades de inversión	9	2,000,283	(2,628,329)
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta		85	-
Ingresos financieros		281,907	209,216
Gastos financieros		255,922	280,572
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta		(608,940)	555,915
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad</b>		<b>\$2,350,595</b>	<b>\$(1,381,261)</b>
Impuestos a la utilidad		3,451	2,877
<b>Utilidad (pérdida) neta consolidada</b>		<b>\$2,347,144</b>	<b>\$(1,384,138)</b>
Otros componentes de la utilidad integral:			
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:			
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	11	407,884	55,327
Total de otros componentes de la utilidad integral		407,884	55,327
<b>Utilidad (pérdida) integral consolidada</b>		<b>\$2,755,028</b>	<b>\$(1,328,811)</b>
Utilidad (pérdida) neta básica consolidada por CBFI**	14	\$1.07	\$(0.87)
Utilidad (pérdida) neta diluida consolidada por CBFI**	14	\$1.06	\$(0.87)

\*\* Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

## Estados consolidados condensados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes no auditados.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$).

	Nota	Patrimonio contribuido	Resultados acumulados	Otros componentes de la utilidad integral	Total del patrimonio de los fideicomitentes
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>		<b>\$14,949,511</b>	<b>\$1,486,859</b>	<b>\$12,000</b>	<b>\$16,448,370</b>
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	13ig	6,710,682	-	-	6,710,682
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	13ii	5,637	-	-	5,637
Recompra de CBFIs	13ii	(27,255)	-	-	(27,255)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	13ii	-	(667,062)	-	(667,062)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	13if	27,756	-	-	27,756
Costos de emisión de patrimonio		(371)	-	-	(371)
Pérdida integral consolidada:					
Pérdida neta consolidada		-	(1,384,138)	-	(1,384,138)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		-	-	55,327	55,327
Pérdida integral consolidada		-	(1,384,138)	55,327	(1,328,811)
<b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>		<b>\$21,665,960</b>	<b>\$(564,341)</b>	<b>\$67,327</b>	<b>\$21,168,946</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>		<b>\$21,636,177</b>	<b>\$(924,531)</b>	<b>\$66,386</b>	<b>\$20,778,032</b>
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	2b, 13ic	7,123,681	-	-	7,123,681
Recompra de CBFIs	13id	(15,573)	-	-	(15,573)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	13ii	-	(868,104)	-	(868,104)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	13ia	79,987	-	-	79,987
Utilidad integral consolidada:					
Utilidad neta consolidada		-	2,347,144	-	2,347,144
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		-	-	407,884	407,884
Utilidad integral consolidada		-	2,347,144	407,884	2,755,028
<b>Saldos al 30 de junio de 2024</b>		<b>\$28,824,272</b>	<b>\$554,509</b>	<b>\$474,270</b>	<b>\$29,853,051</b>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

## Estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$).	Nota	Junio 2024	Junio 2023
<b>Flujo de efectivo de actividades de operación:</b>			
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad</b>		<b>\$2,350,595</b>	<b>\$(1,381,261)</b>
Partidas que no representan flujo de efectivo:			
Ajuste lineal devengo por arrendamiento		(1,364)	(13,171)
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento		(6,613)	(6,612)
Comisión por arrendamiento		5,422	3,480
Depreciación y amortización		5,308	4,294
Gasto por deterioro de activos financieros	5	938	4,740
Costo relacionado con beneficios a los empleados		18,062	14,361
Plan ejecutivo basado en CBFIs	13ia	79,440	27,804
(Utilidad) pérdida por valor razonable de propiedades	9	(2,000,283)	2,628,329
(Utilidad) pérdida por disposición de activos de larga duración		(85)	-
Ingresos financieros		(281,907)	(209,216)
Gastos financieros		255,922	280,572
Pérdida cambiaria realizada por instrumentos financieros derivados		-	334,251
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria no realizada, neta		609,362	(460,403)
		<b>\$1,034,797</b>	<b>\$1,227,168</b>
Cuentas por cobrar		(42,978)	(74,680)
Impuestos por recuperar		(116,596)	20,626
Otros activos		(62,619)	22,967
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		20,099	6,425
Cuentas por pagar		1,021	(4,032)
Pasivo por arrendamiento		(1,046)	-
Impuestos por pagar		(16,311)	(19,166)
Beneficios a los empleados		(24,417)	(19,246)
Depósitos de los arrendatarios		14,400	112,579
<b>Efectivo generado en las actividades de operación</b>		<b>\$806,350</b>	<b>\$1,272,641</b>
Impuestos a la utilidad pagados		(7,798)	(786)
<b>Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación</b>		<b>\$798,552</b>	<b>\$1,271,855</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión:</b>			
Intereses cobrados		282,439	205,411
Adquisición de inversiones financieras		(1,862,148)	-
Adquisición de propiedades de inversión		(1,912,788)	(11,764,359)
Venta de activos de larga duración		362	41,504
Construcción de activo por derecho de uso		(15,363)	-
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		(457)	-
Otros activos		(118)	(1,144)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>		<b>\$(3,508,073)</b>	<b>\$(11,518,588)</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>			
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	10	1,752,041	9,109,816
Pago de préstamos bancarios	10	(185,385)	(6,277,337)
Intereses pagados		(238,790)	(214,274)
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	(334,251)
Costos pagados para obtención de deuda	10	(2,759)	(85,187)
Pago de pasivos por arrendamientos		(783)	(856)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	13ii	(868,104)	(667,062)
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	13ic	7,412,751	6,830,512
Recompra de CBFIs	13id	(15,573)	(24,918)
Costos de emisión de CBFIS pagados	13ic	(289,070)	(114,563)
<b>Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento</b>		<b>\$7,564,328</b>	<b>\$8,221,880</b>
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		4,854,807	(2,024,853)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período		1,038,859	4,277,140
Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		234,628	(91,972)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>		<b>\$6,128,294</b>	<b>\$2,160,315</b>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

## Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$), excepto utilidad y precios por CBFi, a menos que se indique otra denominación.

### 1. Información general

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 junio de 2024, el portafolio de propiedades está compuesto por 112 inmuebles (106, al 31 de diciembre de 2023), localizados en 14 estados de México, con una edad promedio de 14.2 años y ocupación de 96.1% y 96.3% respectivamente, en términos de área bruta rentable (ABR); el valor razonable del portafolio de propiedades fue de \$31,138,155 y \$27,265,219, respectivamente (ver Nota 9).

Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, las adquisiciones efectuadas fueron:

Propiedades de Inversión	Fecha de adquisición	Ubicación	Terreno	Construcción	Valor de adquisición
<b>2024</b>					
Portafolio Aerotech (6 inmuebles) <sup>(1)</sup>	30-may y 13-jun-24	Querétaro	\$ 430,659	\$ 1,014,323	\$ 1,444,982
Terreno Providencia5 <sup>(2)</sup>	02-may-24	Coahuila	31,786	-	31,786
			<u>\$ 462,445</u>	<u>\$ 1,014,323</u>	<u>\$ 1,476,768</u>

- (1) Cinco inmuebles fueron adquiridos el 30 de mayo y uno el 13 de junio de 2024. Están ubicados en Querétaro. La compra generó costos e impuestos de adquisición de \$112,340 (ver Notas 2a y 9).
- (2) Adquirido para llevar a cabo una expansión a la medida del arrendatario (build-to-suit). La compra generó costos e impuestos de adquisición de \$1,054 (ver Nota 9).

Las expansiones realizadas en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 están descritas en la nota 9, en la sección de compromisos de expansiones e inversiones de capital.

### Desinversiones

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, el Fideicomiso no realizó desinversiones de propiedades.

## 2. Eventos relevantes

### 2024

- a. Durante el segundo trimestre de 2024, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición de 6 naves industriales estabilizadas clase A localizadas en Querétaro, con un ABR total de 93,525 m<sup>2</sup> construida sobre un terreno de alrededor de 253,611 m<sup>2</sup>, que incluye dos reservas territoriales para expansiones. El 100% de los contratos de arrendamiento que forman parte del portafolio industrial se encuentran pactados en dólares, con un plazo remanente de 8.8 años a partir de la fecha de adquisición, y son en su totalidad triple neto (NNN), es decir, el arrendatario paga, adicionalmente a la renta, los gastos de mantenimiento, seguro e impuesto predial. El Ingreso Operativo Neto (ION) para los siguientes 12 meses a la adquisición, se estima que será de US\$9.7 millones.

El precio de compra fue de US\$83.3 millones, equivalente a \$1,444,982 (considerando el tipo de cambio a la fecha de cada transacción), más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos y gastos de adquisición.

El 30 de mayo de 2024 el Fideicomiso adquirió 5 de las 6 naves industriales, valuadas en US\$54.2 millones, equivalentes a \$907,304, mientras que el 13 de junio de 2024, adquirió la nave 6, por un valor de US\$29.1 millones, equivalentes a \$537,678.

La adquisición de las 6 naves fue liquidada utilizando recursos provenientes del Préstamo bancario Sindicado 2023, dispuesto el 29 de mayo de 2024 (ver nota 10).

Al 30 de junio de 2024, la compra de las 6 naves industriales generó impuestos y gastos de adquisición por \$112,340, los cuales fueron capitalizados en el rubro de propiedades de inversión presentado en el estado consolidado condensado de posición financiera no auditado (ver nota 9).

- b. El 15 de marzo de 2024, Fibra MTY realizó una emisión subsecuente de capital integrada por 590,579,711 CBFIs de oferta base y 88,586,956 CBFIs de sobreasignación. La emisión fue llevada a cabo al amparo del programa de colocación de CBFIs y de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (CEBUREs) de Fibra MTY como emisor recurrente, autorizado, el 12 de septiembre de 2022, por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores por un monto de hasta \$20'000,000.

El 12 de abril de 2024, Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Citibanamex ("Citibanamex") por cuenta de los intermediarios colocadores, ejerció la opción de sobreasignación por 88,586,956 CBFIs con lo cual concluyó el periodo de estabilización, habiendo recomprado en dicho periodo un total de 34,579,590 CBFIs.

En dicha emisión, el Fideicomiso colocó un total de 644,587,077 CBFIs (590,579,711 de oferta base y 54,007,366 de sobreasignación) a un precio de \$11.50 por CBFI equivalentes a \$7,412,751. Los recursos de la colocación de \$7,123,681 (neta de costos de emisión de \$289,070, ejercidos durante 2024) se presentan en los estados consolidados condensados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes no auditados, en el rubro de patrimonio contribuido, neto de costos de emisión. El total de costos de emisión fue de \$293,839, de los cuales \$4,769 fueron realizados en la etapa preparatoria de la colocación, en años anteriores. Como resultado de lo anterior, el total de CBFIs de Fibra MTY en circulación, una vez concluido el proceso de liquidación, fue de 2,458,917,920.

Los recursos netos de la emisión serán destinados principalmente para la adquisición de inmuebles industriales y otros usos corporativos generales.

- c. El 27 de marzo de 2024, el Fideicomiso concluyó el acuerdo vinculante para realizar la adquisición de 8 naves industriales estabilizadas clase A localizadas en Nuevo León, con un ABR total aproximada de 186,105 m<sup>2</sup> construida sobre terrenos con una superficie total de alrededor de 347,714 m<sup>2</sup>. El 63% de los ingresos por arrendamiento del portafolio se encuentran pactados en dólares, mientras que el 37% restante está pactado en pesos, con un plazo remanente de 8.2 años a partir de la fecha estimada de adquisición. Dichos contratos son en su totalidad triple neto (NNN), es decir, el arrendatario paga, adicionalmente a la renta, los gastos de mantenimiento, seguro e impuesto predial. El ION para los siguientes 12 meses a la adquisición, sería de aproximadamente \$266,993 los cuales se componen de \$95,714 y US\$9.3 millones (considerando el tipo de cambio del 30 de junio de 2024).

El precio estimado de compra está pactado en aproximadamente \$3,659,488, compuestos por \$1,342,662 y USD\$126.1 millones (considerando el tipo de cambio al 30 de junio de 2024), más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos y gastos de adquisición. Conforme a los acuerdos alcanzados, mismos que se encuentran sujetos al cumplimiento de ciertas condiciones, se estima que seis naves se liquidarán durante el segundo semestre de 2024 por montos equivalentes a US\$52.7 millones y \$1,342,662. Las dos naves restantes, en proceso de construcción a la fecha de los presentes estados financieros intermedios, se liquidarán una vez que se hayan realizado las entregas sustanciales e inicie el pago de renta, lo anterior se estima que sea durante el segundo trimestre de 2025 por un monto de US\$73.4 millones.

El 16 de abril de 2024, el Fideicomiso otorgó US\$1.5 millones (equivalente a \$27,566 al tipo de cambio vigente al 30 de junio de 2024) para garantizar ciertas obligaciones asumidas en la carta de intención de compra de las 8 naves industriales. Este depósito en garantía se presenta en el rubro de otros activos circulantes en el estado consolidado intermedio no auditado de posición financiera y será recuperado en efectivo, de manera proporcional a la adquisición total, en las dos fechas de cierre mencionadas anteriormente, ver Nota 8.

### 3. Bases de preparación y presentación

- a. **Declaración de cumplimiento** – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados de Fibra MTY han sido preparados de acuerdo con la IAS 34 Información Financiera Intermedia, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).
- b. **Bases de medición** – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se valúan a su valor razonable.

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

Por su parte, el valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, Fibra MTY tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1. Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
  - Nivel 2. Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente;
- Nivel 3. Considera datos de entrada no observables.

Los mencionados estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de junio de 2024 y por los seis meses que terminaron en 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 2023.

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 2023, excepto por la adopción de las siguientes modificaciones normativas que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2024 y cuyos efectos para Fibra MTY se describen a continuación:

- Modificaciones a la IAS 1, Clasificación de pasivos como circulantes y no circulantes

Las enmiendas buscan promover la coherencia en la aplicación de los principios y requerimientos contables para determinar si en el estado consolidado de posición financiera, la deuda o préstamos y otros pasivos con una fecha de liquidación incierta, deben clasificarse como circulantes (por ser exigibles en el corto plazo o potencialmente por liquidarse dentro de un año) o no circulantes. Estas modificaciones aclaran que la clasificación de un pasivo en el estado consolidado de posición financiera debe hacerse con base en los derechos que existen a la fecha de reporte y que no se ve afectada por las expectativas de la entidad para ejercer su derecho a diferir la liquidación del pasivo.

Las enmiendas enfatizan que la afectación es solo en la presentación de pasivos en el estado consolidado de posición financiera, y no en revelaciones ni en el monto ni en el momento de reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto relacionado al pasivo en cuestión. Asimismo, se clarifica la definición de liquidación de un pasivo como la transferencia de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios a la contraparte acreedora. Las modificaciones se aplican retrospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024, 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 clasifica sus pasivos de acuerdo con los vencimientos contractuales, sin considerar los planes de refinanciamiento futuros que define en su estrategia de administración del riesgo financiero de liquidez.

- Modificaciones a la IFRS 16, Pasivo por arrendamiento en transacciones de arrendamiento en vía de regreso

Las enmiendas especifican los requerimientos que utilizará el arrendatario-vendedor en la medición del pasivo por arrendamiento que surge en una transacción de venta con arrendamiento posterior, para garantizar que el arrendatario (vendedor) no reconozca el monto de la ganancia o pérdida que se relaciona con el derecho de uso que retiene. Las modificaciones se aplican retrospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024, con aplicación anticipada permitida.

Debido a que Fibra MTY no ha entrado en transacciones de venta de propiedades con arrendamiento posterior en las que funja como arrendatario, estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

- Modificaciones a la IAS 7 e IFRS 7, Acuerdos de financiación de proveedores

La enmienda especifica los requisitos de revelación para brindar una mayor comprensión a los usuarios de los estados financieros sobre los acuerdos que pudiera celebrar la entidad con proveedores financieros para pagar cantidades que la entidad debe a sus proveedores, mientras ésta se obliga a liquidar esos montos con los proveedores financieros de conformidad con los términos y condiciones de los acuerdos. Las revelaciones incluyen: saldos de pasivos con proveedores financieros, sus flujos de efectivo y su exposición al riesgo de liquidez.

Las modificaciones se aplican para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024, con aplicación anticipada permitida.

Fibra MTY no ha realizado acuerdos de financiación de proveedores, por lo que esta enmienda no tuvo un impacto en las revelaciones dentro de sus estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

- 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 24 de julio de 2024 y previamente fueron aprobados por el 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 de utilidad integral no auditados fueron clasificados atendiendo a su naturaleza.
- g. **Presentación del estado consolidado de flujos de efectivo** – Los estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo no auditados 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 descrito en la Nota 11 de los presentes estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, la administración de Fibra MTY ha concluido que la información financiera al y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2024, se presente sobre la base de negocio en marcha. Este juicio requerido por la normatividad internacional se estará actualizando en cada período de 3 meses, hacia los 12 meses siguientes a partir de la fecha en que se lleva a cabo, en línea con la estrategia de administración de riesgos financieros y operativos que implemente la administración de Fibra MTY.

#### 4. Efectivo y equivalentes de efectivo, e inversiones financieras

	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
Efectivo en bancos	\$ 768,591	\$ 393,487
Equivalentes de efectivo	5,359,703	645,372
<b>Total</b>	<b>\$6,128,294</b>	<b>\$1,038,859</b>
	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
Inversiones financieras	\$1,862,148	\$ -

### Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo consiste principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques. Los equivalentes de efectivo se integran por 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.

### Inversiones financieras

Al 30 de junio de 2024, se tenían inversiones financieras por \$800,000 a un plazo de 359 días y \$1,000,000 a un plazo de 181 días, el saldo incluye intereses devengados por \$62,148. Al 31 de diciembre de 2023, no se tenía saldo en inversiones financieras.

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. Durante los periodos de operación terminados el 30 de junio de 2024 y el 31 de diciembre de 2023, 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.

## 5. Cuentas por cobrar, neto

	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
Cientes	\$ 76,921	\$ 32,814
Cientes parte relacionada (Nota 12)	3	-
Intereses por cobrar <sup>(1)</sup>	3,814	4,345
Otras cuentas por cobrar	1,853	1,075
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas (Nota 12)	1,793	132
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(2,279)	(1,341)
<b>Total</b>	<b>\$ 82,105</b>	<b>\$ 37,025</b>

(1) Representan el reconocimiento de intereses devengados provenientes de equivalentes de efectivo y de los intereses ganados de instrumentos financieros (ver Nota 4 y 11). Fibra MTY ha concluido que estos activos financieros no presentan deterioro al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

### Cuentas por cobrar y estimación de deterioro

La naturaleza del negocio permite a Fibra MTY mantener sus cuentas por cobrar mayormente con antigüedad de cobro menor a 30 días.

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los saldos de cartera vencida ascendían a \$25,096 y \$7,875 con una estimación de deterioro de cuentas por cobrar por \$2,279 y \$1,341, respectivamente; el Fideicomiso reconoció un gasto por estimación de deterioro de cuentas por cobrar dentro de los estados consolidados condensados intermedios de utilidad integral no auditados por \$938 y \$4,505, correspondiente a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2024 y 2023, respectivamente. Adicionalmente, en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, el Fideicomiso no dio de baja cuentas por cobrar (\$235 por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023), por considerarse legalmente incobrables, impactando los resultados integrales consolidados del periodo.

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el saldo de cuentas por cobrar, neto de su estimación de deterioro, generado por contratos de arrendamiento se clasifica de la siguiente manera:

	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
Cuentas por cobrar no vencidas	\$ 51,828	\$ 24,939
Cuentas por cobrar vencidas no deterioradas	22,817	6,534
<b>Total</b>	<b>\$ 74,645</b>	<b>\$ 31,473</b>

## 6. Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero y pasivo por arrendamiento

A partir del 7 de marzo de 2024, entró en vigor un contrato de subarrendamiento de estacionamiento con el inquilino Danfoss, celebrado entre las partes el 1 de abril de 2023. Con base en la evaluación de la administración de Fibra MTY, este contrato califica como un arrendamiento financiero, de modo que, el activo por derecho de uso, previamente reconocido por Fibra MTY, en su calidad de arrendatario, por el terreno sobre el que construyó dicho estacionamiento subarrendado, fue dado de baja y se reconoció una cuenta por cobrar equivalente a las rentas futuras descontadas a valor presente.

Al 30 de junio de 2024, el Fideicomiso reconoció una pérdida de \$8 por la baja del derecho de uso del terreno en su calidad de arrendatario, la pérdida se presentó en el estado consolidado condensado de utilidad integral no auditado.

Al 30 de junio de 2024, el Fideicomiso reconoció ingresos por intereses por cuentas por cobrar de subarrendamiento financiero por \$3,720 y gastos por intereses del pasivo por arrendamiento por \$4,389, 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.

A continuación, se muestra una tabla con los vencimientos de las cuentas por cobrar por arrendamiento financiero y de los pasivos por arrendamiento, mostrando los cobros de arrendamiento financiero y los pagos de arrendamiento, que se recibirán después de la fecha de reporte:

	Pagos de arrendamiento mínimos	
	Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero 30 de junio de 2024	Pasivo por arrendamiento 30 de junio de 2024 <sup>(1)</sup>
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero y pasivo por arrendamiento:		
Menos de 1 año	\$ 11,658	\$ 1,990
2025	13,990	12,638
2026	13,990	11,730
2027	13,990	10,822
2028	13,990	10,822
2029	13,990	10,822
Más de 5 años	128,237	94,690
Total de cobros/pagos nominales	\$ 209,845	\$ 153,514
Menos: intereses no devengados	(106,305)	(74,457)
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero y pasivo por arrendamiento	\$ 103,540	\$ 79,057
Estimación de deterioro	-	-
Cuentas por cobrar, netas por arrendamiento financiero y pasivo por arrendamiento, neto	\$ 103,540	\$ 79,057

(1) Al 30 de junio de 2024, los valores de pagos nominales y pasivo por arrendamiento generado por el contrato de renta de terreno con un tercero para la construcción de un estacionamiento en el inmueble Danfoss por \$149,882 y (\$74,267), respectivamente, se complementan por los montos generados por un contrato de arrendamiento de estacionamiento para el inmueble Prometeo, los cuales fueron \$3,632 y (\$190), respectivamente.

## 7. Impuestos por recuperar

	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	\$ 142,805	\$ 48,663
Otros	1,487	101
Total	\$ 144,292	\$ 48,764

## 8. Otros activos

	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
<b>Circulantes</b>		
Pagos anticipados <sup>(1)</sup>	\$ 37,045	\$ 7,981
Comisiones sobre arrendamientos <sup>(2)</sup>	8,804	8,672
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento <sup>(3)</sup>	14,850	13,645
Depósitos en garantía <sup>(4)</sup>	27,566	-
<b>Total</b>	<b>\$ 88,265</b>	<b>\$ 30,298</b>
<b>No circulantes</b>		
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento <sup>(3)</sup>	\$ 36,484	\$ 36,325
Comisiones sobre arrendamientos <sup>(2)</sup>	21,171	18,154
Seguros y fianzas no amortizables <sup>(5)</sup>	55,199	55,199
Depósitos en garantía	1,710	1,703
Mobiliario y equipo de oficina	6,284	7,859
Activos intangibles	7,497	8,681
Otros	325	349
<b>Total</b>	<b>\$ 128,670</b>	<b>\$ 128,270</b>

- (1) Al 30 de junio de 2024, los pagos anticipados circulantes están integrados por seguros, impuestos prediales, cuotas y suscripciones y honorarios a los fiduciarios, principalmente. Al 31 de diciembre de 2023, se integran por seguros y honorarios a los fiduciarios, principalmente.
- (2) Las comisiones pagadas a agentes comerciales se capitalizan y se devengan en línea recta en el mismo plazo del nuevo contrato de arrendamiento que generó el pago de la comisión y se clasifican de acuerdo con su vencimiento en el estado consolidado condensado intermedio de posición financiera no auditado.
- (3) 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 condensado intermedio de posición financiera no auditado.
- (4) El 16 de abril de 2024, el Fideicomiso otorgó US\$1.5 millones (equivalentes a \$27,566 al tipo de cambio vigente al 30 de junio de 2024) para garantizar ciertas obligaciones asumidas en la carta de intención de compra de 8 naves industriales (ver Nota 2c).
- (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.

## 9. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión adquiridas por Fibra MTY fueron valuadas a su valor razonable al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, por valuadores calificados independientes y ascienden a:

Propiedades de inversión	Fecha de adquisición	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Adquisiciones netas	Inversiones de capital, netas	Construcciones en proceso	Construcciones terminadas	Efecto de valor razonable <sup>(4)</sup>	Saldo al 30 de junio de 2024
Danfoss <sup>(1)</sup>	11-dic-14	\$ 549,382	\$ -	\$ 29	\$ 40,613	\$ 25,372	\$ 26,038	\$ 641,434
Casona	28-may-15	303,584	-	-	-	-	23,628	327,212
Catacha	29-jul-15	75,715	-	-	-	-	(864)	74,851
Santiago <sup>(1)</sup>	21-sep-15	300,084	-	-	68,736	-	22,693	391,513
Nico 1	19-may-16	628,091	-	3,028	-	-	59,894	691,013
Providencia <sup>(1)</sup>	25-may-16	1,066,067	32,840	12,298	-	-	118,354	1,229,559
Ciénega	08-nov-16	362,966	-	-	-	-	7,171	370,137
Catacha 2	08-dic-16	108,122	-	-	-	-	1,686	109,808
Huasteco <sup>(1)</sup>	25-may-17	1,065,770	216	-	(41,775)	49,102	149,368	1,222,681
Zinc	14-sep-18	248,273	-	-	-	-	26,765	275,038
Filios	18-dic-18	2,153,503	285	-	-	-	168,806	2,322,594
Garibaldi	27-nov-19	658,657	74	-	-	-	52,759	711,490
Ciénega 2	19-nov-21	417,202	-	-	-	-	40,568	457,770
Ciénega 3	08-dic-21	417,973	-	-	-	-	36,865	454,838
Zeus <sup>(1)</sup>	29-mar-20-se-23	11,482,096	(1,264)	6,429	92,109	-	1,180,120	12,759,490
Aerotech <sup>(2)</sup>	30-may-24-13-jun-24	-	1,557,322	-	-	-	(15,746)	1,541,576
<b>Segmento Industrial</b>		<b>\$19,837,485</b>	<b>\$ 1,589,473</b>	<b>\$ 21,784</b>	<b>\$ 159,683</b>	<b>\$ 74,474</b>	<b>\$ 1,898,105</b>	<b>\$23,581,004</b>
Oficinas en el Parque	11-dic-14	1,372,884	-	3,331	-	-	(49,857)	1,326,358
Neoris	11-dic-14	729,230	-	789	-	-	(16,579)	713,440
Atento	11-dic-14	68,956	-	8,228	-	-	(5,758)	71,426
Cuadrante	11-dic-14	86,901	-	-	-	-	1,718	88,619
Prometeo	22-dic-15	440,239	-	243	-	-	(15,329)	425,153
Fortaleza	31-ago-16	412,050	-	-	-	-	(25,980)	386,070
Redwood	06-dic-16	570,011	-	2,264	-	-	36,394	608,669
Huasteco	25-may-17	58,125	-	-	-	-	(5,411)	52,714
Cuauhtémoc	16-ago-17	219,994	-	-	-	-	21,200	241,194
Patria	03-oct-18	332,532	-	-	-	-	(6,365)	326,167
Filios	18-dic-18	943,579	130	-	-	-	73,924	1,017,633
La Perla <sup>(3)</sup>	08-jun-21	1,837,755	11,421	155	-	-	89,778	1,939,109
<b>Segmento Oficinas</b>		<b>\$ 7,072,256</b>	<b>\$ 11,551</b>	<b>\$ 15,010</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 97,735</b>	<b>\$ 7,196,552</b>
Monza	27-ago-15	234,107	-	-	-	-	6,950	241,057
Monza 2	13-nov-15	101,263	-	-	-	-	147	101,410
Huasteco	25-may-17	20,108	-	-	-	-	(1,976)	18,132
<b>Segmento Comercial</b>		<b>\$ 355,478</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 5,121</b>	<b>\$ 360,599</b>
<b>Total propiedades de inversión</b>		<b>\$27,265,219</b>	<b>\$ 1,601,024</b>	<b>\$ 36,794</b>	<b>\$ 159,683</b>	<b>\$ 74,474</b>	<b>\$ 2,000,961<sup>(4)</sup></b>	<b>\$31,138,155</b>

- (1) Propiedades en proceso de expansión de acuerdo con compromisos contractuales con los inquilinos actuales que las ocupan, ver sección de compromisos de esta nota.
- (2) Durante el segundo trimestre de 2024, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición de 6 naves industriales estabilizadas clase A localizadas en Querétaro, con un ABR total de 93,525 m2 construida sobre un terreno de alrededor de 253,611 m2, que incluye dos reservas territoriales para expansiones (ver Nota 2a).
- (3) El 16 de enero de 2024 se ocuparon 1,559 m<sup>2</sup> del inmueble La Perla, esta ocupación generó el último pago del pasivo por ABR vacío, generado en la adquisición de dicho inmueble, efectuada el 8 de junio de 2021. En función a lo anterior, la ocupación del inmueble es del 100% y el pasivo de US\$4.1 millones (equivalentes a \$68,448) presentado dentro del rubro de cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión circulante en el estado consolidado de posición financiera, al 31 de diciembre de 2023, ha sido liquidado en su totalidad. De acuerdo con condiciones contractuales pactadas en la fecha de adquisición del inmueble, esta ocupación generó una comisión por arrendamiento de \$11,421 más IVA, la cual fue registrada como parte del valor del inmueble.
- (4) Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2024, la utilidad por valor razonable del portafolio de Fibra MTY fue de \$2,000,283 e incluye \$2,000,961 generada por propiedades de inversión y \$(678) del inmueble Axtel, el cual, de acuerdo con IFRS 5, se clasifica y presenta como mantenido para la venta. Fibra MTY reconoció el incremento de valor de su portafolio en los resultados consolidados en la línea de utilidad por valor razonable de propiedades de inversión.

### Inversiones de capital en proceso

	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
Saldo inicial	\$ 38,011	\$ 29,227
Adiciones por inversiones de capital	36,794	57,556
Inversiones terminadas	(24,964)	(48,772)
Saldo final	\$ 49,841	\$ 38,011

### 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 expansiones 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:

#### Al 30 de junio de 2024:

- Acuerdo realizado en febrero de 2023 para llevar a cabo una expansión en la propiedad industrial Huasteco Fagor por un valor de US\$3.3 millones (incluye US\$0.5 millones de terreno, adquirido el 21 de febrero de 2023). Dicha expansión agregará una ABR de aproximadamente 6,732 m<sup>2</sup> y se integró al contrato de arrendamiento triple neto, denominado en dólares, con vigencia hasta marzo de 2033. Por lo que respecta específicamente al área de expansión, se estima que genere un Ingreso Operativo Neto (ION) aproximado de US\$0.3 millones durante los doce meses a partir del 1 de abril de 2023, fecha de inicio de pago de renta adicional por parte del inquilino, de conformidad con condiciones contractuales que establecen el cobro de renta con anterioridad a la conclusión de la expansión. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso tenía un valor de US\$2.3 millones, equivalentes a \$41,775, considerando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada desembolso. Al 30 de junio de 2024, se concluyó la expansión y se reconoció como parte del valor de las propiedades de inversión, en el rubro de construcciones terminadas, por un monto de US\$2.8 millones equivalentes a \$49,102. El valor total del proyecto, incluyendo terreno de \$8,993 y costos e impuestos de adquisición de \$657 fue de \$58,752.

El 1 de abril y el 30 de septiembre de 2023, se firmó un convenio y su modificatorio, respectivamente, para realizar una expansión en la propiedad industrial Danfoss (integrada por 3 proyectos: estacionamiento US\$1.6 millones, comedor US\$1.5 millones y nave industrial US\$18.4 millones) por un valor total de US\$21.5 millones. Se estima que el proceso de construcción concluya durante el ejercicio 2024. Dicha expansión incrementará el ABR en un estimado de 19,200 m<sup>2</sup> (550 m<sup>2</sup> comedor y 18,650 m<sup>2</sup> nave industrial). El ION adicional aproximado es de US\$1.9 millones durante los primeros doce meses contados a partir del inicio de pago de renta. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso tenía un valor de US\$5.7 millones, equivalentes a \$100,824 a la fecha de las transacciones.

Al 30 de junio de 2024, el grado de avance de cada uno de los tres proyectos que conforman la expansión en la propiedad industrial Danfoss, es como sigue:

- i) El estacionamiento por valor de US\$1.6 millones, equivalente a \$28,021, considerando los tipos de cambio aplicables a la fecha de cada desembolso, fue concluido. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso de dicho estacionamiento tenía un valor de US\$0.7 millones, equivalentes a \$12,658 a la fecha de las transacciones. Debido a que dicho estacionamiento fue construido sobre un terreno de un tercero, ambo contratos: el de Fibra MTY en calidad de arrendatario del tercero y el de Fibra MTY como subarrendador del estacionamiento al inquilino Danfoss, calificaron como arrendamientos financieros y se presentan en los rubros de cuentas por pagar y cuentas por cobrar por arrendamiento financiero del estado consolidado condensado de posición financiera no auditado, respectivamente, ver Nota 6. El ION correspondiente al subarrendamiento del estacionamiento es de US\$0.2 millones considerando los próximos doce meses contados a partir del inicio de pago de renta que comenzó el 7 de marzo de 2024.
- ii) El comedor por valor de US\$1.5 millones, equivalente a \$25,372, considerando los tipos de cambio aplicables a la fecha de cada desembolso, fue concluido. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso de dicho comedor tenía un valor de US\$0.6 millones, equivalentes a \$10,557 a la fecha de las transacciones. El ION correspondiente a esta fase de expansión es de US\$0.1 millones considerando los próximos doce meses contados a partir del inicio de pago de renta que comenzó el 7 de marzo de 2024.
- iii) La nave industrial continúa en proceso de construcción, por los seis meses terminados el 30 de junio de 2024, el desembolso para la construcción fue de US\$3.0 millones, equivalente a \$51,170, considerando los tipos de cambio aplicables a la fecha de cada desembolso. Dichos desembolsos de 2024 se presentan netos de la capitalización del comedor, erogada en 2023, e indicada en el romanillo anterior por \$10,557, para llegar a un desembolso neto en 2024 de \$40,613. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso de dicha nave tenía un valor de US\$5.0 millones, equivalentes a \$90,267 a la fecha de las transacciones. El ION correspondiente a esta fase de expansión es de US\$1.6 millones considerando los próximos doce meses contados a partir del inicio de pago de renta que se estima comenzará el primer trimestre de 2025.

- Durante 2023 (31 de mayo, 15 de septiembre y 18 de diciembre) se firmaron diversos convenios modificatorios para llevar a cabo una expansión en la propiedad industrial Santiago por un valor total de hasta US\$ 10.1 millones, el cual incluye inversiones de capital de hasta por US\$0.2 millones. Se estima que el proceso de construcción concluya durante el tercer trimestre de 2024. Dicha expansión incrementará el ABR en un estimado de 10,700 m<sup>2</sup>. El ION adicional estimado de la expansión es de US\$0.9 millones durante los primeros doce meses contados a partir del inicio de pago de renta. Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, la construcción en proceso incrementó US\$3.9 millones, equivalentes a \$68,736 considerando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada desembolso. Al 31 de diciembre de 2023 se ejercieron US\$3.8 millones, de los cuales US\$3.6 millones, equivalentes a \$63,052 considerando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada desembolso, corresponden a la expansión en proceso, y se concluyeron las inversiones de capital por US\$0.2 millones, equivalentes a \$3,594 considerando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada desembolso.
- En el portafolio Zeus, por los seis meses terminados el 30 de junio de 2024, se realizaron desembolsos por concepto de construcciones en proceso de \$92,109, los cuales corresponden a:
  - i) En la propiedad Aguascalientes-FINSA 03, el 17 de agosto de 2023 se concluyó la adquisición de un terreno para la expansión del inmueble industrial. El inmueble está localizado en Aguascalientes, con un ABR de aproximadamente 11,700m<sup>2</sup>. El valor total de la inversión incluyendo terreno, construcciones, impuestos y otros costos y gastos de cierre, se estima que ascienda a una cantidad de US\$10.1 millones (equivalentes a \$173,102 a la fecha de adquisición del terreno). Se estima que el proceso de construcción concluya en aproximadamente 11 meses contados a partir de la fecha de adquisición y que genere un ION adicional de US\$1.1 millones durante los doce meses a partir del inicio de pago de renta por parte del inquilino. El precio de adquisición del terreno fue de \$18,739 a la fecha de transacción, más otros impuestos y gastos de adquisición por un monto de \$829. Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2024, la construcción en proceso incrementó US\$3.4 millones, equivalentes a \$57,820 considerando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada desembolso. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso tenía un valor de \$3.0 millones equivalentes a \$50,994 a la fecha de las transacciones.
  - ii) En la propiedad Aguascalientes-FINSA 01, el 12 de abril de 2024 se firmó un contrato con el inquilino actual por US\$6.6 millones para realizar una expansión por un ABR de 6,444m<sup>2</sup> sobre el terreno en el que se encuentra la nave. Se estima que el proceso de construcción concluya al cierre del cuarto trimestre de 2024 y que genere un ION adicional de US\$0.7 millones durante los doce meses a partir del inicio de pago de renta por parte del inquilino. Por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2024, la construcción en proceso del estacionamiento fue US\$2.0 millones, equivalentes a \$34,289, considerando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada desembolso.
- Acuerdo realizado en mayo de 2024 para llevar a cabo una expansión en la propiedad industrial Providencia5MAL6A por un valor estimado de US\$12.0 millones (incluye US\$1.9 millones de terreno, adquirido el 2 de mayo de 2024, ver Nota 1). Dicha expansión agregará una ABR de aproximadamente 18,200m<sup>2</sup>. Se estima que el proceso de construcción concluya durante el primer trimestre de 2025 y que genere un ION adicional de US\$1.1 millones durante los doce meses contados a partir del inicio de pago de renta por parte del inquilino. Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, no se realizaron erogaciones relacionadas con el proyecto de construcción.

- Al 31 de diciembre de 2023, se tenían diversos convenios modificatorios para realizar inversiones de capital, en ciertos inmuebles de Fibra MTY, los cuales fueron generados en las renovaciones de contrato y podrían ocurrir a solicitud de cada inquilino en un plazo no mayor a 5 años por un monto agregado de US\$2.4 millones. Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, se realizaron desembolsos por estos compromisos por US\$1.0 millones equivalentes a \$18,468 considerando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada desembolso, y se firmaron nuevos contratos por US\$1.5 millones. Al 30 de junio de 2024 el monto remanente es de US\$2.9 millones equivalentes a \$53,069.

Al 30 junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, 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 intermedio terminado el 30 de junio de 2024, 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:

- Las tasas de descuento al 30 de junio de 2024 se ubicaron en un rango de 9.75% a 11.50% en propiedades de oficinas; de 8.75% a 11.25% en propiedades industriales; y de 11.00% a 11.50% en propiedades comerciales; manteniéndose en el mismo rango respecto del 31 de diciembre de 2023, para los diferentes usos.
- Las tasas de descuento al 30 de junio de 2023 se ubicaron en un rango de 9.75% a 11.50% en propiedades de oficinas; de 8.75% a 11.25% en propiedades industriales; y de 11.00% a 11.50% en propiedades comerciales; las propiedades de oficinas y comerciales se mantienen en el mismo rango respecto del 31 de diciembre de 2022, el portafolio industrial cambia su rango superior de 10.25% a 11.25% por la integración de nuevos submercados incluidos en el portafolio Zeus y cambia su rango inferior de 8.50% a 8.75% debido a un mayor costo de financiamiento en el mercado.

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

Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2024 y 2023, los efectos en el valor razonable del portafolio de propiedades de inversión de Fibra MTY se integraron como sigue:

**2024**

El efecto favorable en el valor razonable del portafolio de propiedades de inversión de Fibra MTY por \$2,000,283, fue ocasionado principalmente por:

1. Un incremento de \$2,070,169 por la depreciación del peso frente al dólar al pasar de \$16.8935 el 31 de diciembre de 2023 a \$18.3773 el 30 de junio de 2024.
2. Una disminución de (\$172,954), por la operación estándar de propiedades debido a: i) cambios contractuales en oficinas y a la actualización anual del presupuesto de gastos en el primer trimestre por (\$213,231), ii) lo anterior se compensa con \$40,277 del segundo trimestre debido a incrementos en plazos de arrendamiento y ocupación de espacios vacantes principalmente para naves industriales.
3. Incremento en el valor del portafolio por condiciones de mercado por \$215,624 debido primordialmente a mayores rentas de mercado en naves industriales.
4. ISAI y costos de cierre (\$112,556), principalmente de las naves adquiridas en el portafolio Aerotech, ver Nota 2a.

**2023**

El efecto desfavorable en el valor razonable del portafolio de Fibra MTY por (\$2,628,329), generado durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, fue ocasionado principalmente por una disminución de \$(2,231,643) por la apreciación del peso frente al dólar al pasar de \$19.3615 el 31 de diciembre de 2022 a \$17.1187 el 30 de junio de 2023, y la capitalización de los costos relacionados con la adquisición por \$(398,731), los cuales incluyen impuestos sobre adquisición de inmuebles de \$(350,379), entre otros impactos menores.

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.

## 10. Préstamos bancarios y bursátiles

Los préstamos bancarios y bursátiles de acuerdo con los contratos establecidos de crédito al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, se integran como sigue:

	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
<b>Corto plazo:</b>		
Préstamo bancario bilateral Scotiabank US\$20 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 9 meses posteriores a cada disposición y con vigencia hasta el 11 de marzo del 2025. <sup>(1)</sup>	\$ 367,546	\$ 253,403
<b>Total de préstamos bancarios de corto plazo</b>	<b>\$ 367,546</b>	<b>\$ 253,403</b>
<b>Largo plazo:</b>		
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 fija de 4.60% con vencimientos de interés a 182 días y pago de principal al vencimiento el 26 de octubre de 2027. <sup>(2)</sup>	\$4,014,317	\$3,704,122
Préstamo bancario Sindicado 2023 US\$160 millones al 30jun24 y US\$70 millones al 31dic23, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa inicial de 2.25% que se ajusta dependiendo del rango contractual en que se ubique la razón de pasivos totales vs activos totales (ver Nota 11), sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 21 de marzo de 2028. <sup>(3)</sup>	2,940,368	1,182,545
Préstamo bilateral 2023 US\$150 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa inicial de 2.15% que se ajusta dependiendo del rango contractual en que se ubique la razón de pasivos totales vs activos totales (ver Nota 11), sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 12 de junio de 2028.	2,756,595	2,534,025
<b>Costos de obtención de deuda</b>	<b>(68,563)</b>	<b>(76,756)</b>
<b>Total de préstamos bancarios y bursátiles de largo plazo</b>	<b>\$9,642,717</b>	<b>\$7,343,936</b>

- <sup>(1)</sup> Línea de crédito simple sin garantía con Scotiabank hasta por un monto principal de US\$63 millones. Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, Fibra MTY dispuso de US\$15 millones adicionales y el 17 de junio de 2024 realizó el pago de la primera disposición por US\$10 millones equivalentes a \$185,385 a la fecha de pago, estos movimientos implicaron que al 30 de junio 2024 el total dispuesto fuera de US\$20 millones. Los recursos fueron utilizados para la expansión de propiedades industriales.
- <sup>(2)</sup> Incluye US\$100 millones a cupón fijo de 4.60% (emisión original), US\$115 millones a cupón fijo de 3.73% (reapertura) y prima en colocación por diferencial de tasas entre la emisión original y la reapertura de US\$5.6 millones, la cual, neta de amortizaciones, al 30 de junio de 2024 asciende a US\$3.2 millones y es equivalente a \$63,197, considerando un tipo de cambio de \$19.9988 vigente a la fecha de recepción de la prima en colocación.
- <sup>(3)</sup> Contrato de crédito hasta por un monto principal de US\$220 millones. El 29 de mayo de 2024, Fibra MTY dispuso de US\$90 millones adicionales para la adquisición del portafolio Aerotech, ver Nota 2 a, lo cual, llevó el saldo dispuesto al 30 de junio de 2024 a US\$160 millones.

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los intereses devengados pendientes de pago ascendían a \$53,664 y \$44,280, respectivamente y se presentan en el rubro de intereses por pagar del estado consolidado condensado intermedio de posición financiera no auditado. Las tasas de interés promedio ponderadas para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y para el año terminado el 31 de diciembre de 2023 fueron de 5.0% y 4.7% respectivamente.

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, 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.

Los costos de emisión de deuda netos de amortizaciones al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, se integran como sigue:

	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
<b>Largo Plazo</b>		
Préstamo bursátil CEBUREs	\$ 21,215	\$ 23,969
Préstamo bancario Sindicado 2023	34,469	38,482
Préstamo bancario Bilateral 2023	12,879	14,305
<b>Total</b>	<b>\$ 68,563</b>	<b>\$ 76,756</b>

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, los cambios en pasivos que derivan de actividades de financiamiento por préstamos bancarios y bursátiles de acuerdo con el flujo de efectivo se integran como sigue:

	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
Saldo inicial	\$ 7,597,339	\$ 5,158,977
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	1,752,041	9,368,041
Pago de préstamos bancarios	(185,385)	(5,837,236)
Amortización de prima Re-Apertura CEBURE	(8,822)	(17,160)
Costos pagados para obtención/modificación de deuda	-	(87,302)
Costos no pagados para obtención/modificación de deuda	-	(2,168)
Amortización de costos de deuda	8,193	73,715
Pérdida (ganancia) cambiaria	846,897	(1,059,528)
<b>Saldo final</b>	<b>\$10,010,263</b>	<b>\$ 7,597,339</b>

<sup>(1)</sup> Los costos para obtención de deuda pagados durante el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2024 ascendieron a \$2,759 compuestos por (\$2,168) pendientes de pago en 2023 equivalentes a (\$2,147) a la fecha de pago y (\$612) de costos atribuibles al pago realizado de la primer disposición del préstamo bilateral expansiones, estos últimos costos fueron reconocidos directamente en el gasto financiero durante los nueve meses de vigencia del crédito que los generó.

## 11. Administración del capital y riesgos financieros

### Administración del capital

El Fideicomiso administra su capital (fuentes de financiamiento) para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus fideicomitentes a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, 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 condensado intermedio de posición financiera no auditado, los cuales representan las principales fuentes de financiamiento para las inversiones de Fibra MTY.

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

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 25.0% y 26.6%, respectivamente.

### Categorías de instrumentos financieros

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, Fibra MTY mantiene los siguientes instrumentos financieros por categoría:

	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
<b>Activos financieros:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$6,128,294	\$1,038,859
<u>Medidos a costo amortizado:</u>		
Inversiones financieras	1,862,148	-
Cuentas por cobrar, neto	82,105	37,025
Cuentas por cobrar de arrendamiento financiero (ver Nota 6)	103,540	-
Otros activos financieros	29,276	1,703
<u>Medidos a valor razonable a través de resultados:</u>		
Instrumentos financieros derivados	501,473	66,386
<b>Pasivos financieros:</b>		
<u>Medidos a costo amortizado:</u>		
Cuentas por pagar	95,825	76,276
Cuenta por pagar adquisición propiedades de inversión	-	68,448
Préstamos bancarios y bursátil	10,010,263	7,597,339
Intereses por pagar	53,664	44,280
Depósitos de los arrendatarios	265,270	233,133
Pasivos por arrendamiento (ver Nota 6)	79,057	80,886
<u>Medidos a valor razonable a través de resultados:</u>		
Instrumentos financieros derivados	14,031	-

### Valor razonable de los instrumentos financieros

Los montos de efectivo y equivalentes de efectivo, inversiones financieras, cuentas por cobrar, otros activos financieros, cuentas por pagar, cuenta por pagar por adquisición de propiedades de inversión, intereses por pagar y depósitos de los arrendatarios se aproximan a su valor razonable debido a que tienen vencimientos a corto plazo o debido a que los efectos de descuento a valor presente no son significativos.

Por su parte, la deuda a corto y largo plazo que mantiene Fibra MTY se registra a su costo amortizado y consiste en deuda que genera intereses a tasas fijas y variables que están relacionadas a indicadores de mercado. Para obtener y revelar el valor razonable de la deuda a corto y largo plazo se utilizan diversas fuentes y metodologías como son: precios de cotización del mercado o las cotizaciones de los operadores para instrumentos similares; 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 condensado intermedio de posición financiera no auditado:

	30 de junio de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamo bursátil CEBUREs <sup>(1)</sup>	\$4,014,317	\$3,649,005	\$3,704,122	\$3,414,097
Préstamo bancario Bilateral 2023 <sup>(2)</sup>	2,756,595	2,750,015	2,534,025	2,528,902
Préstamo bancario Sindicado 2023 <sup>(2)</sup>	2,940,368	2,933,063	1,182,545	1,180,255
Préstamo bancario bilateral 2023 expansiones <sup>(2)</sup>	367,546	367,605	253,403	253,336
	<u>\$10,078,826</u>	<u>\$9,699,688</u>	<u>\$7,674,095</u>	<u>\$7,376,590</u>

(1) El valor razonable del préstamo bursátil a largo plazo se calculó en base al Nivel 1 de la jerarquía de valor razonable.

(2) El valor razonable de los préstamos bancarios a corto y largo plazo se calculó en base al Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, 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 como se presentan en las Notas 4 y 5, además de los instrumentos financieros como se muestran en el estado consolidado condensado intermedio de posición financiera no auditado.

Prácticamente todos los ingresos del Fideicomiso se derivan de la prestación de servicios de arrendamiento. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar los servicios a los inquilinos y la capacidad de estos para hacer los pagos. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los inquilinos no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

### Concentración del riesgo de crédito

Las propiedades que forman parte del portafolio del Fideicomiso pudieran estar sujetas de manera individual a concentraciones de riesgo crediticio, ya que dicho portafolio se caracteriza por tener varios clientes institucionales ocupando espacios importantes del ABR, por lo que esto influye en los niveles de concentración del ingreso. No obstante, se trata de contratos de arrendamiento con plazos de larga duración.

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el porcentaje de concentración de riesgo crediticio en términos de ingresos que mantiene el Fideicomiso asciende a 31.9% y 31.6%, compuesto por 10 clientes principales en las diferentes propiedades, respectivamente.

### Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra MTY se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. Ante ello, el Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, así como conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de Tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

En función a lo anterior, al 30 de junio de 2024, Fibra MTY:

1. Disminuyó el nivel de endeudamiento con base en saldos insolutos, al pasar de 26.6% al 31 de diciembre de 2023 a 25.0% al 30 de junio de 2024, 25.0 p.p. 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 e inversiones financieras que en conjunto representan el 19.7% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 6.6% respecto del total de sus activos.
3. Tiene disponible US\$60.0 millones del crédito sindicado (equivalentes a \$1,102,638 al 30 de junio de 2024) y US\$33.0 millones del crédito bilateral con Scotiabank (equivalentes a \$606,451 al 30 de junio de 2024), los cuales pudieran ser utilizados en futuras adquisiciones o inversiones adicionales, y expansiones, respectivamente, en las propiedades de inversión 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 equivalentes a \$2,829,049 de las cuales el 100% se pueden disponer en dólares.
5. Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, y libre de garantía y mayormente a tasa fija. Asimismo, el plazo promedio de la deuda asciende a 4.1 años, con el primer vencimiento relevante hasta octubre del 2027.
6. Cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas para su deuda (covenants financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo. Fibra Mty mantiene un monitoreo constante, y de forma anticipada a su evolución, a fin de poder tomar acciones en avanzada que le permitan continuar en cumplimiento.
7. Tiene firmado un acuerdo vinculante para adquirir propiedades industriales, ver nota 2c, y compromisos de expansiones e inversiones de capital, ver Nota 9.

Los vencimientos de los préstamos a corto y largo plazo, incluyendo intereses nominales, al 30 de junio de 2024 son como sigue:

Año	Principal	Intereses
2024	\$ 183,773	\$ 257,724
2025	183,773	506,053
2026	-	540,171
2027	3,951,120 <sup>(1)</sup>	561,424
2028	5,696,963	146,694
	<u>\$ 10,015,629</u>	<u>\$ 2,012,066</u>

<sup>(1)</sup> Excluye prima en colocación por diferencial de tasas entre la emisión original del CEBURE y la reapertura de US\$5.6 millones, la cual, neta de amortizaciones, al 30 de junio de 2024 asciende a \$63,197, ver nota 10.

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

Con motivo de la colocación de CBFIs, realizada el 15 de Marzo de 2024, Fibra MTY llevó a cabo cuatro transacciones cambiarias con instrumentos financieros derivados tipo forward por un monto total de US\$290 millones, las cuales se clasificaron y documentaron como coberturas de flujo de efectivo. Del monto total, US\$145 millones fueron pactados con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Scotiabank Inverlat ("Scotiabank"), US\$72.5 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ("BBVA") y US\$72.5 millones con Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero ("MONEX").

Las fechas de liquidación iniciales están programadas para el 20 de diciembre de 2024 por \$2,528,945, y el 20 de marzo 2025 por \$2,561,512; sin embargo, en línea con el uso de los recursos comunicado por Fibra MTY, estos instrumentos podrían realizarse en la medida en la que una transacción de adquisición de portafolio de propiedades de inversión se concrete.

Con motivo de la adquisición del portafolio dentro del parque industrial de Aerotech el 30 de mayo de 2024, Fibra MTY llevó a cabo una transacción cambiaria con un instrumento financiero derivado tipo forward por un monto total de \$156,000 con Scotiabank correspondiente al IVA de la transacción, la cual se clasificó y documentó como un forward de negociación. La fecha de liquidación inicial está programada para el 29 de noviembre de 2024, misma que pudiera ser modificada dependiendo de la devolución del IVA por parte de la autoridad.

Al 30 de junio de 2024, las condiciones de los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio vigentes y/o con impacto reconocido en OCI, 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 2023	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Reconocido en Resultados	Valor razonable al 30 de junio de 2024
USD	\$72,500,000	Monex	16.7175	17.4505	15-mar-24	20-dic-24	\$-	\$-	\$ 92,084	\$-	\$ 92,084
USD	72,500,000	Scotiabank	16.7000	17.4315	15-mar-24	20-dic-24	-	-	93,300	-	93,300
USD	72,500,000	Scotiabank	16.7000	17.6590	15-mar-24	20-mar-25	-	-	93,065	-	93,065
USD	72,500,000	BBVA	16.7100	17.6722	15-mar-24	20-mar-25	-	-	91,920	-	91,920
	<u>\$290,000,000</u>						<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$ 370,369</u>	<u>\$-</u>	<u>\$ 370,369</u>

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 junio de 2024
MXN	\$156,000,000	Scotiabank	16.7220	17.2078	28-may-24	29-nov-24	-	-	-	13,172	13,172
	<u>\$156,000,000</u>						<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$13,172</u>	<u>\$ 13,172</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 el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, no se reconocieron inefectividades en resultados.

## Riesgo de tasa de interés

Fibra MTY puede obtener financiamiento bajo diferentes condiciones, lo que puede exponerla a un riesgo de variabilidad en las tasas de interés. Con el objetivo de mitigar dicho riesgo, Fibra MTY contrata swaps de tasa de interés (IRS) y designa como partida cubierta los pagos de intereses.

## Coberturas de tasa de interés

El Fideicomiso tiene la política de mantener por lo menos el 80% de su deuda permanente a tasa fija con el propósito de dar certidumbre a los pagos de interés y mantenerse alineada a su estrategia de flujos garantizados.

Al 30 de junio de 2024, el Fideicomiso contaba con (ver Nota 10):

- i. Un préstamo bursátil CEBURE FMTY20D a tasa fija de 4.60% por US\$215 millones,
- ii. Un préstamo bancario sindicado 2023, sin garantía, con una tasa variable SOFR 1 mes más una sobre tasa de 2.05% por US\$160 millones, el cual cubrió en su totalidad mediante dos swaps de tasa de interés fijando su tasa ponderada en 3.8877%. Al 30 de junio de 2024, considerando la sobre tasa aplicable de 2.05%, la tasa fija ponderada es de 5.9377%.
- iii. Un préstamo bilateral 2023 de largo plazo, sin garantía, con una tasa variable SOFR 1 mes más una sobre tasa de 1.85% por US\$150 millones, el cual cubrió en su totalidad mediante un swap de tasa de interés fijando su tasa en 3.0350%. Al 30 de junio de 2024, considerando la sobre tasa aplicable de 1.85%, la tasa fija es de 4.885%.
- iv. Un préstamo bilateral 2023 de corto plazo, sin garantía, con una tasa variable SOFR 3 meses más una sobre tasa de 1.44% por US\$20 millones. Este crédito fue dispuesto de una línea de crédito de US\$63 millones. Debido a que Fibra MTY dispondrá continuamente de la línea y a que cada una de las disposiciones contará con un vencimiento menor a un año, a partir de la fecha de cada disposición, Fibra MTY optó por mantener este crédito a tasa variable.

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	Instrumento cubierto	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2023	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Valor razonable al 30 de junio de 2024
USD	\$150,000,000	BBVA	3.035%	CME SOFR a plazo 1M	18-abr-22	15-abr-26	\$ 51,214	\$ 29,661	\$ 24,632	\$ 75,846
USD	70,000,000	Scotiabank	3.227%	CME SOFR a plazo 1M	27-mar-23	15-mar-28	15,172	12,682	26,914	42,086
USD	90,000,000	BBVA	4.402%	CME SOFR a plazo 1M	29-may-29	15-mar-28	-	1,366	(14,031)	(14,031)
	<u>\$310,000,000</u>						<u>\$ 66,386</u>	<u>\$ 43,709</u>	<u>\$ 37,515</u>	<u>\$ 103,901</u>

Al 30 de junio de 2024, la cobertura de tasa de interés fue altamente efectiva, dado que las características de los derivados y de las disposiciones del crédito cubiertas están alineadas, por lo que se confirma que existe una relación económica. Además, tanto el perfil crediticio del Fideicomiso, como el de la contraparte de cada instrumento, son buenos y no se espera 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 el instrumento de cobertura y el instrumento cubierto.

Conforme a los nocionales descritos y a la forma en que se intercambian los flujos de los instrumentos financieros derivados durante su vigencia, la razón de cobertura promedio para la relación de tasa de interés es 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 terminados el 30 de junio 2024 y 31 de diciembre de 2023 no se reconoció ineffectividad en resultados.

## 12. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas que realiza Fibra MTY se realizan bajo condiciones de mercado y se describen a continuación:

	1 de enero al 30 de junio de 2024	1 de enero al 30 junio de 2023
<b>Ingresos por renta y mantenimiento <sup>(1)</sup>:</b>		
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	\$ 10,029	\$ 9,517
Cuprum, S.A. de C.V.	8,527	8,897
Penta Motriz, S.A. de C.V.	5,056	4,896
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V.	2,370	2,323
Bambú Motriz, S.A. de C.V.	1,333	1,259
Escala Gerencia S.A.P.I. de C.V. /Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. <sup>(5)</sup>	1,108	735
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V.	-	1,852
	<u>\$ 28,423</u>	<u>\$ 29,479</u>
<b>Otros Ingresos:</b>		
Otras partes relacionadas <sup>(3)</sup>	\$ 105	\$ 103
<b>Servicios administrativos, consultoría y de administración y mantenimiento de inmuebles:</b>		
Servicios de Operadora de Centros Comerciales, S.A. de C.V. <sup>(1)(2)</sup>	\$ 26,303	\$ 23,043
Arvo Capital, S. de R.L. de C.V. <sup>(1)</sup>	150	195
Promotora Ambiental Servicios, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>	-	791
Escala Gerencia S.A.P.I. de C.V. /Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. <sup>(1)(5)</sup>	-	280
	<u>\$ 26,453</u>	<u>\$ 24,309</u>

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

	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
<b>Cuentas por cobrar:</b>		
Otras partes relacionadas <sup>(3)</sup>	\$ 1,793	\$ 132
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V.	3	-
	<u>\$ 1,796</u>	<u>\$ 132</u>
<b>Cuentas por pagar <sup>(1)(4)</sup>:</b>		
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	\$ 1,357	\$ 1,357
Cuprum, S.A. de C.V.	1,277	1,174
Penta Motriz, S.A. de C.V.	561	561
Promotora Ambiental, S. A. B. de C. V.	250	230
Bambú Motriz, S.A. de C.V.	207	207
Escala Gerencia S.A.P.I. de C.V. /Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. <sup>(5)</sup>	132	806
	<u>\$ 3,784</u>	<u>\$ 4,335</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) 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.
- (3) Persona física que forma parte del personal clave de la administración de Fibra MTY.
- (4) Estos saldos corresponden a depósitos de arrendatarios que se derivan de los contratos de arrendamiento que mantiene el Fideicomiso.
- (5) Escala Gerencia S.A.P.I. de C.V, cambio de razón social el 02 de enero del 2024 a Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V.

#### Inversiones de capital con partes relacionadas

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, Fibra MTY realizó transacciones por \$4,255 con Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V., parte relacionada que surge de la relación de control mantenida por personal clave de la administración de Fibra MTY sobre dicha entidad, por concepto de Gerencia de Obra, en los inmuebles Danfoss y Santiago.

### 13. Patrimonio de los fideicomitentes

#### **i. Aportaciones y contribuciones**

##### **Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024**

- a. El 13 de febrero de 2024, el Comité de Prácticas del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2024; el número máximo de CBFIs que se asigna a dicho plan para ser distribuido entre sus participantes es de 12,984,923. Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2024, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 6,492,474 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de \$12.32 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$79,987. En adición, se reconocieron (\$547) en resultados por cancelación del exceso en provisión del ejercicio 2023, que se presenta en el estado consolidado condensado intermedio de utilidad integral no auditado.
- b. 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.
- c. 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. (ver Nota 2b). Los CBFIs emitidos no colocados se encuentran en tesorería pendientes de ser cancelados y equivalen a 170,412,923 CBFIs.
- d. Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, Fibra MTY recompró 1,543,551 CBFIs equivalentes a \$15,573 y no realizó recolocaciones de CBFIs.
- e. Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los CBFIs en circulación fueron 2,457,374,369, y 1,811,425,646, respectivamente.

**Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023**

f. El 21 de febrero de 2023, el Comité de Prácticas del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2023; el número máximo de CBFIs que se asigna a dicho plan para ser distribuido entre sus participantes asciende a la cantidad total de 9,509,646. Al 30 de junio de 2023, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 2,234,769 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de \$12.42 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$27,756. En adición se reconocieron \$48 en resultados por insuficiencia en provisión de ejercicio anterior, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado condensado de utilidad integral no auditado de \$27,804.

g. El 27 de febrero de 2023, el Fideicomiso concluyó la primera parte de la Suscripción Preferente efectuada para la adquisición del portafolio industrial Zeus, de los 690,000,000 de CBFIs emitidos se asignaron 296,383,561 CBFIs a un precio de \$12.20 por CBFI equivalentes a \$3,615,879, los recursos se recibieron el 1 de marzo de 2023, fecha a partir de la cual se liberaron y pusieron en circulación los CBFIs asignados.

El 31 de marzo de 2023, el Fideicomiso concluyó la segunda y última parte de la Suscripción Preferente, se asignaron 263,032,433 CBFIs a un precio de \$12.20 por CBFI equivalentes a \$3,208,996, los recursos se recibieron el 5 de abril de 2023, fecha a partir de la cual se liberaron y pusieron en circulación los CBFIs asignados.

En virtud de lo anterior, se suscribieron un total de 559,415,994 CBFIs a un precio de \$12.20 por CBFI equivalentes a \$6,824,875, los cuales se presentan netos de costos de suscripción de \$114,193 en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes, en el rubro de patrimonio contribuido, neto de costos de suscripción por un valor de \$6,710,682.

Al 30 de junio de 2023, los 130,584,006 CBFIs no suscritos, se encuentran en tesorería y podrán ser utilizados para liquidar el precio de futuras adquisiciones de inmuebles.

h. El 15 de marzo de 2023, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 2,248,105 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 2022. Al 15 de marzo de 2023, los CBFIs en circulación fueron 1,553,679,660.

i. Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, Fibra MTY recompró 2,299,683 CBFIs equivalentes a \$27,255; al 30 de junio de 2023 permanecen pendiente de pago en el rubro de cuentas por pagar \$2,337 por las operaciones realizadas los dos últimos días del mes, ya que de acuerdo con el programa de recompra se tiene un plazo de 48 horas para su liquidación, los cuales fueron liquidados el 5 de julio de 2023. Adicionalmente, en el mismo periodo Fibra MTY recolocó 467,122 CBFIs equivalentes a \$5,637.

j. Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, existieron 1,814,879,532 y 1,255,047,994, CBFIs en circulación, respectivamente.

**ii. Distribuciones**

La siguiente tabla muestra las distribuciones de efectivo decretadas y pagadas en importe y por CBFi para cada mes indicado de los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2024 y 2023, y sus respectivas fechas de pago:

Período en que se generó la distribución	Monto total de la distribución de efectivo	CBFIs en circulación expresados en miles de CBFIs	Distribución de efectivo decretada en pesos por CBFi	Fecha de aprobación de Comité Técnico	Fechas de Pago
mar 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
<b>Distribuciones decretadas y pagadas en 2024</b>	<b>\$868,104</b>		<b>\$0.452</b>		
mar-23	\$132,063	1,553,679.660	\$0.085	21-feb-2023	31-mar-2023
feb 23	\$107,000	1,255,047.994	\$0.085	17-ene-2023	24-feb-2023
ene 23	\$107,000	1,255,047.994	\$0.085	17-ene-2023	24-feb-2023
dic-22	\$106,999	1,255,047.994	\$0.085	17-ene-2023	24-feb-2023
nov-22	\$107,000	1,255,047.994	\$0.085	17-ene-2023	24-feb-2023
oct-22	\$107,000	1,255,047.994	\$0.085	17-ene-2023	31-ene-2023
<b>Distribuciones decretadas y pagadas en 2023</b>	<b>\$667,062</b>		<b>\$0.510</b>		

**14. Utilidad por CBFi**

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

La utilidad diluida por CBFi se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada del período entre la suma del promedio ponderado de CBFIs en circulación y el número de CBFIs promedio ponderado por los efectos de certificados potenciales diluidos, originados por el programa de pago basado en CBFIs de Fibra MTY.

	1 de enero al 30 de junio de 2024	1 de enero al 30 de junio de 2023
<b>Utilidad (pérdida) neta consolidada</b>	\$2,347,144	\$(1,384,138)
<b>CBFIs expresados en miles:</b>		
Número de certificados promedio ponderados en circulación	2,195,514.415	1,584,538.620
Efecto de dilución asociado con planes de compensación basado en CBFIs no asignados	8,440.200	2,905.197
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	2,203,954.615	1,587,443.817
<b>Utilidad (pérdida) neta básica consolidada por CBFi</b>	\$1.07	\$(0.87)
<b>Utilidad (pérdida) neta diluida consolidada por CBFi</b>	\$1.06	\$(0.87)

## 15. 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 y Adquisiciones). 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, Axtel, Atento, Cuadrante, Prometeo, Fortaleza, Redwood, Huasteco (un inmueble), Cuauhtémoc, Patria, Filios (cinco inmuebles) y La Perla.
- **Industrial.** Casona, Catacha, Danfoss, Ciénega, Ciénega 2, Ciénega 3, Nico 1, Providencia (ocho inmuebles), Santiago, Catacha 2, Huasteco (cinco inmuebles), Zinc, Filios (cinco inmuebles), Garibaldi (cuatro inmuebles), Zeus (cuarenta y seis inmuebles), y Aerotech (seis inmuebles).
- **Comercial.** Monza, Monza 2 y Huasteco (un inmueble).

No se registraron transacciones entre segmentos en el año. 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 operación de inmuebles, los honorarios de administración de inmuebles, predial y seguros.

La siguiente información es revisada por los tomadores de decisiones de Fibra MTY y a su vez se informa al Comité Técnico que toma las decisiones operativas para propósitos de distribución de los recursos y evaluación del rendimiento del segmento. Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, y por los periodos de operación del Fideicomiso, terminados el 30 de junio de 2024 y 2023, la información por segmentos de posición financiera y resultados es como sigue:

Al 30 de junio de 2024	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Propiedades de inversión	\$23,581,004	\$ 7,196,552	\$ 360,599	\$ -	\$31,138,155
Total de activos	-	-	-	40,470,856	40,470,856
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	367,546	367,546
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	9,642,717	9,642,717

Al 31 de diciembre de 2023	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Propiedades de inversión	\$19,837,485	\$7,072,256	\$355,478	\$ -	\$27,265,219
Total de activos	-	-	-	28,991,675	28,991,675
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	253,403	253,403
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	7,343,936	7,343,936

1 de enero al 30 de junio de 2024	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$849,998	\$363,125	\$18,327	\$-	\$1,231,450
Gastos de operaciones	44,931	71,468	1,993	-	118,392
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	100,436	100,436
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	79,440	79,440
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	1,898,105	97,057	5,121	-	2,000,283
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	-	-	-	85	85
Resultado financiero	-	-	-	(582,955)	(582,955)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	-	-	-	-	\$ 2,350,595
Ingreso de operación neto <sup>(1)</sup>	\$ 805,067	\$ 291,657	\$ 16,334	\$ -	\$ 1,113,058
Adquisiciones <sup>(2)</sup>	\$1,476,768	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,476,768

(1) Resultado de restar los gastos de operación de los ingresos totales.

(2) Precio de compra, no incluye impuestos y costos de adquisición (ver Notas 1, 2a y 9).

1 de enero al 30 de junio de 2023	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$601,557	\$346,884	\$17,570	\$ -	\$966,011
Gastos de operaciones	39,776	52,019	2,015	-	93,810
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	81,888	81,888
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	27,804	27,804
(Gasto) ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(1,911,206)	(727,800)	10,677	-	(2,628,329)
Resultado financiero	-	-	-	484,559	484,559
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	-	(1,381,261)
Ingreso de operación neto <sup>(1)</sup>	\$561,781	\$294,865	\$15,555	\$ -	\$ 872,201
Adquisiciones <sup>(2)</sup>	\$11,346,375	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 11,346,375

(1) Resultado de restar los gastos de operación de los ingresos totales.

(2) Precio de compra, no incluye impuestos y costos de adquisición.

## 16. Hechos posteriores

En la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, Fibra MTY, ha evaluado los eventos y las transacciones para su reconocimiento o revelación subsecuente al 30 de junio de 2024 y hasta el 24 de julio de 2024 (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 10 de julio de 2024, Fibra MTY celebró un contrato de préstamo bilateral con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte ("Banorte") hasta por un monto principal de US\$245.4 millones a tasa variable basada en SOFR 1 mes más una sobretasa que puede variar entre un rango de 180 a 200 puntos base dependiendo de la relación de Pasivos contra Activos. El crédito se encuentra libre de garantías, con un solo pago al vencimiento, con una vigencia inicial de 5 años, y representa el crédito a plazo con menor sobretasa para Fibra MTY.

Para beneficiarse de la reducción en el costo de la deuda, el 12 de julio de 2024, el Fideicomiso realizó una primera disposición por US\$160 millones, equivalentes a \$2,852,608 a la fecha de dicha disposición. El 15 de julio de 2024, los recursos fueron utilizados para prepagar la totalidad del préstamo bancario Sindicado 2023 por US\$160 millones, equivalentes a \$2,851,072, a la fecha de pago. Dicho crédito tenía una sobretasa de entre 205 y 255 punto base (25 a 55 puntos base por encima del nuevo crédito bilateral). Lo anterior, disminuirá los intereses pagados que se presentan en el rubro de gastos financieros del estado consolidado condensado de utilidad integral no auditado.

- ii. El 16 de julio de 2024, el Comité Técnico aprobó realizar tres distribuciones de efectivo por \$195,215, cada una, correspondiente a los meses de abril, mayo y junio de 2024, las cuales se liquidarán el 31 de julio, 30 de agosto y 30 de septiembre de 2024. 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 \$0.079 pesos por CBFI.