



# FIBRAMTY

Redefine la **rentabilidad inmobiliaria** en México.

## 3T24

REPORTE DE  
**RESULTADOS**

#SOMOSFIBRAMTY

CÉSAR RUBALCAVA, CFA, CAIA  
RELACIÓN CON INVERSIONISTAS  
[crubalcava@fibranty.com](mailto:crubalcava@fibranty.com) | 81 4160 1412



Modelo de Inversión de  
**FIBRAMTY**





# FIBRA MTY ANUNCIA RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2024

Monterrey, Nuevo León, México – 23 de octubre 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 tercer trimestre de 2024 (“3T24”). Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, “IFRS” por su acrónimo en inglés), están expresadas en millones de pesos mexicanos (Ps.), salvo que se indique lo contrario, y podrían variar por redondeo.

**Fibra Mty anuncia que el flujo de efectivo estará por encima de su guía de resultados del 2024 e incremento en la recompra de certificados propios. .... 6**

**Comentarios Destacados del periodo ..... 6**

Comentarios del Director General ..... 8

Indicadores Financieros en miles de pesos..... 9

Indicadores Financieros por CBFi..... 9

Márgenes de Indicadores Financieros ..... 9

Indicadores Financieros en miles de dólares\*..... 10

Indicadores Financieros por CBFi en dólares\* ..... 10

Indicadores Operativos ..... 11

Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio (como % del ingreso) ..... 12

Resumen de Adquisiciones..... 13

Reserva Territorial ..... 13

**Desempeño Operativo ..... 14**

Ingresos totales ..... 14

Desempeño mismos inmuebles ..... 15

ION en miles de pesos ..... 15

ION mismos inmuebles en miles de dólares ..... 15

Ocupación ..... 16

Transacciones comerciales relevantes del 3T24..... 16

Expansiones ..... 17

Adquisiciones..... 18

Batach ..... 18

Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales ..... 19

Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio Industrial (como % del ingreso) ..... 19

Renta mensual / m<sup>2</sup> del sector industrial..... 21

Reserva Territorial del sector Industrial..... 22



Indicadores del portafolio de propiedades de Oficinas y Comercial.....	23
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio Oficinas y Comercial (como % del ingreso) .....	23
Renta mensual / m2 sector Oficinas y Comercial.....	25
Inmuebles en proceso de reconversión/reposicionamiento/desinversión .....	26
Gastos de capital (Capex) .....	26
Inmuebles en operación.....	26
<b>Desempeño Financiero .....</b>	<b>27</b>
Posición Financiera .....	27
Desempeño Financiero del Trimestre .....	28
Conciliación de variaciones contables (presentadas en las tablas anteriores) a variaciones de flujo, cifras en miles de pesos .....	30
Variaciones con afectación en flujo de efectivo.....	30
Mismos inmuebles .....	31
Gastos de Administración .....	31
Resultado Financiero .....	31
CAPEX .....	31
Adquisiciones .....	31
Variaciones sin afectación en flujo de efectivo .....	31
Plan ejecutivo basado en CBFIs .....	31
Valor razonable de propiedades de inversión .....	32
Utilidad neta consolidada .....	32
Instrumentos financieros derivados .....	33
FFO y AFFO.....	34
Distribución por CBFIs .....	35
Recompra de CBFIs.....	36
Deuda y Efectivo .....	37
Deuda Bursátil (“FMTY20D”) .....	39
Crédito Quirografario BBVA 2023 y 2024 .....	40
Bilateral Scotiabank 2023 y 2024.....	41
Crédito Revolvente BBVA.....	41
Nivel de Endeudamiento e Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda .....	41
Efectivo.....	42
Tasa de Capitalización Implícita.....	43
<b>Conferencia Telefónica .....</b>	<b>44</b>
<b>Acerca de Fibra Mty.....</b>	<b>45</b>
<b>Advertencia Legal.....</b>	<b>45</b>



<b>Estados Financieros</b> .....	<b>46</b>
Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados .....	46
Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados .....	47
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes no auditados .....	48
Estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados.....	49
<b>Comentario al mercado inmobiliario de oficinas e industrial</b> .....	<b>50</b>
Mercado Industrial.....	50
Monterrey.....	50
Saltillo .....	51
Bajío .....	51
Ciudad de México .....	52
Guadalajara .....	53
Reynosa .....	54
Ciudad Juárez .....	55
El Mercado de Oficinas .....	55
Monterrey.....	55
Valle de México .....	56
Guadalajara.....	57



## Fibra Mty anuncia que el flujo de efectivo estará por encima de su guía de resultados del 2024 e incremento en la recompra de certificados propios.

### Comentarios Destacados del periodo

- Considerando el resultado acumulado al 30 de septiembre de 2024, y derivado de las estrategias enfocadas a la generación de flujo realizadas por la Administración durante el ejercicio, Fibra Mty estima que el Flujo Ajustado de la Operación ("AFFO") generado estará por encima de la guía de resultados del año. En este sentido, y en alineación con el objetivo de maximizar el rendimiento para los inversionistas, el pasado 15 de octubre el Comité Técnico aprobó utilizar el excedente para la recompra de certificados propios. El monto retenido correspondiente al 3T24 destinado para recompras será de Ps. 62,933 miles.
- Al 30 de septiembre, Fibra Mty cuenta con Ps. 8,387.7 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. 34,108.3 millones y Ps. 44,459.4 millones, respectivamente.
- Al cierre del 3T24, el nivel de endeudamiento se ubicó en 25.8 %, un decremento en comparación con el 4T23. El saldo insoluto incrementó principalmente por la disposición por US\$ 90.0 millones del crédito sindicado para la adquisición del portafolio Aerotech, US\$ 35.0 millones de corto plazo para expansiones y US\$ 15.0 millones revolventes destinados al fondo de recompra. Como resultado, el saldo de la deuda se posicionó en Ps. 11,305.7 millones.
- Considerando el efectivo disponible y la capacidad de endeudamiento al cierre del 3T24, Fibra Mty tiene la posibilidad de invertir una cantidad cercana a US\$ 730 millones en el sector industrial sin sobrepasar su nivel de endeudamiento objetivo del 35%. En este sentido, Fibra Mty cuenta con los recursos suficientes para cumplir con su compromiso con los inversionistas de llegar a acuerdos para invertir hasta US\$700 millones de dólares durante los 12 meses posteriores a la emisión de capital y para cumplir con su estrategia de crecimiento 2022-2026.
- Fibra Mty cerró el 3T24 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 1,766,418 m<sup>2</sup> con una tasa de ocupación de 96.0%, al 30 de septiembre 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\$19.5 en oficinas corporativas, US\$16.0 en oficinas operativas y US\$7.9 en inmuebles comerciales.
- En el sector industrial, la combinación de i) el comienzo del ingreso por renta en dos expansiones industriales ii) mantener los niveles de ocupación al posicionarse en 98.7% al cierre del 3T24, e ii) incrementar las rentas por encima de la inflación, impulsó los indicadores de desempeño del portafolio. Por otro lado, la ocupación del sector de oficinas incrementó 40 puntos base en comparación con el 2T24, teniendo un efecto positivo adicional en el resultado del portafolio consolidado.
- Los ingresos totales alcanzaron Ps. 726.3 millones, 25.5% por encima del 3T23.
- El Ingreso Operativo Neto ("ION") fue de Ps. 656.2 millones, 25.4% mayor al 3T23.
- La utilidad antes de financieros, impuestos, depreciaciones y amortizaciones ("UAFIDA") del 3T24 alcanzó Ps. 606.1 millones, 26.0% por encima del 3T23.
- Los márgenes ION y UAFIDA del 3T24 fueron de 90.4% y 83.5%, respectivamente, 40 y 50 puntos base por encima de los márgenes objetivo de 90% y 83%. El logro de estos márgenes fue debido a los tres meses de operación del portafolio Aerotech y al efecto cambiario favorable por depreciación del peso frente al dólar al pasar de un TC de facturación promedio de Ps. 16.9611 para el 3T23 a Ps. 18.9193 para el 3T24. En línea con lo anunciado en nuestro reporte del 2T24, si consideráramos el rendimiento mínimo esperado de inmuebles que se adquirirán con los recursos de la colocación de CBFIs efectuada en marzo de 2024, y aisláramos los efectos de tipo de cambio, Fibra Mty se mantendría en cumplimiento



de sus márgenes objetivo. Al cierre del 3T24, el rendimiento de los recursos 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. 682.5 millones y Ps. 665.5 millones, respectivamente, 55.1% y 55.9% por encima del 3T23. Este crecimiento fue impulsado principalmente por un mayor producto financiero por la emisión de capital realizada en marzo de 2024, los tres meses de operación del portafolio Aerotech, y el efecto cambiario favorable explicado en el párrafo anterior.
- La distribución correspondiente al resultado de la operación de Fibra Mty del 3T24, neto del el AFFO generado que será destinado a recompra, ascenderá a Ps. 602.6 millones, equivalentes a Ps. 0.247 por CBFi, considerando el número de CBFis en circulación al 30 de septiembre de 2024. La distribución del 3T24 representa un rendimiento anualizado del 10.1% respecto al precio de Ps. 9.77 por CBFi al inicio del trimestre. El rendimiento anualizado de nuestro CBFi fue 340 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. Para mayor detalle, ver sección “Distribución por CBFi” del presente reporte.



## Comentarios del Director General

***" La bolsa de valores es un mecanismo para transferir dinero de los impacientes a los pacientes."***

*-Warren Buffet*

Estimados inversionistas, me entusiasma dirigirme a Ustedes nuevamente para anunciar que, de acuerdo con los resultados acumulados del año, estimamos que los flujos ajustados de la operación (AFFO por sus siglas en inglés) generados durante el 2024 estarán por encima de la guía de resultados establecida por el Comité Técnico. Lo anterior se debe a que nuestra estrategia enfocada al desempeño orgánico e inorgánico del portafolio, así como la administración de la estructura de capital han resultado en incrementos constantes al flujo de efectivo para nuestros inversionistas.

Comenzando con el ingreso operativo neto (NOI por sus siglas en inglés) de mismas propiedades, tuvimos un incremento cercano al 15% en comparación con el 3T23. Este desempeño incluye i) el inicio del ingreso derivado de expansiones industriales a nuestros clientes, ii) renovaciones con una renta superior y iii) el haber mantenido la ocupación en el portafolio cerca del 96%, todo lo anterior impulsado en mayor medida por la apreciación del dólar durante los últimos 12 meses. Esto ratifica la fortaleza de nuestro portafolio y nuestra sólida relación con los inquilinos, quienes además de estar satisfechos con nuestros servicios, llevan a cabo sus proyectos de crecimiento con nosotros. Vale la pena mencionar que durante el 4T24 estimamos que ocurra la entrega de una parte significativa de las expansiones industriales en curso, lo cual incrementará el flujo de efectivo a partir de su entrega.

En el portafolio de oficinas, la actividad comercial ha incrementado de tal manera que, adicional a haber obtenido una tasa de retención cercana al 97%, la ocupación al 3T24 aumentó 190 puntos base respecto al mismo periodo del año anterior. En este mismo sentido, y en línea con nuestro compromiso con los inversionistas, a la fecha del presente reporte contamos con dos ofertas para desinvertir propiedades del portafolio considerado de bajo desempeño, mismas que estimamos concluir antes de que termine el año. Al cierre del trimestre, dichas propiedades están identificadas como disponibles para la venta por un monto de Ps. 680 millones.

El desempeño del portafolio por encima de las proyecciones del valuador, aunado de las condiciones de mercado, provocó que el valor de nuestras propiedades en comparación con el 2T24 tuviera un incremento del 4% en dólares. Una vez considerada la apreciación del dólar frente al peso llevó el incremento del valor del portafolio a cerca de un 10%. Estimamos que tenemos un mayor potencial de revaluación, mismo que se estaría materializando conforme se entreguen las expansiones en proceso de construcción y continuemos acercándonos a las renovaciones del resto de nuestros contratos de arrendamiento.

En materia del avance en las adquisiciones, particularmente la del portafolio "Batach" por un monto cercano a los US\$ 200 millones, hemos terminado satisfactoriamente la auditoría de compra, así como toda la planeación administrativa para concluir la transacción, de este modo, estamos en espera de la autorización de la COFECE para comenzar con la compra del portafolio. A la par, hemos continuado con la negociación para firmar nuevas expansiones y adquisiciones con el objetivo de alcanzar la meta de comprometer US\$700 millones en inversión antes de marzo de 2025, con una tasa de capitalización ponderada de 8%. En este sentido, seguimos viendo fortaleza en los fundamentales del sector industrial y que las transacciones que negociemos serán consistentes con nuestra disciplina en el uso de capital que nos ha diferenciado desde la Oferta Pública Inicial.

En cuanto a la administración de nuestra estructura de capital, durante el trimestre realizamos mejoras en la totalidad de nuestra deuda bancaria dispuesta al cierre del 2T24. El principal beneficio se reflejó en una reducción de aproximadamente 10 puntos en nuestra tasa de interés promedio ponderada en comparación con el trimestre anterior, además de mejorar las condiciones de plazo, monto disponible y otras cláusulas relacionadas con la sobretasa detalladas en la sección "Deuda y Efectivo" del presente reporte.

Para concluir, y en línea con lo mencionado el trimestre anterior, consideramos que la cotización de nuestro certificado en el mercado no está reflejando adecuadamente nuestro valor en relación con nuestra capacidad de generación de flujo, por lo que estamos convencidos de que recomprar nuestros certificados en estos niveles de cotización es la operación con mayor rentabilidad para nuestros inversionistas. Al 30 de septiembre de 2024, hemos recomprado aproximadamente el 1% de los CBFIs en circulación y continuaremos recomprando mientras esta discrepancia continúe. En esta dirección, en beneficio de incrementar el flujo por certificado de forma permanente para nuestros inversionistas y considerando que nuestro AFFO generado durante el año estará por encima de la guía de resultados, el Comité Técnico aprobó utilizar el excedente de flujo generado para destinarlo a recomprar títulos propios.

Como todos los trimestres, agradecemos su confianza y apoyo,

**Jorge Avalos Carpinteyro**

**Director General**

### Indicadores Financieros en miles de pesos

	3T24	3T23	Var.%(1)	2T24	Var.%(2)
Ingresos totales	726,288	578,714	25.5%	626,443	15.9%
ION	656,228	523,374	25.4%	561,630	16.8%
UAFIDA	606,112	481,157	26.0%	513,596	18.0%
FFO	682,489	440,005	55.1%	602,645	13.2%
AFFO	665,489	426,786	55.9%	585,645	13.6%

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

(2) El ION y la UAFIDA incrementaron 16.8% y 18.0%, respectivamente, principalmente por los tres meses completos de operación del portafolio Aerotech y la ganancia cambiaria por mayor tipo de cambio en 3T24 comparado con 2T24. Los incrementos en ION y UAFIDA se compensaron parcialmente por el efecto desfavorable en el resultado financiero por los créditos dispuestos para la adquisición del portafolio Aerotech y la recompra de CBFIs, llevando los incrementos en el FFO y AFFO, a 13.2% y 13.6%, respectivamente.

### Indicadores Financieros por CBFi

	3T24	3T23	Var.%(1)	2T24	Var.%(2)
ION	0.269	0.289	(6.9%)	0.229	17.5%
UAFIDA	0.249	0.265	(6.0%)	0.209	19.1%
FFO	0.280	0.243	15.2%	0.245	14.3%
AFFO	0.273	0.235	16.2%	0.238	14.7%
Distribución de efectivo (3)	0.247	0.235	5.1%	0.238	3.8%
CBFIs en circulación (en miles) (4)	2,437,681.329	1,813,077.953	34.4%	2,457,374.369	(0.8%)

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

(2) Ver explicaciones en numeral 2 de la tabla anterior, indicadores financieros en miles de pesos. Los indicadores por CBFi en ION y UAFIDA estarán en línea con el FFO y 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 al plan de recompra de CBFIs.

(3) La distribución de efectivo por CBFi se obtiene de restar el excedente de efectivo al AFFO estimado del ejercicio y dividirla entre los CBFIs en circulación a la fecha de reporte. El excedente es el diferencial entre el AFFO estimado 2024 y el rango alto de la guía de resultados 2024 correspondiente.

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

### Márgenes de Indicadores Financieros

	3T24	3T23	Var.%/p.p.(1)	2T24	Var.%/p.p.(2)
Ingresos totales	726,288	578,714	25.5%	626,443	15.9%
ION	90.4%	90.4%	0.0 p.p.	89.7%	0.7 p.p.
UAFIDA	83.5%	83.1%	0.4 p.p.	82.0%	1.5 p.p.
FFO	94.0%	76.0%	18.0 p.p.	96.2%	(2.2 p.p.)
AFFO	91.6%	73.7%	17.9 p.p.	93.5%	(1.9 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\**

	3T24	3T23	Var. %	2T24	Var. %
Ingresos totales	38,397	33,926	<b>13.2%</b>	36,408	<b>5.5%</b>
ION	34,693	30,682	<b>13.1%</b>	32,641	<b>6.3%</b>
UAFIDA	32,044	28,207	<b>13.6%</b>	29,850	<b>7.4%</b>
FFO	36,082	25,794	<b>39.9%</b>	35,025	<b>3.0%</b>
AFFO	35,183	25,019	<b>40.6%</b>	34,037	<b>3.4%</b>

*Indicadores Financieros por CBFi en dólares\**

	3T24	3T23	Var. %	2T24	Var. %
ION	0.0142	0.0169	<b>(16.0)%</b>	0.0133	<b>6.8%</b>
UAFIDA	0.0132	0.0155	<b>(14.8)%</b>	0.0121	<b>9.1%</b>
FFO	0.0148	0.0142	<b>4.2%</b>	0.0142	<b>4.2%</b>
AFFO	0.0144	0.0138	<b>4.3%</b>	0.0138	<b>4.3%</b>
Distribución	0.0131	0.0138	<b>(5.1)%</b>	0.0138	<b>(5.1)%</b>
CBFi en circulación (en miles) <sup>(1)</sup>	2,437,681.329	1,813,077.953	<b>34.4%</b>	2,457,374.369	<b>(0.8)%</b>

\*Se utilizó el tipo de cambio promedio de Ps. 18.9151, de Ps. 17.0582 y de Ps. 17.2061 por dólar durante el 3T24, 3T23 y 2T24, respectivamente.

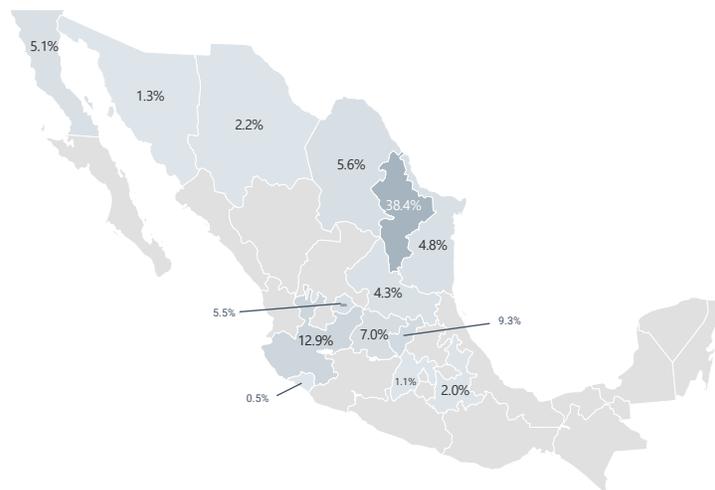
(1) CBFi en circulación a la fecha del reporte.

### Indicadores Operativos

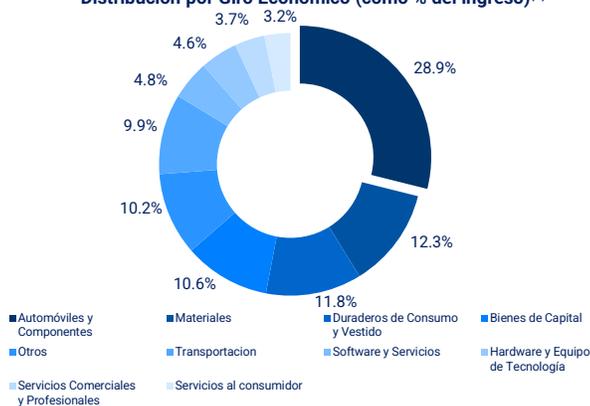
	3T24	3T23	Var. %/p.p.	2T24	Var. %/p.p.
Número de Propiedades	112	106	5.7%(4)	112	-
Industrial	87	81	7.4%(4)	87	-
Oficinas	19	19	-	19	-
Comercial	6	6	-	6	-
ABR en m <sup>2</sup>	1,766,418	1,645,942	7.3%(1,2,3,4)	1,744,448	1.3%(2)
Tasa de Ocupación (ABR)	96.0%	95.8%	0.2 p.p.	96.1%	(0.1 p.p.)

- (1) Expansión portafolio Huasteco industrial con un ABR de 6,732 m<sup>2</sup>
- (2) Expansiones por 21,970 m<sup>2</sup> en Inmueble Santiago por 10,712 m<sup>2</sup> y en Aguascalientes- Finsa 03 por 11,258 m<sup>2</sup>
- (3) Rectificación de medidas disminuyendo 1,750 m<sup>2</sup> por instalación de paneles solares en inmueble La Perla.
- (4) Incorporación del portafolio Aerotech en el 2T24 con 6 inmuebles con 93,525 m<sup>2</sup> de ABR.

### Ingresos por ubicación



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



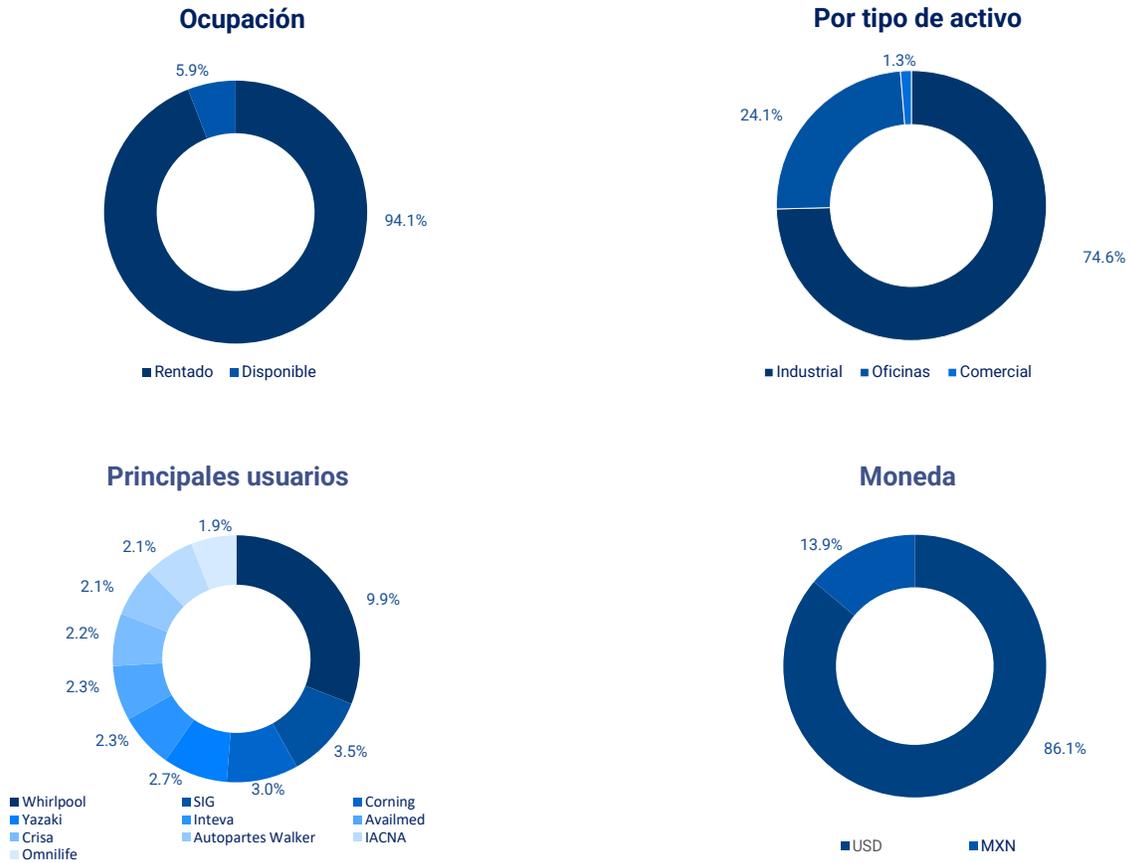
### Apertura de otros sectores (10.2%)



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

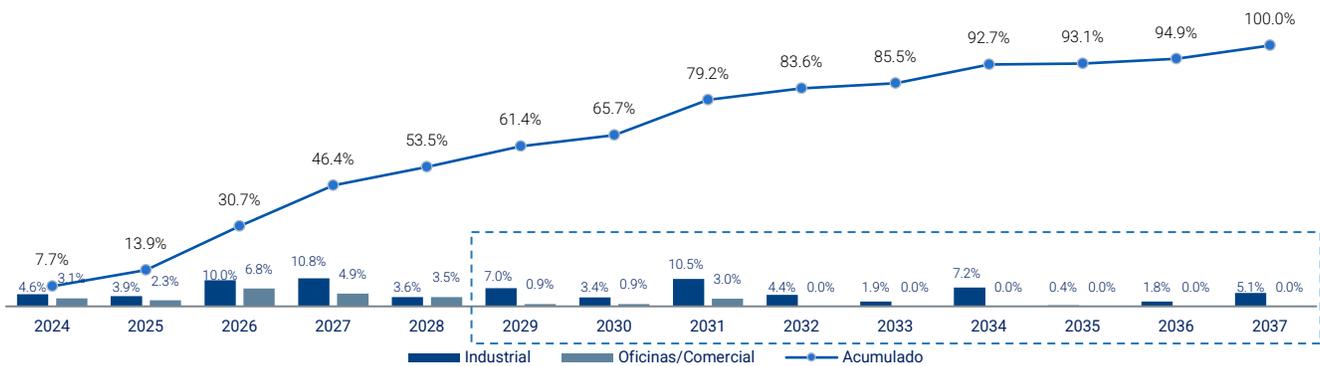


### Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio (como % del ingreso)



Al 30 de septiembre de 2024, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos del portafolio completo se mantuvo prácticamente en línea con el 2T24 al posicionarse en 4.8 años. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 46.5% del flujo de rentas hasta principios del 2029.

### Vencimiento de contratos de arrendamientos



### Ajuste de Rentas al 30 de septiembre de 2024

	1T	2T	3T	4T	Total
CPI	24.4%	6.1%	11.2%	13.5%	55.2%
INPC	3.1%	2.2%	4.1%	4.8%	14.2%
Inflación con techo	3.2%	1.4%	0.8%	8.5%	13.9%
Fijo	8.7%	2.1%	2.0%	3.7%	16.5%
Sin Ajuste	-	-	-	-	0.2%
Total	39.4%	11.8%	18.1%	30.5%	100.0%

### Resumen de Adquisiciones

Miles de pesos	3T24	3T23	Var.%/p.p.	2T24	Var.%/p.p.
Número de propiedades nuevas	-	3	-	6 <sup>(1)</sup>	-
Precio de Adquisición	-	623,371	(100.0%)	1,413,933 <sup>(2)</sup>	(100.0%)
ION Anualizado	-	54,117	(100.0%)	118,345 <sup>(3)</sup>	(100.0%)
Área bruta rentable en m <sup>2</sup>	-	54,023	(100.0%)	111,739	(100.0%)
Tasa de Capitalización <sup>(5)</sup>	-	8.7%	(8.7 p.p.)	8.4% <sup>(4)</sup>	(8.4 p.p.)
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) a la fecha de la adquisición	-	6.8	(100.0%)	8.4	(100.0%)

- (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% en el 2T24 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	3T24	3T23	Var.%/p.p.	2T24	Var.%/p.p.
Superficie Reserva Territorial en m <sup>2</sup>	-	818,291	(100.0%)	20,600 <sup>(1)</sup>	(100.0%)
Precio de Adquisición Reserva Territorial	-	381,835	(100.0%)	31,196 <sup>(1)</sup>	(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 14.3\* años y ocupación de 96.0% 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)	3T24 Ingresos Totales	3T23 Ingresos Totales	Var.% 3T24 vs 3T23	2T24 Ingresos Totales	Var.% 3T24 vs 2T24
<b>Industrial</b>		<b>1,541,290</b>	<b>523,185</b>	<b>391,864</b>	<b>33.5%</b>	<b>434,970</b>	<b>20.3%</b>
	<b>Noreste</b> <sup>(1)</sup>	727,829	247,413	209,234	<b>18.2%</b> <sup>(8,9)</sup>	220,599	<b>12.2%</b> <sup>(8,9)</sup>
	<b>Bajío</b> <sup>(2)</sup>	486,355 <sup>(7)</sup>	175,801	97,164	<b>80.9%</b> <sup>(5,6,7,13)</sup>	123,928	<b>41.9%</b> <sup>(6,7)</sup>
	<b>Otros Mercados</b> <sup>(3)</sup>	160,923	45,506	37,018	<b>22.9%</b> <sup>(5,9)</sup>	40,980	<b>11.0%</b> <sup>(5,9)</sup>
	<b>Noroeste</b> <sup>(4)</sup>	106,782	35,621	32,192	<b>10.7%</b> <sup>(9,15)</sup>	32,482	<b>9.7%</b> <sup>(9)</sup>
	<b>Guadalajara</b>	59,401	18,844	16,256	<b>15.9%</b> <sup>(9)</sup>	16,981	<b>11.0%</b> <sup>(9)</sup>
<b>Oficinas Corporativas</b>		<b>130,476</b>	<b>145,988</b>	<b>137,191</b>	<b>6.4%</b>	<b>138,135</b>	<b>5.7%</b>
	<b>Guadalajara</b>	61,449	79,591	74,344	<b>7.1%</b> <sup>(9,10)</sup>	75,060	<b>6.0%</b> <sup>(9,10)</sup>
	<b>Monterrey</b>	53,768	54,687	50,200	<b>8.9%</b> <sup>(12)</sup>	52,211	<b>4.7%</b>
	<b>ZMCDMX</b>	15,259	11,710	12,647	<b>(7.4%)</b> <sup>(14)</sup>	10,864	<b>7.8%</b>
<b>Oficinas Operativas</b>	<b>Múltiple</b>	<b>75,302</b>	<b>47,962</b>	<b>40,791</b>	<b>17.6%</b> <sup>(11)</sup>	<b>44,195</b>	<b>8.5%</b> <sup>(11)</sup>
<b>Comercial</b>	<b>Múltiple</b>	<b>19,350</b>	<b>9,153</b>	<b>8,868</b>	<b>3.2%</b>	<b>9,143</b>	<b>0.1%</b>
<b>Total</b>		<b>1,766,418</b>	<b>726,288</b>	<b>578,714</b>	<b>25.5%</b>	<b>626,443</b>	<b>15.9%</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>, el precio de renta de US\$4.28 por m<sup>2</sup> y Ps. 62.7 por m<sup>2</sup>, cuyos flujos fueron incorporados al portafolio en noviembre 2023.

(6) Incorporación del portafolio Aerotech en el 2T24 con 6 inmuebles con 93,525 m<sup>2</sup> de ABR, para el 3T24 la ocupación es de 100.0% y un precio de renta de US\$9.1 por metro cuadrado.

(7) Incorporación de 21,970 m<sup>2</sup> por expansiones en Aguascalientes, 11,258 m<sup>2</sup> y Querétaro, 10,712 m<sup>2</sup>.

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

(9) Incremento por variación cambiaria.

(10) Incremento por ocupación neta de 965 m<sup>2</sup>

(11) Incremento por ocupación de 2,764 m<sup>2</sup> del inmueble Atento.

(12) Incremento por renta adicional en inmueble Prometeo.

(13) Incremento por ocupación en el sector bajío por 15,456 m<sup>2</sup>.

(14) Disminución por cobro de renta adicional durante el 2023.

(15) Incremento por ajuste en renta en inmuebles Tijuana- Florida 01 y 02.

### 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

	3T24	3T23	Var.%/p.p.
Número de Propiedades	103	103	-
Ingresos totales	669,540	578,714	15.7%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	(67,923)	(55,340)	22.7%
ION mismos inmuebles	601,617	523,374	14.9%
Margen ION mismos inmuebles	89.9%	90.4%	(0.5 p.p.)

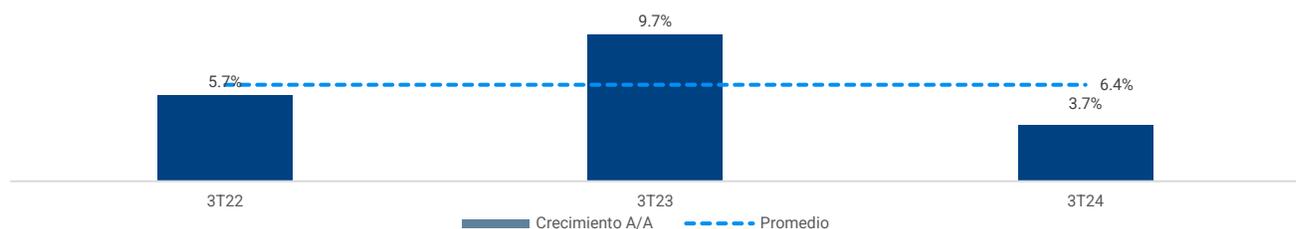
El ION mismos inmuebles aumentó Ps. 78,243 miles con respecto al monto reportado en el 3T23, lo anterior se debe principalmente al efecto cambiario favorable el cual ascendió a Ps. 52,940 miles al pasar de Ps. 16.9611 en el 3T23 a Ps. 18.9297 en el 3T24. El desempeño positivo de los incrementos de renta, ocupación y expansiones, neto de desocupaciones y renovaciones ascendió Ps. 37,851 miles, compensando el incremento de gastos por Ps. (7,809) miles, los cuales se integraron principalmente por gastos por impuesto predial de propiedades del portafolio Zeus, servicios de intendencia y vigilancia, permisos y gestorías de las propiedades, y otros movimientos menores de (Ps. 4,739) miles.

#### ION mismos inmuebles en miles de dólares

	3T24	3T23	Var.%/p.p.
Número de Propiedades	103	103	-
Ingresos totales	35,397	33,926	4.3%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	(3,591)	(3,244)	10.7%
ION mismos inmuebles	31,806	30,682	3.7%
Margen ION mismos inmuebles	89.9%	90.4%	(0.5 p.p.)

\* Se utilizó el tipo de cambio promedio de Ps. 18.9151, y de Ps. 17.0582 por dólar durante el 3T24 y 3T23, respectivamente.

#### Crecimiento porcentual del ION en dólares mismos inmuebles



## Ocupación

Ocupación por ABR	3T24	3T23	Var.%/p.p.	2T24	Var.%/p.p.
Industrial	98.7%	98.9%	(0.2 p.p.) (1,2,3,6,7,9)	98.9%	(0.2 p.p.) (3,6,7)
Oficinas	75.7%	73.8%	1.9 p.p. (4,5,8)	75.3%	0.4 p.p.
Comercial	99.4%	100.0%	(0.6 p.p.)	99.4%	-

- (1) Incorporación del portafolio Aerotech durante el 2T24 con una ocupación al 3T24 de 100.0%.
- (2) Ocupación neta de 4,877 m<sup>2</sup> en el portafolio Providencia.
- (3) Ocupación de 4,720 m<sup>2</sup> en el portafolio Aerotech.
- (4) Ocupación de 2,200 m<sup>2</sup> en oficinas operativas.
- (5) Ocupación neta de 965 m<sup>2</sup> en portafolio de oficinas Guadalajara.
- (6) Incorporación de 21,970 m<sup>2</sup> por expansiones en Aguascalientes, 11,258 m<sup>2</sup> y Querétaro, 10,712 m<sup>2</sup>.
- (7) Desocupación anticipada de 12,657 m<sup>2</sup> en Puebla-Finsa II 03.
- (8) Rectificación de medidas disminuyendo 1,750 m<sup>2</sup> por instalación de paneles solares en inmueble La Perla.
- (9) Adición de 2,262 m<sup>2</sup> por una rectificación de medidas en Inmueble Catacha 2.

Durante los últimos doce meses, Fibra Mty ha logrado renovar el 93.7% de los contratos de arrendamiento con vencimientos menores a un año reportados en el 3T23, 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 3T24 aumentó 190 puntos con respecto al 3T23 derivado de nuevos contratos de arrendamiento firmados. Por otro lado, en el sector industrial se logró una tasa de retención del 92.1%.

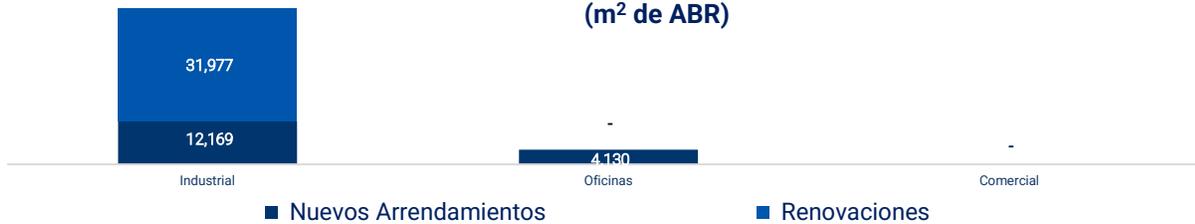
Desde otra perspectiva, se logró comercializar 13.0% de los ingresos al 3T23, de los cuales 11.4% fueron a través de renovaciones y 1.6% mediante nuevos contratos de arrendamiento que ocuparon espacio vacante.

	% de ingresos al 3T23
Ingresos a vencer los próximos 12 meses	12.2%
Ingresos no renovados	0.8%
<b>Ingresos Renovados</b>	<b>11.4%</b>
Nuevos Contratos	1.6%
<b>Comercialización Total</b>	<b>13.0%</b>

## Transacciones comerciales relevantes del 3T24

Tipo de Transacción	Sector	Ubicación	ABR	Moneda	Plazo (meses)
Renovación	Industrial	Aguascalientes	10,231	USD	134
Renovación	Industrial	Querétaro	8,914	MXN	24
Renovación	Industrial	Coahuila	7,539	USD	46
Ocupación	Industrial	Coahuila	7,449	USD	46
Renovación	Industrial	San Luis Potosí	5,293	USD	24
Ocupación	Industrial	Querétaro	4,720	USD	63
Ocupación	Oficinas	Jalisco	2,109	USD	66
Ocupación	Oficinas	Jalisco	1,055	USD	71
Ocupación	Oficinas	Jalisco	966	MXN	61
<b>Total</b>			<b>48,276</b>		

**Actividad de contratos de Arrendamiento durante el 3T24  
(m<sup>2</sup> de ABR)**



Durante el 3T24, la actividad comercial relacionada a las renovaciones del sector industrial, cuya renta podía ser negociada a mercado, obtuvo un *lease spread* bruto de 2.8% en USD. Posterior al ajuste inflacionario correspondiente a cada contrato de arrendamiento, el *lease spread* neto se posiciona en 0.6% en USD. En este mismo sentido, el acumulado del 2024, el *lease spread* bruto y neto del ajuste inflacionario ascendieron a 11.3% y 8.7%, respectivamente.

**Expansiones**

Al cierre del 3T24, las expansiones suman un total estimado cercano a US\$ 131.3 millones con tasas de capitalización superiores al 9.0%, (US\$ 68.0 millones ya firmados y en proceso de construcción o entregados durante los últimos 12 meses, US\$ 9.1 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 150 mil m<sup>2</sup> (aproximadamente 79.0 mil m<sup>2</sup> entregados en los últimos 12 meses y en proceso de construcción).

Durante el 3T24, se realizó la entrega parcial de los inmuebles Santiago, ubicado en Querétaro, y Aguascalientes FINSA 03, ubicado en Aguascalientes, sumando al ABR total del portafolio 21,970 m<sup>2</sup>. El ION estimado para los primeros 12 meses es de US\$ 2.0 millones.

A continuación, se presenta el avance en los distintos proyectos de expansión al cierre del 3T24:

(cifras en millones de dólares)

Inmueble	Ubicación	Fecha de Firma	ABR m <sup>2</sup>	Inversión Estimada	Inversión al 3T24	ION Anual Estimado	Fecha entrega	Fecha inicio de renta	Estatus
Fagor	San Luis Potosí	Feb-23	6,732	3.3	3.3	0.3	2T24	2T23 <sup>(1)</sup>	Entregada
Danfoss	Nuevo León	Abr-23	~19,200	21.5	14.4	1.9	1T25 <sup>(2)</sup>	1T25	En construcción
Santiago	Querétaro	May-23	10,712	10.8	9.1	0.9	3T24	3T24 <sup>(3)</sup>	Entregada Sustancialmente
Aguascalientes FINSA 03	Aguascalientes	Jul-23	~11,700 <sup>(4)</sup>	10.1	8.3	1.1	2T24	3T24 <sup>(4)</sup>	Entregada Sustancialmente
Aguascalientes FINSA 01	Aguascalientes	Abr-24	~6,400	6.6	2.6	0.7	4T24	4T24	En construcción
Providencia 5	Coahuila	May-24	~18,200	12.0	4.6	1.1	1T25	1T25	En construcción
Aguascalientes Finsa 02	Aguascalientes	Ago-24	~6,000	3.7	-	0.4	3T25	3T25	En construcción
<b>Total</b>			<b>~78,944</b>	<b>68.0</b>	<b>42.3</b>	<b>6.4</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.
- (3) Al cierre del 3T24, se entregó sustancialmente la expansión la cual se encuentra generando una renta misma que se encuentra reflejada en los ingresos y ABR del trimestre, aún quedan pendientes detalles constructivos y la entrega final.
- (4) Al cierre del 2T24, se entregó sustancialmente la expansión la cual por acuerdo generaría renta a partir del 3T24, la cual está reflejada en los ingresos y ABR del trimestre, aún queda pendiente la entrega de aproximadamente 400 m<sup>2</sup> los cuales están programados para incorporarse al ABR durante el 4T24 a pesar de que ya se encuentran generando ingresos.



## Adquisiciones

### *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\$ 194.3 millones (al tipo de cambio de 30 de septiembre de 2024), más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición. Del monto total, US\$ 120.9 millones se estiman liquidar en el 4T24 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 7.7 años a partir de la fecha estimada de adquisición. El ingreso operativo neto estimado para los siguientes 12 meses es de aproximadamente US\$ 14.1 millones (Ps. 279.0 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 4T24.



### Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales

	3T24	3T23	Var.%/p.p.	2T24	Var.%/p.p.
Número de propiedades	87	81	7.4% <sup>(1)</sup>	87	-
ABR en m <sup>2</sup>	1,541,290	1,419,064	8.6% <sup>(1,4,7)</sup>	1,519,320	1.4% <sup>(4)</sup>
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.4	5.6	(3.6%)	5.6	(3.6%)
Ocupación	98.7%	98.9%	(0.2 p.p) <sup>(2,3,4,5,6)</sup>	98.9%	(0.2 p.p) <sup>(4,5)</sup>
Edad Promedio (en años) <sup>(8)</sup>	13.5	13.5	-	13.5	-

(1) Incorporación del portafolio Aerotech durante el 2T24 con una ocupación al 3T24 de 100.0%.

(2) Ocupación neta de 4,877 m<sup>2</sup> en el portafolio Providencia.

(3) Ocupación de 4,720 m<sup>2</sup> en el portafolio Aerotech.

(4) Incorporación de 21,970 m<sup>2</sup> por expansiones en Aguascalientes, 11,258 m<sup>2</sup> y Querétaro, 10,712 m<sup>2</sup>

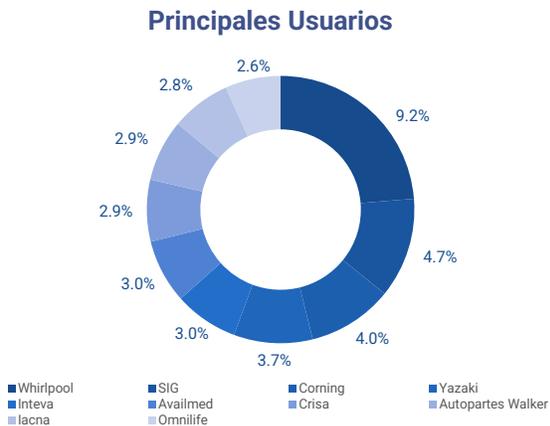
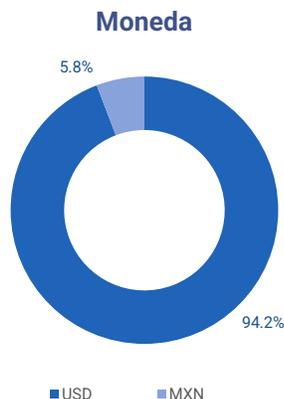
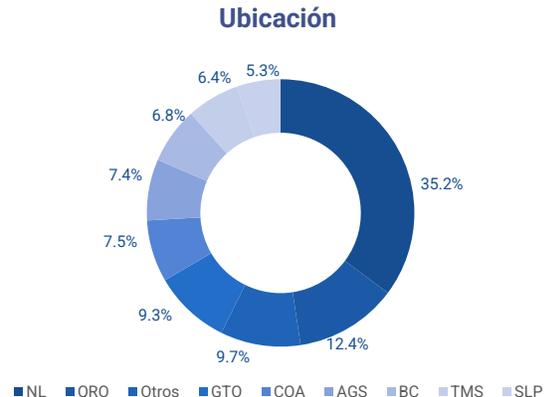
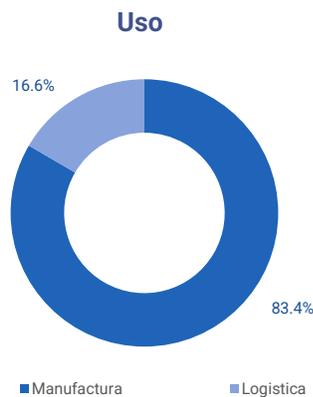
(5) Desocupación anticipada de 12,657 m<sup>2</sup> en Puebla-Finsa II 03.

(6) Adición de 2,262 m<sup>2</sup> por una rectificación de medidas en Inmueble Catacha 2.

(7) Incorporación de expansión en Huasteco por 6,732 m<sup>2</sup>

(8) 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)

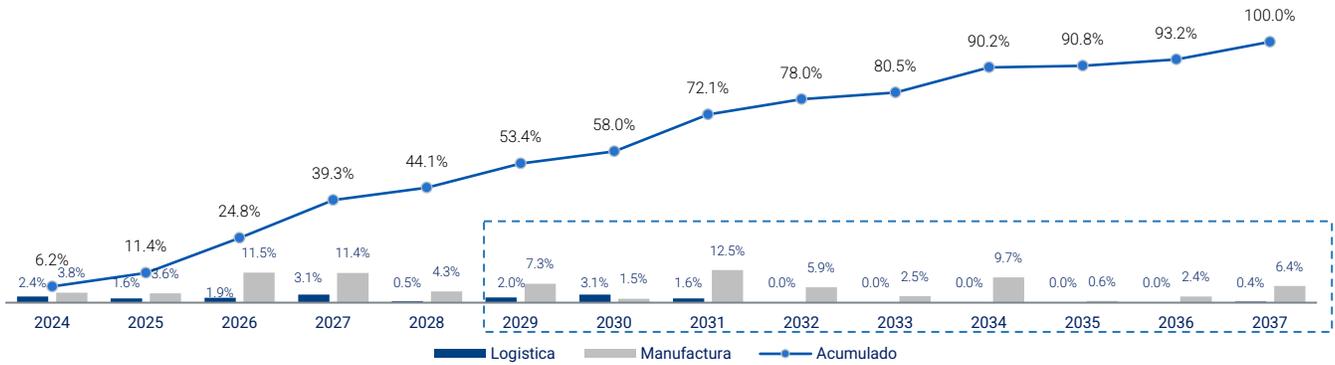




Al 30 de septiembre de 2024, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos se mantuvo ligeramente en línea en comparación con el 2T24 al posicionarse en 5.4 años de plazo promedio, al cierre del 3T24 se cuenta con 84\* arrendatarios. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 55.9% del flujo de rentas hasta principios del 2029.

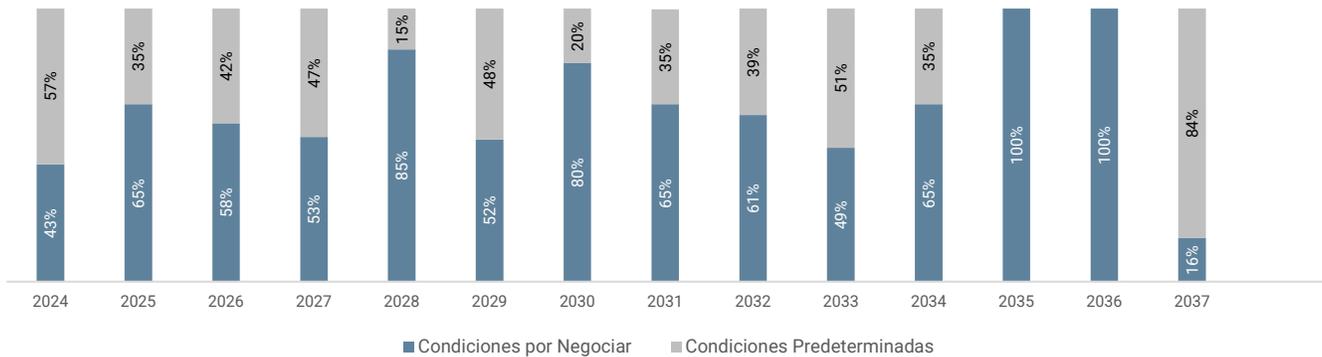
\*Los arrendatarios que ocupan varios espacios en una o más propiedades se cuentan una sola vez.

### Vencimiento de contratos de arrendamientos industriales



Al cierre del 3T24, 58.4% de los ingresos de renta provenientes del sector industrial pudieran negociarse a renta de mercado, mientras que el 41.6% 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

	3T24		3T23		Var.%/p.p.		2T24		Var.%/p.p.	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
<b>Noreste</b> <sup>(1)</sup>	\$5.8	\$97.4	\$5.6	\$94.8	3.6%	2.7%	\$5.8	\$93.0	-	4.7%
% Ingresos	44.6%	2.1%	49.1%	3.4%	(4.5 p.p.)	(1.3 p.p.)	45.1%	2.2%	(0.5 p.p.)	(0.1 p.p.)
<b>Bajío</b> <sup>(2)</sup>	\$6.5	\$90.4	\$5.7	\$86.8	14.0% <sup>(5)</sup>	4.1%	\$6.5	\$90.4	-	-
% Ingresos	31.6%	2.9%	21.9%	3.6%	9.7 p.p.	(0.7 p.p.)	29.9%	3.1%	1.7 p.p.	(0.2 p.p.)
<b>Noroeste</b> <sup>(3)</sup>	\$5.6	\$162.7	\$5.2	\$334.0	7.7% <sup>(6)</sup>	(51.3%) <sup>(7)</sup>	\$5.5	\$162.7	1.8%	-
% Ingresos	6.4%	0.4%	6.9%	1.2%	(0.5 p.p.)	(0.8 p.p.)	6.5%	0.5%	(0.1 p.p.)	(0.1 p.p.)
<b>Jalisco</b>	\$5.6		\$5.4		3.7%		\$5.6		-	
% Ingresos	3.7%		4.1%		(0.4 p.p.)		3.8%		(0.1 p.p.)	
<b>Otros mercados</b> <sup>(4)</sup>	\$5.1	\$74.3	\$4.9	\$71.0	4.1%	4.6%	\$5.0	\$74.3	2.0%	-
% Ingresos	7.9%	0.4%	9.4%	0.4%	(1.5 p.p.)	-	8.5%	0.4%	(0.6 p.p.)	-
<b>Total</b>	\$5.9	\$94.9	\$5.5	\$99.0	7.3%	(4.1%)	\$5.9	\$93.3	-	1.7%
% Ingresos	94.2%	5.8%	91.4%	8.6%	2.8 p.p.	(2.8 p.p.)	93.8%	6.2%	0.4 p.p.	(0.4 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.

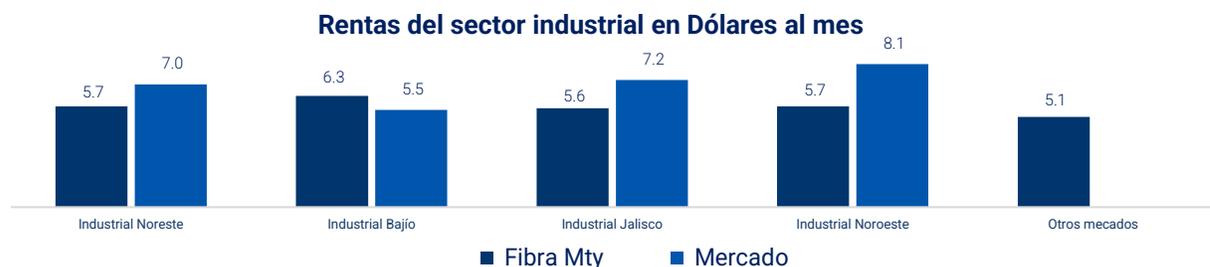
(4) Incluye los mercados de Chihuahua, Colima, Puebla, Nogales y Matamoros.

(5) Incorporación del portafolio Aerotech en el 2T24 con 6 inmuebles con 93,525 m<sup>2</sup> de ABR, para el 3T24 la ocupación es de 100.0% y un precio de US\$9.1 por m<sup>2</sup>.

(6) Incremento por ajuste en renta en inmuebles Tijuana- Florido 01 y 02.

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

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 57.0% incrementa su renta con el índice de CPI, seguido por el 20.6% que incrementa a tasa fija, el 15.7% el incremento de sus rentas está limitado a cierto porcentaje, 6.4% incrementa con el índice de INPC y solamente el 0.3% no cuenta con incrementos.



Industrial Noreste = fuente: CBRE Market View, Industrial, 3T24 (incluye Nuevo León, Saltillo y Reynosa)

Industrial Bajío = fuente: CBRE Market View, Industrial, 3T24 (incluye Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro y SLP)

Industrial Guadalajara = fuente: CBRE Market View, Industrial, 3T24

Industrial Noroeste = fuente: CBRE Market View, Industrial, 3T24 (incluye Tijuana al 2T24)

Otros Mercados corresponde a 5.8% del flujo anualizado al 3T24 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.

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



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

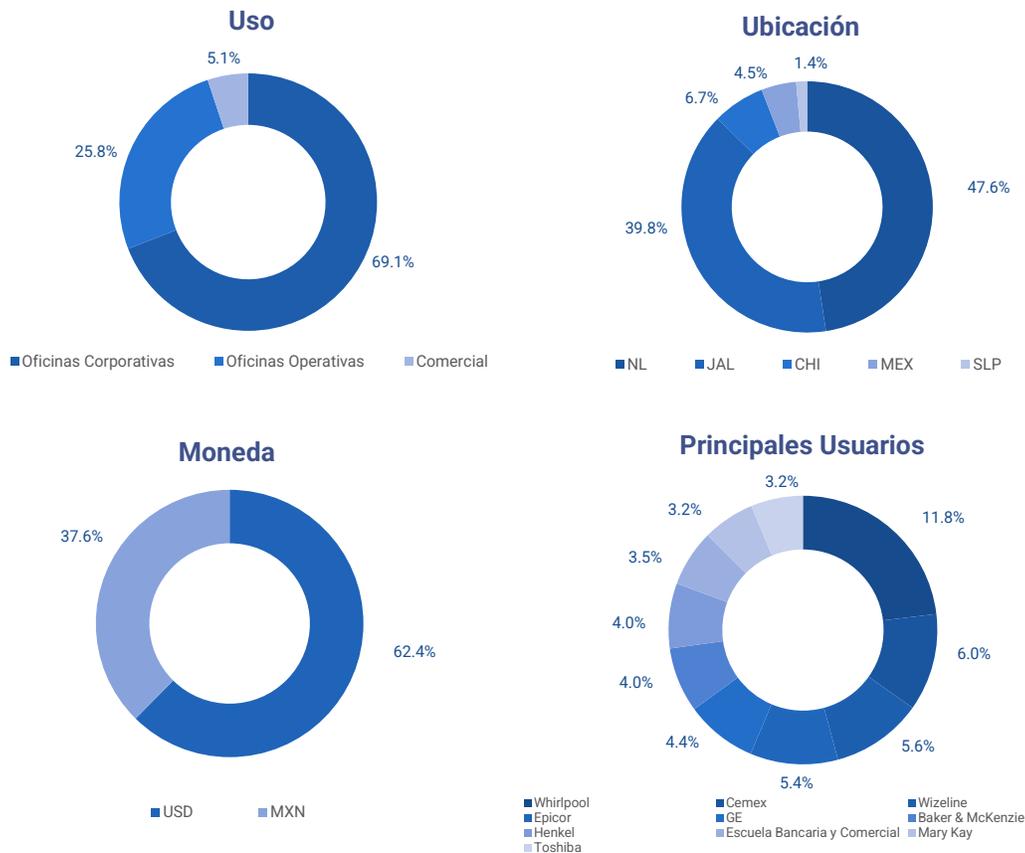
Oficinas	3T24	3T23	Var.%/p.p.	2T24	Var.%/p.p.
Número de propiedades	19	19	-	19	-
ABR en m <sup>2</sup>	205,778	207,528	(0.8%) <sup>(1)</sup>	205,778	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	2.9	3.4	(14.7%)	3.0	(3.3%)
Ocupación	75.7%	73.8%	1.9 p.p. (2,3)	75.3%	0.4 p.p.
Edad Promedio (en años) <sup>(4)</sup>	19.3	18.2	6.0%	19.1	1.0%

- (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) Ocupación neta de 965 m<sup>2</sup> en portafolio de oficinas Guadalajara.
- (4) 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	3T24	3T23	Var.%/p.p.	2T24	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)	4.7	5.5	(14.5%)	4.9	(4.1%)
Ocupación	99.4%	100.0%	(0.6 p.p.)	99.4%	-
Edad Promedio (en años) <sup>(1)</sup>	16.8	15.8	6.3%	16.6	1.2%

- (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)

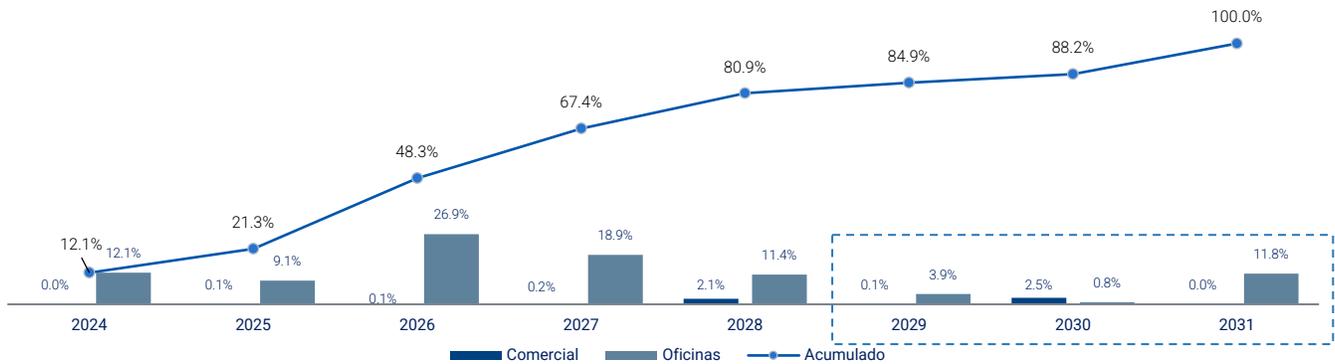




Al 30 de septiembre de 2024, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos se mantuvo prácticamente en línea con el 2T24 al posicionarse en el sector de oficinas en 2.9 años y en el sector comercial en 4.7 años, contando con 92\* arrendatarios.

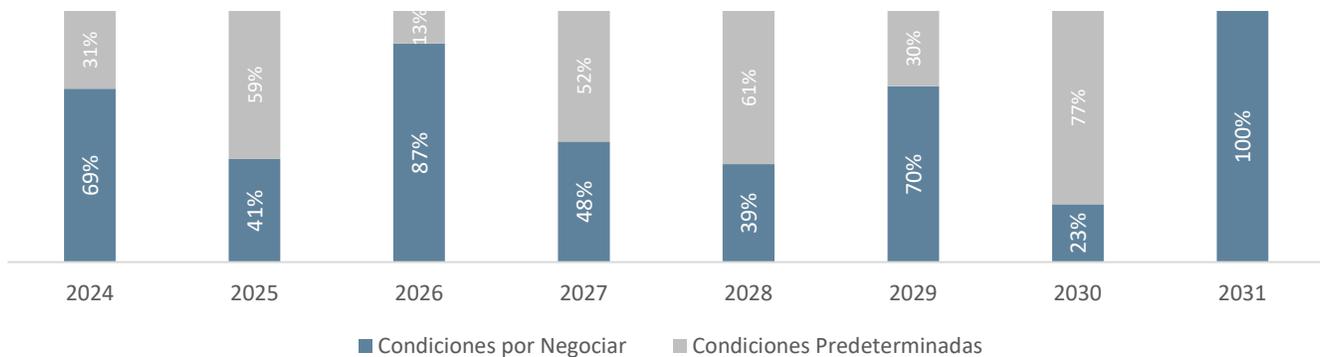
\*Los arrendatarios que ocupan varios espacios en una o más propiedades se cuentan una sola vez.

### Vencimiento de contratos de arrendamiento



Al cierre del 3T24, 65.5% de los ingresos de renta provenientes de los sectores de oficinas y comercial pudieran negociarse a renta de mercado, mientras que el 34.5% remanente, el inquilino tiene la opción de renovar a condiciones predeterminadas por contrato.

### Condiciones de la renta al renovar



Renta mensual / m<sup>2</sup> sector Oficinas y Comercial

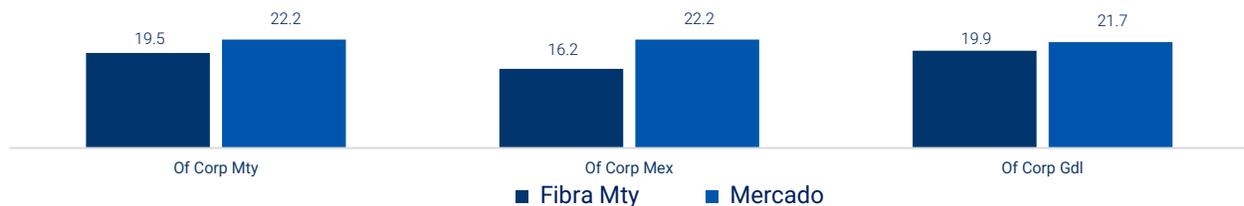
	3T24		3T23		Var.%/p.p.		2T24		Var.%/p.p.	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
<b>Oficinas Corporativas</b>	\$21.0	\$352.5	\$20.5	\$338.6	2.4%(2)	4.1%(2)	\$21.0	\$349.6	-	0.8%
% Ingresos	38.0%	31.1%	37.1%	32.9%	0.9 p.p	(1.8 p.p)	37.2%	31.7%	0.8 p.p	(0.6 p.p)
<b>Oficinas Operativas</b>	\$16.4	\$282.2	\$15.9	\$276.4	3.1%(2)	2.1%(2)	\$16.4	\$281.7	-	0.2%
% Ingresos	24.4%	1.5%	23.6%	1.0%	0.8 p.p	0.5 p.p(1)	23.8%	2.0%	0.6 p.p	(0.5 p.p)
<b>Comercial</b>	-	\$156.2	-	\$149.4	-	4.6%(2)	-	\$155.9	-	0.2%
% Ingresos	-	5.0%	-	5.4%	-	(0.4 p.p)	-	5.3%	-	(0.3 p.p)
<b>Total</b>	\$18.9	\$298.8	\$18.4	\$286.7	2.7%	4.2%	\$19.0	\$296.0	(0.5%)	0.9%
% Ingresos	62.4%	37.6%	60.7%	39.3%	1.7 p.p	(1.7 p.p)	61.0%	39.0%	1.4 p.p	(1.4 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 50.0% incrementa su renta con el índice de CPI, seguido por el 37.0% que incrementa con el índice de INPC, 8.6% de las rentas están limitadas a cierto porcentaje y 4.4% 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 3T24  
 Oficinas Corporativas México = fuente: CBRE MarketView México, Submercado Interlomas 3T24  
 Oficinas Corporativas Guadalajara = fuente: CBRE MarketView México 3T24

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

Al 3T24, el saldo de activos disponibles para la venta asciende a Ps. 680 millones. Al 30 de septiembre de 2024, Fibra Mty ha recibido ofertas por la totalidad de dichos activos, mismos que se estiman desinvertir antes de que concluya el año. Al respecto, el pasado 26 de agosto de 2024, el fideicomiso anunció a través de un evento relevante que ya se cuenta con una oferta vinculante por el inmueble de Axtel por un monto de US\$ 15.0 millones.

Fibra Mty continúa con su esfuerzo responsable para realizar la desinversión de activos de bajo rendimiento según condiciones de mercado favorables.

### *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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024 el CAPEX en propiedades de inversión fue de Ps. 61.4 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 los inmuebles Atento y Prometeo,
- 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 los inmuebles 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 diverso en Torre Morada 1, 2 y Plaza Central,
- vii) Construcción de cancha de pádel con baño y vestidores en inmueble Neoris,
- viii) Equipo de HVAC en Danfoss,
- ix) Construcción de particiones e instalaciones y reguladores de voltaje en Redwood, y
- x) Construcción de cuartos para compresores y rampa en andenes en Providencia 4.

Al 30 de septiembre de 2024, el CAPEX reservado por ejercer es de Ps. 25.8 millones.

## Desempeño Financiero

### Posición Financiera

Cifras expresadas en miles de pesos

	3T24	4T23	Δ%/p.p.
Efectivo y equivalentes de efectivo e Inversiones financieras	8,387,736	1,038,859	707.4%
Propiedades de Inversión	34,108,288	27,265,219	25.1%
Otros activos	1,963,404	687,597	185.5%
<b>Total del Activo</b>	<b>44,459,428</b>	<b>28,991,675</b>	<b>53.4%</b>
Deuda	11,305,699	7,597,339	48.8%
Otros pasivos	755,154	616,304	22.5%
<b>Total del Pasivo</b>	<b>12,060,853</b>	<b>8,213,643</b>	<b>46.8%</b>
<b>Total del Patrimonio</b>	<b>32,398,575</b>	<b>20,778,032</b>	<b>55.9%</b>

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

El incremento de Ps. 7,349 millones se generó principalmente por la colocación de CBFIs, neta de costos de emisión, por Ps. 7,124 millones equivalente a 644,587,077 CBFIs, a un precio de Ps. 11.50 pesos por CBFi. La colocación fue realizada en marzo de 2024, y los costos de emisión fueron Ps. (289) 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 septiembre de 2024, anexo a este reporte.

#### Propiedades de Inversión

Incremento de Ps. 6,843 millones por el efecto combinado de i) adquisición Aerotech Ps. 1,557 millones (incluye costos de cierre de Ps. 112 millones), ii) aumento de valor de mercado por Ps. 5,172 millones, principalmente por depreciación del peso frente al dólar al pasar de Ps. 16.8935 al 31 de diciembre de 2023 a Ps. 19.6697 al 30 de septiembre de 2024, iii) inversiones de capital y expansiones en ciertas propiedades por Ps. 504 millones y iv) traspaso a activos disponibles para la venta de la propiedad Fortaleza de Ps. (390) millones.

#### Otros Activos

El incremento neto de Ps. 1,276 millones se explica principalmente por: i) cambios en la valuación de instrumentos financieros derivados de Ps. 689 millones, explicados ampliamente en la sección de Variaciones sin afectación en flujo de efectivo del presente reporte; ii) incremento en activos disponibles para la venta por Ps. 390 millones, correspondiente al inmueble Fortaleza, y iii) otros impactos menores de Ps. 197 millones.

#### Deuda

El Incremento de Ps. 3,708 millones se origina por i) disposición de US\$90 millones para adquisición del portafolio Aerotech equivalente a Ps. 1,500 millones, ii) disposición de US\$20 millones de préstamo bilateral 2023 con Scotiabank para expansiones equivalente a Ps. 359 millones, iii) disposición de US\$15 millones de revolvente BBVA 2024 para recompra de CBFIs equivalente a Ps. 286 millones, y iv) pérdida cambiaria no realizada de Ps. 1,563 millones debido a depreciación del peso frente al dólar al pasar de Ps. 16.8935 al 31 de diciembre de 2023 a Ps. 19.6697 al 30 de septiembre de 2024.

### Patrimonio

El aumento de Ps. 11,621 millones se debe al efecto combinado de i) la colocación de CBFIs por Ps. 7,124 millones neta de costos de emisión, realizada el 15 marzo de 2024, ii) la utilidad neta consolidada del periodo de enero a septiembre de 2024 de Ps. 5,446 millones, iii) las distribuciones a tenedores de CBFIs por Ps. (1,454) millones correspondientes al 4T23, 1T24 y 2T24, iv) el efecto de valuación de instrumentos financieros derivados de Ps. 600 millones, v) el plan ejecutivo basado en CBFIs por Ps. 120 millones y vi) la recompra de CBFIs por Ps. (215) millones. Al 30 de septiembre de 2024, el valor en libros por CBFi que resulta de dividir el Patrimonio entre los CBFIs en circulación al cierre del trimestre asciende a Ps. 13.3.

### Desempeño Financiero del Trimestre

A continuación, se muestra el desempeño financiero del 3T24:

Cifras en miles de pesos	3T24	3T23	Var. %	2T24	Var. %
<b>Ingresos totales</b>	<b>726,288</b>	<b>578,714</b>	<b>25.5%</b>	<b>626,443</b>	<b>15.9%</b>
Gastos de operación	70,060	55,340	26.6%	64,813	8.1%
Gastos de administración	54,096	46,448	16.5%	52,450	3.1%
Plan ejecutivo basado en CBFIs	39,993	13,878	188.2%	79,988	(50.0%)
Ingreso por valor razonable de inmuebles	3,179,502	700,675	353.8%	2,295,687	38.5%
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	-	-	-	85	(100.0%)
Ingresos financieros	236,212	77,164	206.1%	221,678	6.6%
Gastos financieros	216,198	124,738	73.3%	131,927	63.9%
Pérdida por fluctuación cambiaria, neta	(659,850)	(246,503)	167.7%	(702,849)	(6.1%)
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>3,101,805</b>	<b>869,646</b>	<b>256.7%</b>	<b>2,111,866</b>	<b>46.9%</b>
Impuestos a la utilidad	3,425	1,025	234.1%	1,651	107.5%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>3,098,380</b>	<b>868,621</b>	<b>256.7%</b>	<b>2,110,215</b>	<b>46.8%</b>
Valuación de instrumentos financieros derivados	192,190	31,907	502.3%	421,669	(54.4%)
<b>Utilidad integral consolidada</b>	<b>3,290,570</b>	<b>900,528</b>	<b>265.4%</b>	<b>2,531,884</b>	<b>30.0%</b>

Cifras en miles de pesos	3T24	3T23	Var Ps.	Var. %
Ingresos mismos inmuebles	669,540	578,714	90,826	15.7%
Ingresos de adquisiciones	56,748	-	56,748	-
<b>Ingresos Fibra Mty</b>	<b>726,288</b>	<b>578,714</b>	<b>147,574</b>	<b>25.5%</b>
Gastos de operación de mismos inmuebles	(67,923)	(55,340)	(12,583)	22.7%
Gastos de operación de adquisiciones	(2,137)	-	(2,137)	-
<b>Gastos de operación Fibra Mty</b>	<b>(70,060)</b>	<b>(55,340)</b>	<b>(14,720)</b>	<b>26.6%</b>
ION mismos inmuebles	601,617	523,374	78,243	14.9%
ION de adquisiciones	54,611	-	54,611	-
<b>ION Fibra Mty</b>	<b>656,228</b>	<b>523,374</b>	<b>132,854</b>	<b>25.4%</b>
Gastos de Administración	(54,096)	(46,448)	(7,648)	16.5%

Excluye depreciaciones, amortizaciones y devengo de comisiones	3,980	4,231	(251)	(5.9%)
<b>UAFIDA</b>	<b>606,112</b>	<b>481,157</b>	<b>124,955</b>	<b>26.0%</b>
Ingreso lineal no monetario	(4,536)	(5,464)	928	(17.0%)
Restitución de reserva para CAPEX	(421)	(464)	43	(9.3%)
Cobro (desembolsos) por derechos de uso <sup>(1)</sup>	5,015	(394)	5,409	(1,372.8%)
Ingreso financiero	236,211	77,164	159,047	206.1%
Gasto financiero, neto de amortizaciones y valuaciones	(155,727)	(113,566)	(42,161)	37.1%
Ganancia por fluctuación cambiaria realizada	6,660	5,990	670	11.2%
Utilidad de subsidiaria antes de FC no realizada	(5,179)	(1,381)	(3,798)	275.0%
Impuestos a la utilidad	(3,425)	(1,025)	(2,400)	234.1%
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	779	18	761	4,227.8%
Devengo comisiones de arrendamiento	(3,000)	(2,124)	(876)	41.2%
Inversiones verdes <sup>(2)</sup>	-	94	(94)	(100.0%)
<b>FFO</b>	<b>682,489</b>	<b>440,005</b>	<b>242,484</b>	<b>55.1%</b>
CAPEX <sup>(3)</sup>	(17,000)	(13,219)	(3,781)	28.6%
<b>AFFO</b>	<b>665,489</b>	<b>426,786</b>	<b>238,703</b>	<b>55.9%</b>
Excedente de AFFO sobre guía de resultados <sup>(4)</sup>	(62,933)	-	-	-
<b>Distribución de efectivo</b>	<b>602,556</b>	<b>426,786</b>	<b>175,770</b>	<b>41.2%</b>

(1) Arrendamiento financiero de estacionamientos en inmuebles Danfoss y Prometeo, en Danfoss pagamos arrendamiento financiero de un terreno a un tercero y a partir del 3T24 cobramos subarrendamiento financiero al inquilino con efecto retroactivo desde marzo 2024. En Prometeo pagamos arrendamiento financiero de un estacionamiento a un tercero.

(2) En 2021 se registró una reserva para proyectos relacionados con sustentabilidad por Ps. 6,000, al cierre del 3T24 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 3T24 está disponible en la sección de Desempeño Operativo, subsección Gastos de Capital (CAPEX) del presente reporte.

(4) Excedente de efectivo que resulta de restarle al AFFO generado en el 3T24, lo equivalente al rango alto de la guía de resultados de 2024. Con el objetivo de maximizar el rendimiento para los inversionistas de Fibra Mty, durante el 4T24, dicho excedente será utilizado para financiar una porción de la recompra de CBFIs.

Cifras en miles de pesos	3T24	3T23	Var. %	2T24	Var. %
<b>Utilidad integral consolidada</b>	<b>3,290,570</b>	<b>900,528</b>	<b>265.4%</b>	<b>2,531,884</b>	<b>30.0%</b>
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(192,190)	(31,907)	502.3%	(421,669)	(54.4%)
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>3,098,380</b>	<b>868,621</b>	<b>256.7%</b>	<b>2,110,215</b>	<b>46.8%</b>
Impuestos a la utilidad	3,425	1,025	234.1%	1,651	107.5%
Ingreso financiero	(236,212)	(77,164)	206.1%	(221,678)	6.6%
Gasto financiero	216,198	124,738	73.3%	131,927	63.9%
Pérdida por fluctuación cambiaria, neta	659,850	246,503	167.7%	702,849	(6.1%)
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	-	-	-	(85)	-
Utilidad por valor razonable de propiedades de inversión	(3,179,502)	(700,675)	353.8%	(2,295,687)	38.5%

Plan ejecutivo basado en CBFIs	39,993	13,878	188.2%	79,988	(50.0%)
Depreciaciones y amortizaciones	980	2,107	(53.5%)	1,768	(44.6%)
Comisiones por arrendamiento	3,000	2,124	41.2%	2,648	13.3%
<b>UAFIDA</b>	<b>606,112</b>	<b>481,157</b>	<b>26.0%</b>	<b>513,596</b>	<b>18.0%</b>
Servicios administrativos	31,882	26,111	22.1%	32,298	(1.3%)
Servicios fiduciarios y gastos generales	22,214	20,337	9.2%	20,152	10.2%
Depreciaciones y amortizaciones	(980)	(2,107)	(53.5%)	(1,768)	(44.6%)
Comisiones por arrendamiento	(3,000)	(2,124)	41.2%	(2,648)	13.3%
<b>NOI</b>	<b>656,228</b>	<b>523,374</b>	<b>25.4%</b>	<b>561,630</b>	<b>16.8%</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>78,243</b>	<b>Gasto corporativo contable</b>	<b>(7,648)</b>
Ingreso lineal no monetario	928	Investigación en propiedades	761
Inversiones verdes	(94)	Utilidad de subsidiaria	(6,198)
Restitución de reserva para gastos de capital	43	Depreciaciones y amortizaciones	48
Depreciación por derechos de uso, neta	2,461		
Cobro por arrendamiento	1,773		
<b>ION mismos inmuebles flujo</b>	<b>83,354</b>	<b>Gasto corporativo flujo</b>	<b>(13,037)</b>
<b>Resultado financiero contable</b>	<b>(345,759)</b>	<b>Adquisiciones ION contable</b>	<b>54,611</b>
Costos de deuda	45,650		-
GF de pasivo por arrendamiento	(2,168)		-
Costo financiero préstamos inmuebles expansión	5,816		-
FC sin impacto en distribuciones	414,017		-
<b>Resultado financiero flujo</b>	<b>117,556</b>	<b>Adquisiciones flujo</b>	<b>54,611</b>

*Variaciones con afectación en flujo de efectivo*

Cifras en miles de pesos



### *Mismos inmuebles*

El incremento de Ps. 83,354 se debe al efecto combinado de: i) Ps. 52,940 de ganancia cambiaria por mayor TC de facturación promedio en 3T24 de Ps. 18.9297 en comparación a Ps. 16.9611 en 3T23, ii) incrementos de renta y ocupación, neto de desocupaciones por Ps. 25,507, iii) incremento en estacionamiento y mantenimiento de Ps. 13,237 y iv) otros movimientos de Ps. (8,330).

### *Gastos de Administración*

El incremento de Ps. (13,037) se debe al efecto combinado de: 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 honorarios por un monto total aproximado de Ps. (7,312), ii) el incremento de 5% a 10% en el margen fiscal que la empresa Administrador Fibra MTY (ADM) cobra a Fibra MTY F/2157, este margen se aplica sobre los gastos de operación de ADM y el plan de incentivos basado en CBFIs, y representó un incremento de Ps. (6,198) en esta comparativa, y iii) otros impactos menores de Ps. 473.

### *Resultado Financiero*

El 3T24 presenta un efecto favorable de Ps. 117,556, generado por la combinación de i) incremento en el producto financiero por Ps. 159,048 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) mayor gasto financiero por Ps. (42,163) principalmente por un mayor saldo promedio de deuda durante el 3T24 debido a los créditos utilizados para la compra de Aerotech y la recompra de CBFIs, y el efecto negativo de la depreciación del peso frente al dólar durante el periodo así como la iii) fluctuación cambiaria por Ps. 671.

### *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 3T24 y el avance de las transacciones a realizar durante el último trimestre del año, el Fideicomiso estima que el AFFO por CBFi generado del año se ubique en por encima del 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, en el 3T24 se registraron Ps. 40.0 millones como provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs, un incremento de Ps. 26.1 millones por encima de la provisión registrada en el 3T23 la cual ascendió a Ps. 13.9 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 3T24, en comparación a expectativa de cumplimiento de solo meta de corto plazo, equivalente al 47% del plan de incentivos al 3T23, 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.

Las provisiones del plan ejecutivo basado en CBFIs, para los periodos comparativos del 3T24 y 3T23, representan 3,246,231 CBFIs a un precio de Ps. 12.32 y 1,117,383 CBFIs a un precio de Ps. 12.42, respectivamente.

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 3T24 fue Ps. 3,179.5 millones, generada por el efecto combinado de:

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

Respecto al año anterior, la ganancia en valor razonable del 3T23 fue Ps. 700.7 millones, generada por el efecto combinado de:

1. El valor del tipo de cambio al 3T23 es de 17.6195 pesos por dólar en comparación a 17.1187 al 2T23, lo cual genera un incremento en el valor de las propiedades de inversión por Ps. 662.0 millones,
2. Costos relacionados con la adquisición del 7% remanente del portafolio Zeus por Ps. (25.8) millones, los cuales incluyen impuestos sobre adquisición de inmuebles de (Ps. 19.5) millones,
3. Operación estándar de propiedades Ps. 64.5 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 en algunos contratos de edificios de oficinas, concentrándose este efecto en el edificio La Perla 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 3T24 el portafolio de Fibra Mty muestra un efecto de valor razonable favorable de Ps. 3,917 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 neta consolidada*

La utilidad neta consolidada del 3T24 se situó en Ps. 3,098.4 millones, un incremento de Ps. 2,229.8 millones en comparación al 3T23. 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. 190.4 millones, para situarse en Ps. 618.7 millones al cierre del 3T24. El incremento se generó principalmente por el efecto combinado de i) un mayor ingreso financiero de Ps. 159.0 millones por incremento del monto promedio invertido en 3T24, en su



mayoría explicado por la emisión de capital realizada en el mes de marzo de 2024, ii) incremento en ION de Ps. 132.9 millones generado principalmente por el segundo momento de la adquisición del portafolio Zeus, adquirido en septiembre 2023, el portafolio Aerotech adquirido durante el 2T24, y el efecto cambiario favorable, compensado con el incremento en iii) gasto financiero de Ps. (91.5) millones por un mayor saldo promedio de deuda durante el periodo derivado de la adquisición del portafolio Aerotech y la recompra de CBFIs, el devengo anticipado de costos de deuda por prepago de ciertos créditos bancarios y el efecto negativo de la depreciación del peso frente al dólar durante el periodo y iv) otros impactos menores de Ps. (10.0) millones.

#### *Instrumentos financieros derivados*

La valuación neta total de los instrumentos financieros vigentes presentada en el estado de posición financiera al cierre del 3T24 se situó en Ps. 690.1 millones, Ps. 623.7 millones mayor a la valuación registrada en el 4T23 (Ps. 688.8 millones de variación en el Activo, netos de Ps. 65.1 de variación en el pasivo).

De la variación total, Ps. 600.0 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. 703.8 millones; menos 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. 23.7 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 3T24 en comparación con el 3T23 en el estado de utilidad integral por Ps. 170.8 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 una reducción en la curva de tasas durante el 3T24 a diferencia del incremento en las tasas de interés durante el 3T23.

## FFO y AFFO

Fibra Mty generó un Flujo de la Operación de Ps. 682.5 millones, y un Flujo Ajustado de la Operación de Ps. 665.5 millones, 55.1% y 55.9% por encima del 3T23. Este crecimiento fue impulsado principalmente por un mayor producto financiero por la emisión de capital realizada en marzo de 2024, los tres meses de operación del portafolio Aerotech, y el efecto cambiario favorable por depreciación del peso frente al dólar al pasar de un TC de facturación promedio de Ps. 16.9611 para el 3T23 a Ps. 18.9193 para el 3T24.

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	3T24	3T23	Var.%	2T24	Var.%
<b>Utilidad Integral Consolidada</b>	<b>3,290,570</b>	<b>900,528</b>	<b>265.4%</b>	<b>2,531,884</b>	<b>30.0%</b>
Valuación de instrumentos financieros derivados	(192,190)	(31,907)	502.3%	(421,669)	(54.4%)
Utilidad por valor razonable de propiedades de inversión	(3,179,502)	(700,675)	353.8%	(2,295,687)	38.5%
Pérdida cambiaria neta, no realizada	220,239	262,430	(16.1%)	707,901	(68.9%)
Amortizaciones	963	2,090	(53.9%)	1,750	(45.0%)
Devengo de Comisiones de Arrendamiento	3,000	2,124	41.2%	2,648	13.3%
Gasto (reclasificación a Gasto de Operación) financiero de pasivo por arrendamiento	-	2,182	(100.0%)	(2,195)	(100.0%)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	39,993	13,878	188.2%	79,988	(50.0%)
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	-	-	-	(85)	(100%)
Utilidad de Subsidiaria	(5,179)	(1,381)	275.0%	(10,108)	(48.8%)
Cobro (desembolso) por derechos de uso <sup>(1)</sup>	5,015	(394)	(1,372.8%)	(3,094)	(262.1%)
<b>AMEFIBRA FFO</b>	<b>182,909</b>	<b>448,875</b>	<b>(59.3%)</b>	<b>591,333</b>	<b>(69.1%)</b>
Ingreso lineal no monetario	(4,536)	(5,464)	(17.0%)	(791)	473.5%
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	779	18	4,227.8%	1,359	(42.7%)
Depreciación de mobiliario y equipo de oficina	17	17	-	18	(5.6%)
Amortización costo de deuda	49,533	3,883	1,175.6%	4,126	1,100.5%
Ganancia cambiaria neta, realizada en la operación	-	(621)	(100.0%)	(99)	(100.0%)
Pérdida (ganancia) cambiaria neta, por transacciones de financiamiento e inversión <sup>(2)</sup>	446,285	(9,316)	(4,890.5%)	2,173	20,437.7%
Restitución de reserva para gastos de capital	(421)	(464)	(9.3%)	(378)	11.4%
Inversiones Verdes <sup>(3)</sup>	-	94	(100.0%)	-	-
Devengo de Comisiones de Arrendamiento	(3,000)	(2,124)	41.2%	(2,648)	13.3%
Costo financiero de préstamos para inmuebles en expansión	10,923	5,107	113.9%	7,552	44.6%
<b>AMEFIBRA FFO ajustada por FMTY</b>	<b>682,489</b>	<b>440,005</b>	<b>55.1%</b>	<b>602,645</b>	<b>13.2%</b>
CAPEX <sup>(4)</sup>	(17,000)	(13,219)	28.6%	(17,000)	-
<b>AFFO</b>	<b>665,489</b>	<b>426,786</b>	<b>55.9%</b>	<b>585,645</b>	<b>13.6%</b>



- (1) Arrendamiento financiero de estacionamientos en inmuebles Danfoss y Prometeo, en Danfoss pagamos arrendamiento financiero de un terreno a un tercero y a partir del 3T24 cobramos subarrendamiento financiero al inquilino con efecto retroactivo desde marzo 2024. En Prometeo pagamos arrendamiento financiero de un estacionamiento a un tercero.
- (2) En el 3T24, efecto principalmente por perdida cambiaria realizada de Ps. 461,527 por prepago de ciertos préstamos bancarios descritos ampliamente en la sección de deuda y efectivo.
- (3) En 2021 se registró una reserva para proyectos relacionados con sustentabilidad por Ps. 6,000, al cierre del 3T24 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 3T24 está disponible en la sección de Desempeño Operativo, subsección Gastos de Capital (CAPEX) del presente reporte.

### Distribución por CBFi

Considerando el resultado acumulado al 30 de septiembre de 2024, y derivado de las estrategias enfocadas a la generación de flujo realizadas por la Administración durante el ejercicio, Fibra Mty estima que el AFFO generado estará por encima de la guía de resultados del año. En este sentido, y en alineación con el objetivo de maximizar el rendimiento para los inversionistas, el pasado 15 de octubre el Comité Técnico aprobó utilizar el excedente para la recompra de certificados propios. El monto retenido correspondiente al 3T24 destinado para recompras asciende a Ps. 62,933 miles.

De esta forma, la distribución correspondiente al resultado de la operación de Fibra Mty del 3T24, neta del excedente mencionado, ascenderá a Ps. 602.6 millones, equivalentes a Ps. 0.247 por CBFi, 41.2% por encima de la del 3T23. El rendimiento por distribución utilizando el precio al inicio del trimestre y del año se posiciona en 10.1% y 8.1%, respectivamente.

	3T24	2T24	1T24	4T23	3T23
CBFis en circulación (en miles)	2,437,681.329	2,457,374.369	2,493,497.510	1,811,425.646	1,813,077.953
Precio del CBFi (inicio del año)	12.27	12.27	12.27	12.38	12.38
Precio del CBFi (inicio del Trimestre)	9.77	11.41	12.27	10.84	11.78
Monto de la distribución (Ps. miles)	Ps. 602,556 <sup>(1)</sup>	Ps. 585,645	Ps. 459,807	Ps. 408,297	Ps. 426,786
Distribución por CBFi trimestral	Ps.0.2472 <sup>(2)</sup>	Ps.0.2383 <sup>(2)</sup>	Ps. 0.2265 <sup>(3)</sup>	Ps. 0.2254 <sup>(2)</sup>	Ps. 0.2354 <sup>(2)</sup>
Distribución por CBFi mensual	Ps. 0.0824 <sup>(2)</sup>	Ps. 0.0794 <sup>(2)</sup>	Ps. 0.0751 <sup>(4)</sup>	Ps. 0.0751 <sup>(2)</sup>	Ps. 0.0785 <sup>(2)</sup>
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del año)	8.1%	7.8%	7.4%	7.3%	7.6%
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del Trimestre)	10.1%	8.3%	7.4%	8.3%	8.0%

- (1) Corresponde al AFFO resultado de la operación de Fibra Mty del 3T24, neta del efectivo excedente de Ps. 62,933 mies, el cual se obtiene de restar al AFFO el rango alto de la guía de resultados 2024.
- (2) Calculado sobre el número de CBFis en circulación a la fecha de reporte del periodo correspondiente.
- (3) 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.
- (4) Corresponde al promedio mensual del 1T24.

Como se mencionó en líneas anteriores, considerando la proyección del AFFO por CBFi para el 2024, y en línea con su objetivo de incrementar el AFFO por CBFi en términos reales, 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).



### *Recompra de CBFIs*

Como se mencionó anteriormente en el reporte, consideramos que la cotización de nuestro certificado en el mercado no está reflejando adecuadamente nuestro valor en relación con nuestra capacidad de generación de flujo, por lo que estamos convencidos de que recomprar nuestros certificados en estos niveles de cotización es la operación con mayor rentabilidad para nuestros inversionistas.

En este sentido, durante el 3T24, Fibra Mty compró 19.7 millones de CBFIs, de tal manera que al 30 de septiembre de 2024, el monto total que el Fideicomiso ha recomprado asciende a 26.5 millones de certificados, equivalente a aproximadamente 1.1% de los CBFIs en circulación posterior a la oferta subsecuente de capital realizada a inicios del año y continuaremos recomprando mientras esta discrepancia continúe.

En esta dirección, en beneficio de incrementar el flujo por certificado de forma permanente para nuestros inversionistas y considerando que nuestro AFFO generado durante el año estará por encima de la guía de resultados, el Comité Técnico aprobó utilizar el excedente de flujo generado para destinarlo a recomprar títulos propios, para mayor información dirigirse al apartado “Distribución por CBFi” anterior.



## Deuda y Efectivo

Al 30 de septiembre 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 25.8% al 30 de septiembre de 2024, 24.2 puntos porcentuales por debajo del endeudamiento máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores de CBFIs del 50%.
2. Tiene un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras que en conjunto representan el 18.9% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 8.6% respecto del total de sus activos.
3. Tiene disponible US\$ 100.0 millones del crédito bilateral BBVA (equivalentes a Ps. 1,967.0 millones al 30 de septiembre de 2024), US\$ 85.3 millones del crédito bilateral Banorte (equivalentes a Ps. 1,678.8 millones al 30 de septiembre de 2024) y US\$ 28.0 millones del crédito bilateral con Scotiabank (equivalentes a Ps. 550.8 millones al 30 de septiembre 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 que ascienden a US\$ 140 millones (equivalentes a Ps. 2,753.8 millones al 30 de septiembre de 2024).
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 3.8 años, con el primer vencimiento relevante hasta octubre del 2027.
6. Cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas para su deuda (covenants financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo. Fibra Mty mantiene un monitoreo constante, y de forma anticipada a su evolución, a fin de poder tomar acciones en avanzada que le permitan continuar en cumplimiento.
7. Tiene compromisos de adquisición y de desarrollo por un monto de Ps. 4,721.3 millones (Incluyendo IVA) para los próximos 12 meses, de los cuales, Ps. 593.9 millones corresponden a inversiones estimadas en expansiones de propiedades de inversión y Ps. 4,119.9 millones corresponden al acuerdo vinculante para la compra del portafolio "Batach" y otros compromisos menores.

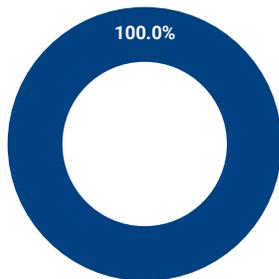
Al 30 de septiembre de 2024, el Fideicomiso cuenta con una tasa promedio ponderada de 4.90%. Vale la pena mencionar que el Bilateral Banorte ("2024") y el Bilateral BBVA ("2024") actualmente dispuestos por Fibra Mty tienen una sobretasa variable la cual se incrementa cuando se alcanza un nivel de Pasivos vs Activos sobrepasara el 40%, equivalente a un nivel de endeudamiento por encima del objetivo interno de Fibra Mty, misma razón por la cual estimamos que la sobretasa se mantenga en el rango inferior.



Millones de Dólares	3T24	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable 30Sep24	Tasa Fija Cobertura	Vencimiento	2T24	Var.% 3T24 vs 2T24
<b>Simples a plazo</b>								
CEBURE FMTY20D <sup>1</sup>	215.0	US\$	4.13%	-	-	oct-27	215.0	-
Sindicato de Bancos ("2023")	-	US\$	SOFR 1M+ 2.05%	6.90%	5.94%	mar-30	160.0	(100.0%)
Bilateral BBVA ("2023")	-	US\$	SOFR 1M+ 1.85%	6.70%	4.89%	jun-28	150.0	(100.0%)
Bilateral Scotiabank	35.0	US\$	SOFR 3M+ 1.44%	6.03%	-	Múltiple <sup>4</sup>	20.0	75.0%
Bilateral BBVA ("2024")	150.0	US\$	SOFR 1M+ 1.75% <sup>3</sup>	6.60%	4.79%	sep-29	-	100.0%
Bilateral Banorte	160.0	US\$	SOFR 1M+ 1.80% <sup>2</sup>	6.65%	5.69% <sup>5</sup>	jul-29	-	100.0%
<b>Revolventes</b>								
BBVA Revolvente	15.0	US\$	SOFR 1M+ 1.30%	6.15%	-	oct-24 <sup>6</sup>	-	100.0%
<b>TOTAL</b>	<b>575.0<sup>7</sup></b>						<b>545.0<sup>8</sup></b>	<b>5.5%</b>

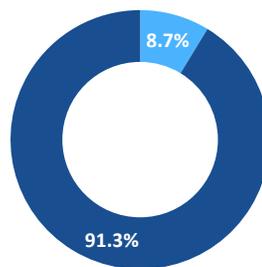
- (1) Incluye la reapertura del CEBURE FMTY20D (sin considerar el premio) llevado a cabo el 13 de Julio del 2021 a una tasa de 3.73%.
- (2) La sobretasa es variable entre 1.80% y 2.00% según el nivel de pasivos contra activos.
- (3) La sobretasa es variable entre 1.75% y 1.95% según el nivel de pasivos contra activos.
- (4) Cada disposición realizada bajo el crédito bilateral Scotiabank tiene un vencimiento de hasta 11 meses a partir de la fecha de disposición o al 15 de febrero de 2026, lo que suceda primero.
- (5) Considera una tasa fija de 5.03% para un nacional de US\$ 70 millones y una tasa fija de 6.20% para un nacional de US\$ 90 millones.
- (6) Al cierre del 3T24 la disposición fue realizada el 15 de agosto 2024 tenía un vencimiento el 15 de octubre 2024. Posterior al cierre del trimestre y previo a la publicación del reporte fue recalendarizada para su pago al 13 de enero 2025.
- (7) Equivalentes a Ps 11,310,077.5 miles a un TC de Ps. 19.6697 correspondiente al 30 de septiembre de 2024.
- (8) Equivalentes a Ps 10,015,628.5 miles a un TC de Ps.18.3773 correspondiente al 30 de junio de 2024.

Tipo de deuda



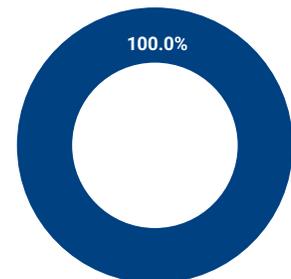
■ No garantizada ■ Garantizada

Tipo de tasa



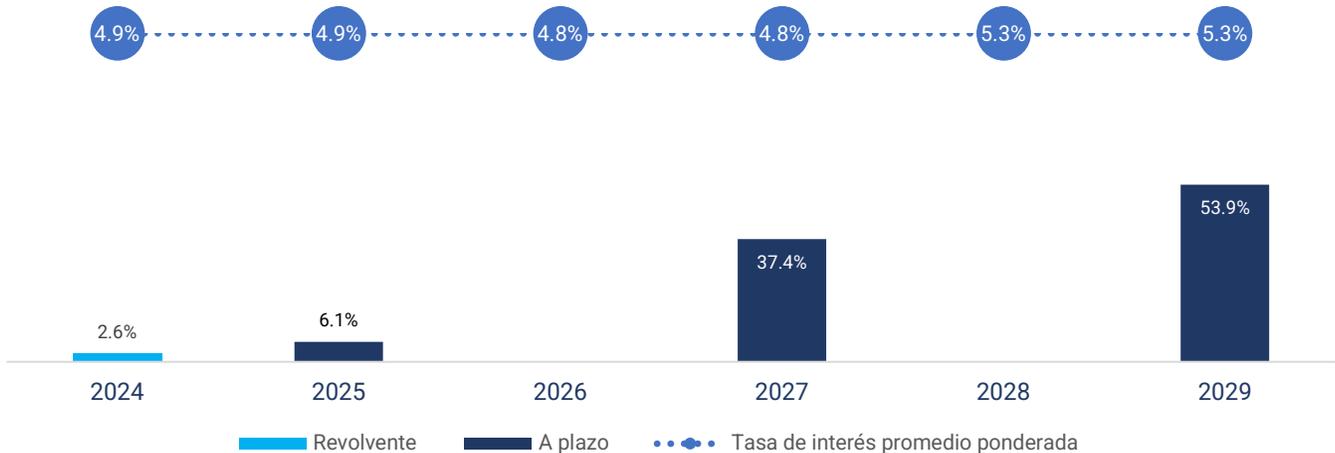
■ Tasa Variable ■ Tasa Fija

Tipo de moneda



■ USD ■ MXN

### Perfil de vencimiento de deuda (1)



(1) Considera una tasa fija del Bilateral BBVA de 4.79%, y una tasa fija del bilateral Banorte a plazo de 5.69%; mientras que para el Bilateral Scotiabank una tasa variable, en el que cada disposición realizada tiene un vencimiento de hasta 11 meses a partir de la fecha de disposición o al 15 de febrero de 2026, lo que suceda primero.

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

**25.8%**

Nivel de Endeudamiento

**1.4 x**

Deuda neta a UAFIDA (1)

**4.90 %**

Tasa de interés promedio ponderada

**3.8 años**

Plazo promedio de la deuda

**FitchRatings**

AA+ (MEX)

Calificación crediticia

**HR** Credit Rating Agency

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 portafolio 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 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 septiembre 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>	27.1%	≤ 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>	393.1%	≥ 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 y Crédito Quirografario Bilateral Banorte 2024

Al 15 de julio del 2024 el saldo del crédito sindicado por US\$ 160.0 millones (equivalentes a Ps. 3,147.2 millones al 30 de septiembre de 2024) que había sido utilizado originalmente para la adquisición del portafolio “Zeus” y “Aerotech” fue sustituido 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 por un monto de hasta US\$ 245.3 millones, de los cuales se dispusieron únicamente los US\$ 160.0 millones mencionados anteriormente, 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 Quirografario BBVA 2023 y 2024

Previo al cierre del trimestre, el saldo del crédito bilateral BBVA 2023 por US\$ 150.0 millones (equivalentes a Ps. 2,950.5 millones al 30 de septiembre de 2024) fue sustituido con un nuevo crédito bilateral con la misma entidad con la intención de incrementar el monto disponible, extender su vencimiento de 2028 a 2029 y reducir el costo financiero. El monto del nuevo crédito es por hasta US\$ 250.0 millones, más una opcionalidad para incrementar el monto por US\$30 millones, pudiendo llegar hasta US\$ 280 millones, cuenta con una sobretasa aún más baja, con un rango de 1.75% y 1.95% según el nivel de pasivos contra activos (10 a 35 puntos base por debajo en comparación con el crédito anterior).

Es importante resaltar que la sobretasa solo incrementaría de 175 a 195 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 175 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 bilateral BBVA 2023 fueron transferidas a este nuevo crédito bilateral.

### *Bilateral Scotiabank 2023 y 2024*

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. 1,239.2 millones al 30 de septiembre 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 tenía un solo pago de interés y principal al vencimiento de cada disposición, el cual era 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 vencía 18 meses a partir de su firma.

El 6 de agosto de 2024 Fibra Mty celebró un nuevo crédito bilateral con Scotiabank con la finalidad de sustituir el crédito anterior, buscando una mejora en el plazo de cada disposición al, extendiendo la vigencia del contrato e incrementando el plazo de vencimiento de cada disposición de 9 a 11 meses. Adicional a sustituir los US\$ 20 millones ya dispuestos al 2T24, el Fideicomiso dispuso de US\$ 15 millones adicionales de tal manera que al 3T24, el monto dispuesto haciendo a US\$ 35 millones (equivalentes a Ps. 688.4 millones al 30 de septiembre 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, la Compañía optó por mantener la línea a tasa variable.

### *Crédito Revolvente BBVA*

El 15 de agosto de 2024 Fibra Mty realizó la disposición de US\$ 15.0 millones (equivalentes a Ps. 295.0 millones al 30 de septiembre de 2024) a tasa variable SOFR un mes más una sobretasa de 1.30%, con un vencimiento el 15 de octubre 2024 con la intención de aplicar los recursos para la recompra de CBFIs. Posterior al cierre del trimestre y previo a la publicación del presente reporte, se recalendarizó el vencimiento al 13 de enero 2025 con una tasa variable SOFR un mes más una sobretasa de 1.35%. La línea de crédito pudiera ser pagada en cualquier momento con recursos provenientes de un crédito de largo plazo, la desinversión de propiedades, entre otros.

### *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 septiembre 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:

Nivel de endeudamiento (miles de pesos)	30 de septiembre de 2024
Deuda total e intereses por pagar <sup>(1)</sup>	11,472,380
Activos totales	44,459,428
<b>Nivel de endeudamiento*</b>	<b>25.8%</b>

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

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

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda Recursos:	Período	Miles de pesos
Activos líquidos*	30/09/2024	8,485,287
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	Siguientes 4 Trimestres	489,837
Utilidad operativa estimada después de distribuciones**	Siguientes 4 Trimestres	639,185
Líneas de crédito disponibles	30/09/2024	6,950,288
Compromisos:		
Pago de intereses	Siguientes 4 Trimestres	562,185
Pago de principal	Siguientes 4 Trimestres	983,485
Gastos de capital recurrentes	Siguientes 4 Trimestres	130,022
Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional***	Siguientes 4 Trimestres	4,721,313
<b>Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda****</b>		<b>2.59</b>

\* 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

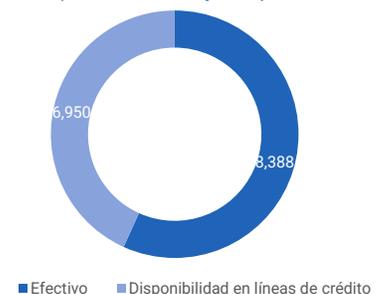
\*\*\*\*(Activos líquidos + Impuesto al Valor Agregado por recuperar + Utilidad operativa estimada después de distribuciones+ líneas de crédito disponibles)/(Pago de intereses+ Pago de principal+ Gastos de capital recurrentes + Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional). Considerando la disposición total del crédito bilateral BBVA y bilateral Banorte para adquisiciones y el crédito Bilateral con Scotiabank para expansiones la razón se ubica en 1.78x.

## Efectivo

Fibra Mty cuenta con Ps. 8,387.7 millones en efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras al cierre del 3T24, un incremento de 707.4%, equivalente a Ps. 7,348.9 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 25.8% y 26.6% en 3T24 y 4T23 respectivamente. Así mismo, descontando el efectivo en caja e inversiones financieras, el apalancamiento neto se ubicó en 8.6% y 23.9% al 3T24 y 4T23, respectivamente.

**Liquidez**  
(En Millones de pesos)



### Tasa de Capitalización Implícita

Para el cálculo de la tasa de capitalización implícita se utiliza el Ingreso Operativo Neto del periodo reportado de manera anualizada dividida entre el valor en libros promedio del trimestre reportado (3T24) y el trimestre inmediato anterior (2T24) y el valor empresa calculado con el precio promedio del 3T24.

Durante el 3T24, la cotización promedio del CBFi tuvo un descuento de aproximadamente 19.7% en pesos en comparación con el valor en libros promedio. Vale la pena mencionar que el valor en libros al 30 de septiembre de 2024 es Ps. 13.3 por CBFi.

Adicionalmente, la tasa de capitalización implícita utilizando el valor de propiedades de inversión y el Valor Empresa se posicionó en 8.2% y 10.1%, respectivamente.

Cálculo Valor en Libros Promedio	
(+) Propiedades de Inversión exc Reserva territorial	32,057
(+) Reserva Territorial	567
(+) Otros Activos	9,842
(=) Activos	42,466
(-) Pasivos	11,339
<b>(=) Valor en Libros</b>	<b>31,127</b>
(/) CBFIs (millones de certificados)	2,448
<b>(=) Valor en Libros Promedio por CBFi</b>	<b>12.72</b>

Cálculo Premio o Descuento	
Precio Promedio 3T24	10.22
Precio Valor en Libros Promedio	12.72
<b>Premio (Descuento)</b>	<b>(19.7%)</b>

Cálculo Premio o Descuento en USD	
Precio Promedio 3T24 USD <sup>(1)</sup>	0.5403
Precio Valor en Libros Promedio USD <sup>(2)</sup>	0.6686
<b>Premio (Descuento)</b>	<b>(19.2%)</b>

Cálculo Valor Empresa Promedio	
Precio Promedio 3T24	10.22
(x) CBFIs (millones de certificados)	2,448
<b>(=) Valor de Capitalización</b>	<b>25,018</b>
(+) Pasivos	11,339
(-) Efectivo e inversiones financieras	7,765
<b>(=) Valor Empresa Promedio</b>	<b>28,592</b>

Tasa de Capitalización Implícita a Valor en Libros	
<b>Ingreso Operativo Neto (ION) (3T24x4)</b>	<b>2,625</b>
(+) Propiedades de Inversión	32,057
(-) Propiedades de Inversión por pagar	-
<b>(=) Propiedades de Inversión, neto</b>	<b>32,057</b>
<b>Tasa Cap Rate Implícita</b>	<b>8.2%</b>

Tasa de Capitalización Implícita a Valor Empresa	
<b>Ingreso Operativo Neto (ION) (3T24x4)</b>	<b>2,625</b>
(=) Valor Empresa	28,592
(-) Reserva Territorial	567
(-) Otros Activos exc efectivo e inversiones financieras	2,077
(-) Propiedades de Inversión por pagar	-
<b>(=) Propiedades de Inversión, neto</b>	<b>25,948</b>
<b>Tasa Cap Rate Implícita a Mercado</b>	<b>10.1%</b>

(1) Se utilizó el tipo de cambio promedio de \$18.9151 por dólar durante el 3T24, 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 2T24 y 3T24, siendo de \$ 19.0235 por dólar, fue usado para propósitos de negocio, sin considerar un tipo de cambio normativo.

## Conferencia Telefónica

### CONFERENCIA TELEFÓNICA 3T24 FIBRAMTY

**Fecha:** Jueves 24 de octubre de 2024

**Hora:** 9:00 a.m. (Hora de la Ciudad de México)  
11:00 a.m. (Hora del Este, N.Y.)

**Números de marcación:**

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

**Publicación de resultados 3T24:**

Miércoles 23 de octubre 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

Activer	Valentin III Mendoza
Bank of America	Carlos Peyrelongue
BBVA	Francisco Chavez
BTG Pactual	Gordon Lee
Citi	André Mazini
GBM	Anton Mortenkotter
Intercam	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 septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
<b>Activo</b>		
<b>Activo circulante:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$7,539,723	\$1,038,859
Inversiones financieras	848,013	-
Cuentas por cobrar, neto	94,209	37,025
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	3,342	-
Impuestos por recuperar	91,822	48,764
Otros activos circulantes	79,996	30,298
Instrumentos financieros derivados	727,485	-
Activos disponibles para la venta	680,347	289,908
<b>Total del activo circulante</b>	<b>10,064,937</b>	<b>1,444,854</b>
Propiedades de inversión	34,108,288	27,265,219
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	3,328	1,226
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	105,688	-
Activo por derecho de uso, neto	2,626	85,720
Instrumentos financieros derivados	27,777	66,386
Otros activos no circulantes	146,784	128,270
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>34,394,491</b>	<b>27,546,821</b>
<b>Total del activo</b>	<b>\$44,459,428</b>	<b>\$28,991,675</b>
<b>Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes</b>		
<b>Pasivo circulante:</b>		
Préstamos bancarios corto plazo	\$983,485	\$253,403
Intereses por pagar	103,578	44,280
Cuentas por pagar	98,735	76,276
Beneficios a los empleados	24,324	21,952
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	-	68,448
Impuestos por pagar	24,619	39,869
Pasivo por arrendamiento	3,992	3,738
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	47,914	23,395
Provisiones	6,474	5,560
Depósitos de los arrendatarios	34,508	26,735
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>1,327,629</b>	<b>563,656</b>
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	10,322,214	7,343,936
Impuestos a la utilidad diferidos	2,831	1,653
Beneficios a los empleados al retiro	1,346	1,014
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	74,121	77,148
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	9,919	19,838
Instrumentos financieros derivados	65,117	-
Depósitos de los arrendatarios	257,676	206,398
<b>Total del pasivo no circulante</b>	<b>10,733,224</b>	<b>7,649,987</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>12,060,853</b>	<b>8,213,643</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>		
Patrimonio contribuido	28,664,871	21,636,177
Resultados acumulados	3,067,244	(924,531)
Otros componentes de la utilidad integral	666,460	66,386
<b>Total del patrimonio de los fideicomitentes</b>	<b>32,398,575</b>	<b>20,778,032</b>
<b>Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes</b>	<b>\$44,459,428</b>	<b>\$28,991,675</b>

*Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados*

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

	Septiembre 2024	Septiembre 2023
<b>Ingresos totales</b>	<b>\$1,957,738</b>	<b>\$1,544,725</b>
Mantenimiento y operación de inmuebles	128,047	111,482
Honorarios de administración de inmuebles	26,698	15,684
Predial	25,727	15,721
Seguros	7,980	6,263
Servicios administrativos	96,686	78,766
Servicios fiduciarios y gastos generales	57,846	49,570
Plan ejecutivo basado en CBFIs	119,433	41,682
Utilidad (pérdida) por valor razonable de propiedades de inversión	5,179,785	(1,927,654)
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	85	-
Ingresos financieros	518,119	286,380
Gastos financieros	472,120	405,310
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta	(1,268,790)	309,412
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>\$5,452,400</b>	<b>\$(511,615)</b>
Impuestos a la utilidad	6,876	3,902
<b>Utilidad (pérdida) neta consolidada</b>	<b>\$5,445,524</b>	<b>\$(515,517)</b>
Otros componentes de la utilidad integral:		
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:		
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	600,074	87,234
Total de otros componentes de la utilidad integral	600,074	87,234
<b>Utilidad (pérdida) integral consolidada</b>	<b>\$6,045,598</b>	<b>\$(428,283)</b>

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

**Para los nueve meses terminados el 30 de septiembre 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	6,710,681	-	-	6,710,681
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	5,697	-	-	5,697
Recompra de CBFIs	(47,624)	-	-	(47,624)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(1,072,139)	-	(1,072,139)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	41,634	-	-	41,634
Costos de emisión de patrimonio	(371)	-	-	(371)
Pérdida integral consolidada:				
Pérdida neta consolidada	-	(515,517)	-	(515,517)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	87,234	87,234
Pérdida integral consolidada	-	(515,517)	87,234	(428,283)
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2023</b>	<b>\$21,659,528</b>	<b>\$(100,797)</b>	<b>\$99,234</b>	<b>\$21,657,965</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	(214,968)	-	-	(214,968)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(1,453,749)	-	(1,453,749)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	119,981	-	-	119,981
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	5,445,524	-	5,445,524
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	600,074	600,074
Utilidad integral consolidada	-	5,445,524	600,074	6,045,598
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2024</b>	<b>\$28,664,871</b>	<b>\$3,067,244</b>	<b>\$666,460</b>	<b>\$32,398,575</b>

*Estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados*

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

	Septiembre 2024	Septiembre 2023
<b>Flujo de efectivo de actividades de operación:</b>		
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>\$5,452,400</b>	<b>\$(511,615)</b>
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal devengo por arrendamiento	(5,901)	(18,635)
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento	(9,919)	(9,919)
Comisión por arrendamiento	8,423	5,604
Depreciación y amortización	6,976	7,045
Gasto por deterioro de activos financieros	3,570	5,030
Costo relacionado con beneficios a los empleados	27,353	21,565
Plan ejecutivo basado en CBFIs	119,433	41,682
(Utilidad) pérdida por valor razonable de propiedades	(5,179,785)	1,927,654
(Utilidad) pérdida por disposición de activos de larga duración	(85)	-
Ingresos financieros	(518,119)	(286,380)
Gastos financieros	472,120	405,310
Pérdida cambiaria realizada por instrumentos financieros derivados	-	334,251
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria no realizada, neta	1,273,004	(197,973)
	<b>\$1,649,470</b>	<b>\$1,723,619</b>
Cuentas por cobrar	(58,581)	(24,421)
Cuentas por cobrar de arrendamiento financiero	1,773	-
Impuestos por recuperar	(70,196)	4,163
Otros activos	(68,815)	29,233
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	24,519	-
Cuentas por pagar	1,251	9,652
Cuentas por pagar de arrendamiento financiero	(1,556)	-
Impuestos por pagar	(11,575)	(17,343)
Beneficios a los empleados	(24,649)	(19,504)
Depósitos de los arrendatarios	25,096	117,268
<b>Efectivo generado en las actividades de operación</b>	<b>\$1,466,737</b>	<b>\$1,822,667</b>
Impuestos a la utilidad pagados	(8,826)	(1,155)
<b>Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación</b>	<b>\$1,457,911</b>	<b>\$1,821,512</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Intereses cobrados	414,570	281,689
Adquisición de inversiones financieras	(1,800,000)	-
Cobro de inversiones financieras	1,056,311	-
Adquisición de propiedades de inversión	(2,118,027)	(11,978,515)
Venta de activos de larga duración	362	41,502
Construcción de activo por derecho de uso	(15,363)	-
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(3,499)	(7,335)
Otros activos	(1,407)	(1,750)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>\$(2,467,053)</b>	<b>\$(11,664,409)</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>		
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	8,494,889	9,281,051
Pago de préstamos bancarios	(6,348,882)	(6,277,337)
Intereses pagados	(356,367)	(292,092)
Liquidación de instrumentos financieros derivados	-	(334,251)
Costos pagados para obtención de deuda	(24,123)	(86,668)
Pago de pasivos por arrendamientos	(1,217)	(1,251)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(1,453,749)	(1,072,139)
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	7,412,751	6,830,570
Recompra de CBFIs	(214,968)	(47,624)
Costos de emisión de CBFIS pagados	(289,070)	(114,563)
<b>Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento</b>	<b>\$7,219,264</b>	<b>\$7,885,696</b>
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	6,210,122	(1,957,201)
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	290,742	(90,637)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>\$7,539,723</b>	<b>\$2,229,302</b>

## Comentario al mercado inmobiliario de oficinas e industrial

### Mercado Industrial

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

En el 3T24, se registró una absorción neta de 331 mil m<sup>2</sup> registrando una contracción de 11% en comparación con el último periodo (370 mil m<sup>2</sup>). Por otro lado, la absorción bruta fue de 418 mil m<sup>2</sup>, lo que llevó el acumulado anual a los 1.2 millones de m<sup>2</sup>, un incremento del 7.2% en comparación con el cierre del 3T23. Si bien los indicadores dan indicios de una desaceleración en la demanda, estas se mantienen por encima del promedio previo a la pandemia.

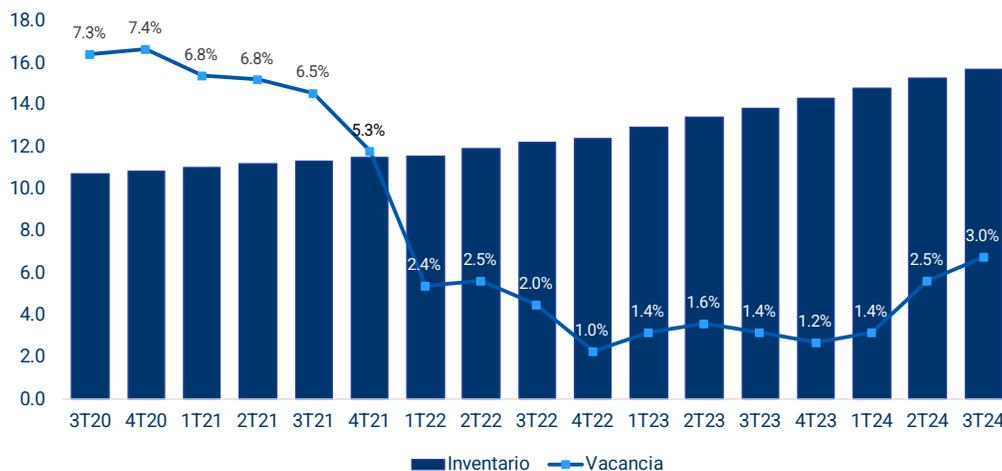
Al finalizar el 3T24, el inventario en Monterrey cerró en 15.7 millones de m<sup>2</sup>, lo que representó un incremento anual del 13.8%. Se destaca que de los 430 mil m<sup>2</sup> que se sumaron al inventario este trimestre, el 69% fueron pre-arrendados. El submercado de Apodaca obtuvo el de mayor crecimiento en términos absolutos durante el 3T24 al integrarse 148 mil m<sup>2</sup> a su inventario.

En el ámbito de la construcción, se monitorearon 456 mil m<sup>2</sup> en inicios de construcción en el trimestre, lo que mantiene la actividad total sin cambios significativos con 1.1 millones de m<sup>2</sup>. El ritmo de pre-arrendamientos se ha desacelerado, lo que ha permitido el crecimiento de la construcción especulativa, a la cual suma ya más de 469 mil m<sup>2</sup> y que equivale al 45% de la superficie total en desarrollo.

La tasa de vacancia registró un incremento al cerrar en el 3T24 en 3.0%, 50 puntos base por encima del trimestre anterior. Este incremento se debe a la nueva oferta vacante que se incorporó al inventario durante el 3T24 (133 mil m<sup>2</sup>) y recientes desocupaciones en Apodaca y Guadalupe. No obstante, el indicador se mantiene dentro de un rango saludable para el mercado industrial de Monterrey. Los submercados de Apodaca, Salinas Victoria y Ciénega de Flores concentran el 64% del espacio vacante.

El precio promedio de salida al cierre del 3T24 se sitúa en US\$ 7.12 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, a pesar de que se observó una ligera reducción contra el 2T24 (\$ 7.21). Los precios de salida no registran suficientes cambios en la oferta existente que indiquen una tendencia a la baja. Los submercados de Apodaca y Escobedo registran los precios de salida más altos de la zona metropolitana con US\$ 7.59 y US\$ 7.48 por m<sup>2</sup>, respectivamente.

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T24

<sup>1</sup> Fuente: CBRE MarketView Industrial, Monterrey 3T 2024.

### Saltillo <sup>2</sup>

Al cierre del 3T24, la absorción neta en el mercado industrial fue de 152 mil m<sup>2</sup>, mostrando un incremento del 13.2% en comparación con los 135 mil m<sup>2</sup> registrados en el 2T24. El sector de la Manufactura Diversa se mantiene como el principal impulsor de la demanda registrada en la ciudad al finalizar el tercer trimestre. Dicho sector representa el 55% de la absorción acumulada, lo que equivale a más de 152 mil m<sup>2</sup>. En segundo lugar, le sigue la industria Automotriz, con 35% de la absorción bruta acumulada.

La actividad de construcción sumó más de 118 mil m<sup>2</sup> durante el 3T24, llegando a un total de 266 mil m<sup>2</sup>. Los proyectos que ya se encuentran pre-arrendados dominan la nueva oferta, representando el 84% del total en construcción. Adicionalmente, se tienen previstos más de 150 mil m<sup>2</sup> en proyectos que iniciarán su desarrollo durante los próximos meses y aliviarán la oferta limitada en Saltillo.

Al finalizar el 3T24, el inventario de Saltillo alcanzó los 4.85 millones de m<sup>2</sup>, reflejando un crecimiento anual del 14.9% tras sumar 168 mil m<sup>2</sup> en el trimestre. Ramos Arizpe mantiene la mayor participación de mercado, representando el 66% del inventario total existente, de igual manera, Ramos Arizpe fue el mercado que más creció, sumando 83 mil m<sup>2</sup> a su inventario.

En cuanto a la vacancia, se observó un incremento contra el 2T24 al cerrar en 0.8%, traduciéndose en 38 mil m<sup>2</sup> disponibles. Este incremento se debe a una serie de nuevas desocupaciones alrededor de los tres corredores de la ciudad. Comparando contra el 2T24, el submercado de Ramos Arizpe redujo su tasa de disponibilidad, mientras que los submercados de Saltillo y Arteaga pasaron de estar totalmente ocupados a tasas de 1.2% y 1.9%, respectivamente.

El precio promedio de salida de inventario existente al cierre del tercer trimestre de 2024 registró un máximo histórico de US\$ 6.42 por m<sup>2</sup>, lo que representa un incremento de 26.6% equivalente a US\$ 1.35 por m<sup>2</sup> en comparación con el mismo período del año anterior (US\$ 5.07 por m<sup>2</sup>). Este incremento se ha acelerado impulsado por la escasa disponibilidad e incrementos en costos de construcción. El submercado de Ramos Arizpe se posiciona ahora como el más caro de la ciudad.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T24

### Bajío <sup>3</sup>

Al cierre del 3T24, el mercado del Bajío experimentó un aumento significativo en la absorción neta y bruta de espacios industriales. La absorción neta acumulada alcanzó los 540 mil m<sup>2</sup>, lo que representa un incremento del 90% en comparación con el mismo

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

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



periodo del año anterior. Así mismo, la demanda bruta alcanzó los 722 mil m<sup>2</sup>, liderada por la compraventa de tierra y expansiones de empresas ya instaladas en la región.

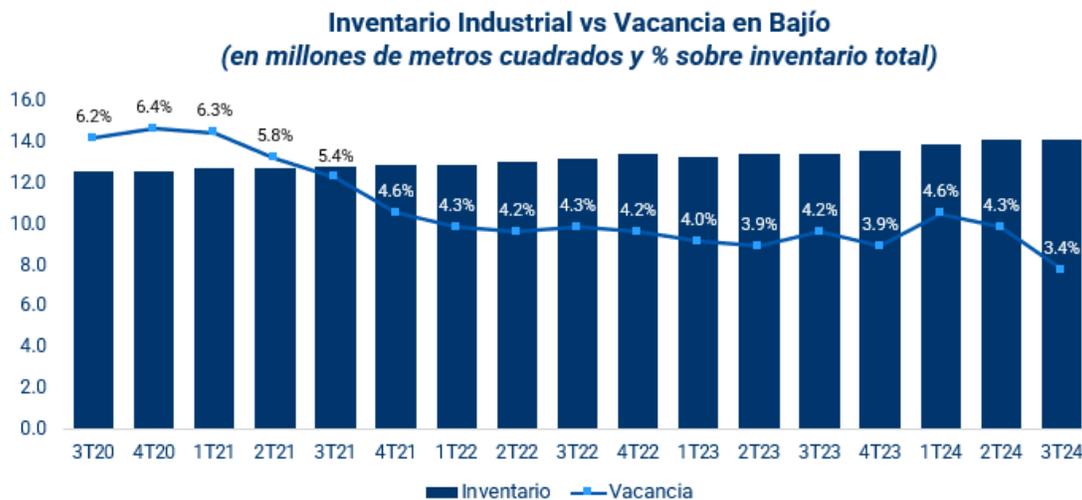
La actividad en construcción en el Bajío cerró el tercer trimestre con 612 mil m<sup>2</sup> en desarrollo (37% por encima de la de 3T23) que se esperan entregar dentro de los siguientes 6 meses, de los cuales el 30% son proyectos BTS. La escasez de oferta en el norte del país ha llevado a las empresas que llegan como efecto del Nearshoring a buscar espacios en el mercado del Bajío, lo que ha impulsado a reactivar el desarrollo de naves especulativas.

Al cierre del 3T24, 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 de inventario fueron Querétaro y Guanajuato, siendo el primero en que se concentró más de la mitad de la nueva oferta de enero a septiembre de 2024.

La tasa de vacancia al 3T24 se situó en 3.4%, 80 puntos base menor al 3T23. Aguascalientes reportó la tasa de vacancia más baja de las cuatro entidades que conforman la región con 1.8%, mientras que Querétaro fue el mercado con la mayor tasa de vacancia al posicionarse en 4.4%, principalmente por la nueva oferta que ingresó vacante.

De acuerdo con cifras de la Secretaría de Economía, durante el 1S 2024 las entidades que conforman el Bajío (Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro y San Luis Potosí) sumaron US\$ 3,688 millones de dólares de Inversión Extranjera Directa (IED), 19% por menor que la recaudada durante el 1S 2023. De las cuatro entidades, San Luis Potosí y Guanajuato fueron los mayores receptores de inversión provenientes de países como Japón, Alemania y Canadá.

El precio promedio de salida al cierre del trimestre fue de US\$ 5.50 por m<sup>2</sup> mensuales, precio que continúa con variaciones al alza con un incremento anual del 13%. El submercado con el precio de salida más alto lo registró Aguascalientes con US\$ 5.96 por m<sup>2</sup> mensuales, seguido por Querétaro con US\$ 5.72 por m<sup>2</sup> mensuales.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T24

### Ciudad de México <sup>4</sup>

Al cierre del 3T24, la absorción neta del trimestre en la Ciudad de México alcanzó los 132 mil m<sup>2</sup>. Por otro lado, la absorción bruta fue de 1.2 millones m<sup>2</sup>, cifra 55% mayor a la registrada en el mismo periodo de 2023, reflejando la participación de los inquilinos optando por proyectos BTS antes de que salgan a mercado, de tal manera que la construcción ha alcanzado niveles históricos.

Durante el 3T24 se añadieron más de 175 mil m<sup>2</sup>, provocando que el inventario clase A de la CDMX cerrara con 10.98 millones de m<sup>2</sup>, cifra 3.7% por encima de la reportada en el mismo periodo de 2023. Cuautitlán, Tepetzotlán, Tultitlán abarcan el 77% de la

<sup>4</sup> Fuente: CBRE MarketView Industrial, Valle de México 3T 2024.

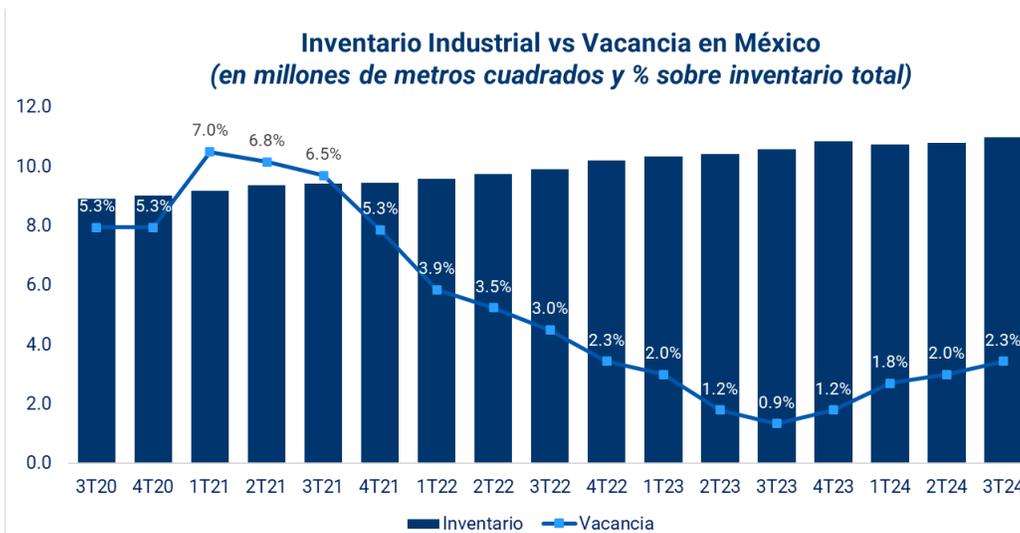


participación del inventario, seguido por Tlalnepantla con el 11%. Para el cierre del año se estima que se adicionen más de 900 mil m<sup>2</sup>, cerrando con un inventario de 11.9 millones de m<sup>2</sup>.

En cuanto al indicador de construcción, la Zona Metropolitana de la Ciudad de México cerró el 3T24 con un pipeline superior a 1 millón de m<sup>2</sup> por su tercer periodo consecutivo, de los cuales el 83% pertenece a desarrollos pre-arrendados. Así mismo, es importante mencionar que los proyectos planeados cuentan con un estimado de más de 2.2 millones de m<sup>2</sup> que se espera que comiencen construcción a partir del siguiente año.

En términos de vacancia, el mercado registró un nivel del 2.3% (equivalente a 258 mil m<sup>2</sup>), un incremento de 140 puntos base respecto al 3T23 el cual se posicionó en 0.9%. Los corredores de Cuautitlán, Tultitlán, Tepotzotlán (CTT) e Iztapalapa-Tláhuac se mantienen con tasas de vacancia mínimas y se estima se mantengan en niveles bajos debido a la tendencia de pre-arrendamiento en el mercado.

El precio promedio de salida al cierre del 3T24 fue de US\$ 8.93 por m<sup>2</sup> mensuales, incremento de 6% al aumentar US\$ 0.50 por m<sup>2</sup> en comparación el precio de salida al cierre del 3T23. Los mayores incrementos se registraron en los submercados de Last Mile (US\$ 12.37) seguido por Huehuetoca – Tepeji (US\$ 7.62), Cuautitlán (US\$ 10.85) y Tlalnepantla (US\$ 8.06).



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T24

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

Al cierre del 3T24, se registró una absorción neta de espacios industriales en la Zona Metropolitana de Guadalajara (ZMG) de 139 mil m<sup>2</sup>, lo que representa un incremento de 71 mil m<sup>2</sup> con respecto a la demanda neta del 2T24. Así mismo, la absorción bruta de espacios industriales clase A sumó 483,700 m<sup>2</sup>, 55% mayor a la absorción bruta del mismo periodo del 2023 (311,500 m<sup>2</sup>).

Para el 3T24, el inventario alcanzó los 4.93 millones de m<sup>2</sup>, lo que representa un incremento trimestral del 3%. Por lo que respecta a la nueva oferta del trimestre, más de 131 mil m<sup>2</sup> ingresaron al inventario a través de 12 edificios, concentrándose en los submercados de El Salto (101 mil m<sup>2</sup>) y Antigua Zona Industrial (30 mil m<sup>2</sup>).

Por otro lado, la tasa de vacancia en el 3T24 cerró en 2.9% contra el 3.1% registrado en el 2T24, resultando en 142 mil m<sup>2</sup> disponibles. La mayor superficie vacante se encuentra en El Salto con 118 mil m<sup>2</sup>, seguido por la Antigua Zona Industrial con 9 mil m<sup>2</sup> que continúan disponibles por segundo trimestre consecutivo desde su entrega.

El precio de salida continúa al alza, alcanzando los US\$ 7.21 por m<sup>2</sup> al mes, lo que representa un aumento de US\$ 0.07 por encima del precio reportado al 2T24. Los precios de salida más elevados están relacionados con la proximidad a la ciudad y a la oferta

<sup>5</sup> Fuente: CBRE MarketView Industrial, Guadalajara 3T 2024.



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\$ 7.04 por m<sup>2</sup> al mes).



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T24

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

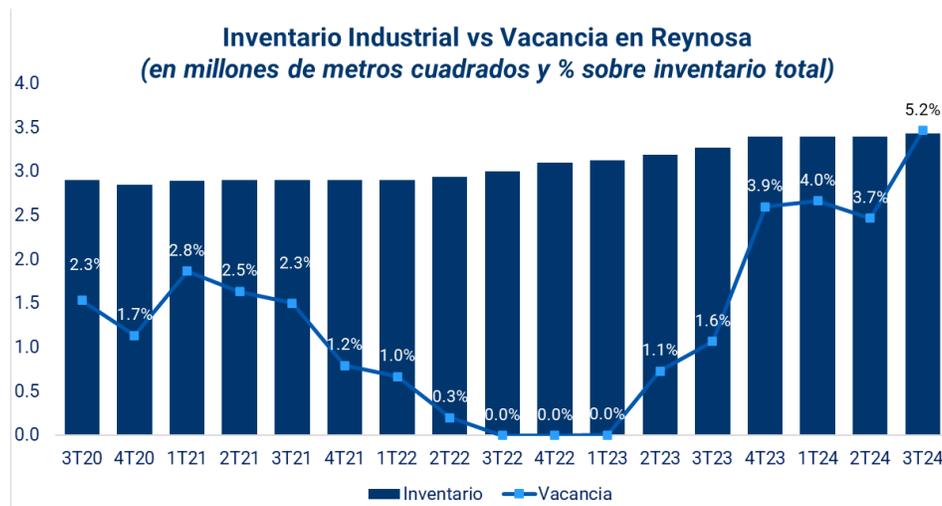
En el 3T24, Reynosa reportó tres nuevas desocupaciones, lo que resultó en una absorción neta negativa de 14 mil m<sup>2</sup>, con un acumulado de 12 mil m<sup>2</sup> en lo que va del año, mostrando una disminución anual de 91%. Así mismo, la absorción bruta del trimestre registró 9 mil m<sup>2</sup>, mostrando una variación anual negativa de 62.4%.

Al finalizar el 3T24, la tasa de vacancia cerró en 5.2% contra el 3.7% del trimestre anterior, impulsado por la entrega de dos edificios especulativos y desocupaciones durante el trimestre. La mayor superficie vacante se encuentra en el submercado Poniente con más de 106 mil m<sup>2</sup>.

Para el cierre de 3T24, el inventario alcanzó los 3.4 millones de m<sup>2</sup>, lo que representa un aumento anual del 4.7%. La nueva oferta del trimestre registró 36 mil m<sup>2</sup> al terminar la construcción de dos naves especulativas en los submercados Puente Pharr y Poniente. El Puente Pharr se ha mantenido como el corredor más grande en Reynosa, abarcando el 53% del inventario total y con la menor vacancia (3.1%).

El precio promedio de salida se posiciona en US\$ 6.96 por m<sup>2</sup> mensuales al 3T24, lo que representa un incremento de US\$ 0.07 por m<sup>2</sup> sobre el precio observado al cierre del 2T24, y un crecimiento anual de 6.3%. El submercado Puente Pharr es el que registra las rentas más elevadas al posicionarse en US\$ 7.13 por m<sup>2</sup>.

<sup>6</sup> Fuente: CBRE MarketView Industrial, Reynosa 3T 2024.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T24

### Ciudad Juárez <sup>7</sup>

Durante el 3T24, Ciudad Juárez cerró con absorción neta negativa de 63 mil m<sup>2</sup>, no obstante, la demanda acumulada se mantiene en cifras positivas ya que el mercado continúa ajustándose a la normalización tras la gran actividad de los últimos seis años, alcanzando un total de 164 mil m<sup>2</sup>. Por otro lado, gran parte de la demanda bruta, 23 mil m<sup>2</sup>, provino de la entrega de proyectos *built-to-suit* y un proyecto especulativo arrendado durante el trimestre.

El mercado presentó un incremento en la vacancia a comparación al 2T24, llegando a un 7.6% impulsado por la entrega de espacios especulativos vacantes. Dicho lo anterior, la construcción registró 346 mil m<sup>2</sup> al 3T24, lo que representa una disminución aproximada de 93 mil m<sup>2</sup> en comparación con el trimestre anterior.

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

#### Monterrey

Durante el 3T24, el mercado de oficinas en Monterrey registró una absorción bruta de 22 mil m<sup>2</sup>, lo que llevó el acumulado anual a los 51 mil m<sup>2</sup>, registrando una cifra prácticamente igual con el mismo periodo del 2023. Por su parte, la absorción acumulada al 3T24 fue de aproximadamente 40 mil m<sup>2</sup>, mostrando un incremento anual del 9.3%.

La actividad de construcción y planeación de nuevos proyectos de oficinas se mantienen sin cambios significativos. La tasa de vacancia total se sitúa en 16.1%, con 214 mil m<sup>2</sup> desocupados. La intensa actividad industrial y crecimiento económico estatal son los principales impulsores del desarrollo del mercado de oficinas en Monterrey.

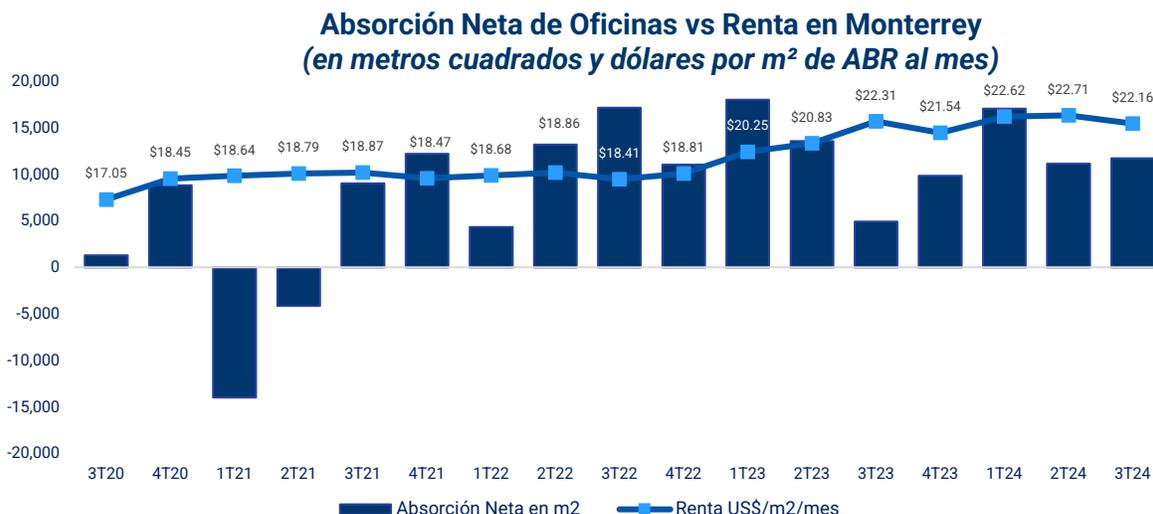
El inventario de oficinas en Monterrey al cierre del 3T24 se mantuvo en 1.44 millones de m<sup>2</sup>, prácticamente sin cambios al no registrarse nueva oferta en el inventario de oficinas corporativas. Esto representó un crecimiento anual de apenas 0.8%, consecuencia de la desaceleración de nuevos proyectos. El submercado con mayor inventario fue Valle oriente con 475.0 mil m<sup>2</sup>, seguido por Margán-Gómez Morín con 257.9 mil m<sup>2</sup>.

El precio de salida promedio en los principales corredores al cierre del 3T24 fue de US\$ 22.16 por m<sup>2</sup>, mientras que en el mismo periodo del 2023 fue de US\$ 22.31 por m<sup>2</sup>. La variación en dichos periodos es de US\$ 0.15 por m<sup>2</sup>, equivalente a una disminución del 0.67%.

Los servicios financieros, las empresas del sector manufacturero y de tecnología han sido los principales impulsores de la demanda a lo largo del año, representando el 50% de la demanda total de oficinas.

<sup>7</sup> Fuente: CBRE MarketView Industrial, Ciudad Juárez 3T 2024.

<sup>8</sup> Fuente: CBRE MarketView Oficinas, México 3T 2024.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T24

### Valle de México

Durante el 3T24, la demanda neta del sector alcanzó 34 mil m<sup>2</sup> (106% superior a 2T24) y 95 mil m<sup>2</sup> acumulado al 3T24. En términos de demanda bruta (que incluye renovaciones, pre-arrendamientos y sub-arrendamientos), durante el 3T24 se registraron 83 mil m<sup>2</sup>, con un acumulado de 314 mil m<sup>2</sup> en lo que va del año.

El inventario de oficinas corporativas clase A/A+ registró 7.36 millones de m<sup>2</sup> al cierre del 3T24, lo que representa un ligero incremento del 0.2% en comparación con el 3T23. 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 1.1 millones de m<sup>2</sup>.

El indicador de construcción registró 281.8 mil m<sup>2</sup> de espacios corporativos con fechas de entrega entre 2024-2028, representando una disminución de alrededor 31% en comparación al 3T23. El 67% de la actividad en construcción se concentró en Insurgentes y Reforma.

Al 3T24, la tasa de vacancia cerró en 21.6 %, 210 puntos base menor a la mostrada en el 3T23 la cual ascendió a 23.7%. Aún con la incorporación de nuevos m<sup>2</sup> y con 50 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 5.8 millones de m<sup>2</sup>. El 70% de la disponibilidad de espacios corporativos se concentran en los submercados de Santa Fe (26%), Polanco (17%), Perinorte (16%) e Insurgentes (13%).

El precio de salida promedio de los corredores principales fue de US\$ 24.38 por m<sup>2</sup>, reflejando un aumento de US\$ 0.14 por m<sup>2</sup> en comparación con el mismo trimestre del año anterior. Lomas Palmas, Reforma, Insurgentes, Polanco y Bosques lideran con los precios más altos en todo el mercado, entre un rango de US\$ 26 a US\$ 29 por m<sup>2</sup>, mientras que el corredor Azcapotzalco sigue manteniendo los precios más bajos del mercado con US\$ 19.76.

### 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 3T24

#### Guadalajara

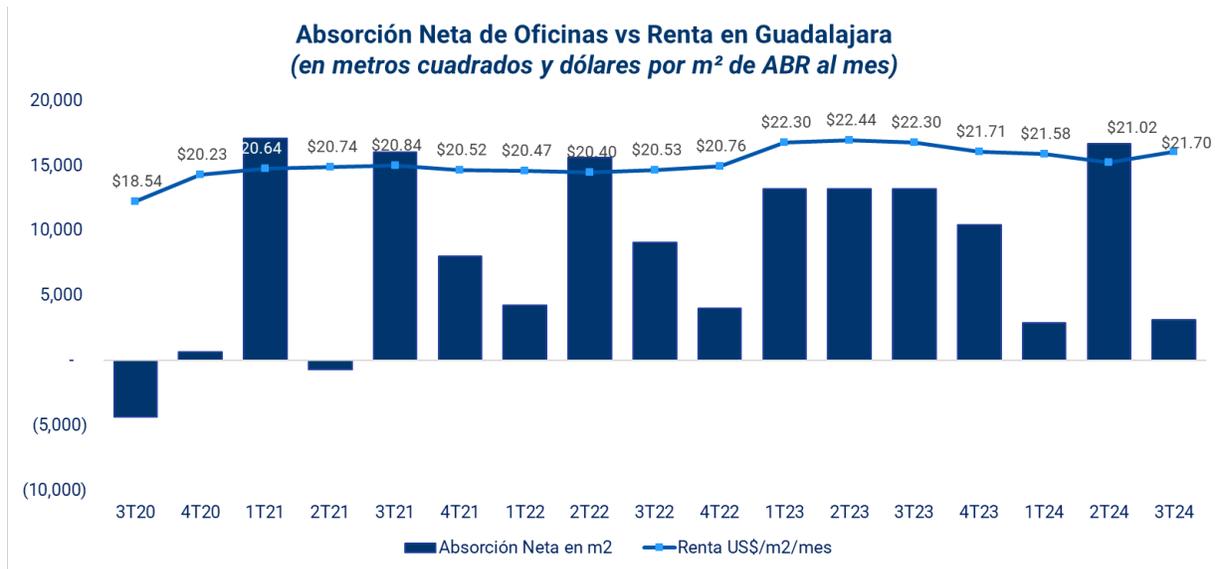
Al cierre del 3T24, la demanda bruta acumulada de la Zona Metropolitana de Guadalajara registró una disminución anual del 36%, con 41.2 mil m<sup>2</sup> comercializados, en comparación con los 63.9 mil m<sup>2</sup> reportados en el mismo semestre del 2023. Por su parte, el indicador de absorción neta acumulada cerró el primer semestre del 2024 con 22.7 mil m<sup>2</sup>, cifra 41% inferior respecto a la absorción acumulada al 3T23 la cual se posicionó en 38.2 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+ durante el 3T24 se presentó un incremento anual de 1.2% respecto del 3T23 y se estima que cierre el año con el mismo nivel de 802 mil m<sup>2</sup>. Algunos proyectos presentaron un ajuste en la entrega de espacios y se prevé que más del 50% de la construcción ingrese a inicios de 2025. Con este ajuste en los tiempos de entrega, se estima que puedan ingresar al inventario 30 mil m<sup>2</sup> al primer semestre de 2025.

Al cierre del 3T24, la tasa de vacancia total se sitúa en 12.2%, lo que representa una disminución de 2.5 puntos porcentuales con respecto al 3T23 (14.8%). En términos de submercados, Puerta de Hierro, Zona Financiera y López Mateos-Américas concentran la mayor vacancia con 40 mil m<sup>2</sup>, 26 mil m<sup>2</sup> y 16 mil m<sup>2</sup> respectivamente, concentrando un 84% de la vacancia total.

El precio de salida promedio de los corredores principales fue de US\$ 21.7 por m<sup>2</sup>, una disminución de US\$ 0.62 por m<sup>2</sup> respecto al 3T23. Los submercados que mantienen las rentas más elevadas son Plaza del Sol, López Mateos-Américas, Puerta de Hierro y con US\$ 25.25 por m<sup>2</sup>, US\$ 24.88 y US\$ 23.75 por m<sup>2</sup> respectivamente. Por otro lado, el submercado Centro registra las rentas más bajas, con un promedio de US\$ 13.0 por m<sup>2</sup>.

Al cierre del 3T24, 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 3T24



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T24

# 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 septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, y por los periodos de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre 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.....	10
4. Efectivo y equivalentes de efectivo, e inversiones financieras .....	13
5. Cuentas por cobrar, neto .....	14
6. Cuentas por cobrar y por pagar por arrendamiento financiero.....	15
7. Impuestos por recuperar .....	16
8. Otros activos .....	16
9. Propiedades de inversión .....	17
10. Préstamos bancarios y bursátiles .....	23
11. Administración del capital y riesgos financieros .....	26
12. Operaciones y saldos con partes relacionadas .....	33
13. Patrimonio de los fideicomitentes.....	34
14. Utilidad por CBFÍ .....	38
15. Información por segmentos.....	38
16. Hechos posteriores.....	40

## Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Nota	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
<b>Activo</b>			
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$7,539,723	\$1,038,859
Inversiones financieras	4	848,013	-
Cuentas por cobrar, neto	5	94,209	37,025
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	6	3,342	-
Impuestos por recuperar	7	91,822	48,764
Otros activos circulantes	8	79,996	30,298
Instrumentos financieros derivados	11	727,485	-
Activos disponibles para la venta	9	680,347	289,908
<b>Total del activo circulante</b>		<b>10,064,937</b>	<b>1,444,854</b>
Propiedades de inversión	9	34,108,288	27,265,219
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		3,328	1,226
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero no circulantes	6	105,688	-
Activo por derecho de uso, neto		2,626	85,720
Instrumentos financieros derivados	11	27,777	66,386
Otros activos no circulantes	8	146,784	128,270
<b>Total del activo no circulante</b>		<b>34,394,491</b>	<b>27,546,821</b>
<b>Total del activo</b>		<b>\$44,459,428</b>	<b>\$28,991,675</b>
<b>Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes</b>			
<b>Pasivo circulante:</b>			
Préstamos bancarios corto plazo	10	\$983,485	\$ 253,403
Intereses por pagar	10	103,578	44,280
Cuentas por pagar		98,735	76,276
Beneficios a los empleados		24,324	21,952
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	9	-	68,448
Impuestos por pagar		24,619	39,869
Pasivo por arrendamiento		3,992	3,738
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		47,914	23,395
Provisiones		6,474	5,560
Depósitos de los arrendatarios		34,508	26,735
<b>Total del pasivo circulante</b>		<b>1,327,629</b>	<b>563,656</b>
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	10	10,322,214	7,343,936
Impuestos a la utilidad diferidos		2,831	1,653
Beneficios a los empleados al retiro		1,346	1,014
Pasivo por arrendamiento		74,121	77,148
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		9,919	19,838
Instrumentos financieros derivados	11	65,117	-
Depósitos de los arrendatarios		257,676	206,398
<b>Total del pasivo no circulante</b>		<b>10,733,224</b>	<b>7,649,987</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>12,060,853</b>	<b>8,213,643</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>			
Patrimonio contribuido	13	28,664,871	21,636,177
Resultados acumulados		3,067,244	(924,531)
Otros componentes de la utilidad integral	11	666,460	66,386
<b>Total del patrimonio de los fideicomitentes</b>		<b>32,398,575</b>	<b>20,778,032</b>
<b>Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes</b>		<b>\$44,459,428</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	Septiembre 2024	Septiembre 2023
<b>Ingresos totales</b>	15	\$1,957,738	\$1,544,725
Mantenimiento y operación de inmuebles		128,047	111,482
Honorarios de administración de inmuebles		26,698	15,684
Predial		25,727	15,721
Seguros		7,980	6,263
Servicios administrativos		96,686	78,766
Servicios fiduciarios y gastos generales		57,846	49,570
Plan ejecutivo basado en CBFis	13ia	119,433	41,682
Utilidad (pérdida) por valor razonable de propiedades de inversión	9	5,179,785	(1,927,654)
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta		85	-
Ingresos financieros		518,119	286,380
Gastos financieros		472,120	405,310
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta		(1,268,790)	309,412
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad</b>		<b>\$5,452,400</b>	<b>\$(511,615)</b>
Impuestos a la utilidad		6,876	3,902
<b>Utilidad (pérdida) neta consolidada</b>		<b>\$5,445,524</b>	<b>\$(515,517)</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	600,074	87,234
Total de otros componentes de la utilidad integral		600,074	87,234
<b>Utilidad (pérdida) integral consolidada</b>		<b>\$6,045,598</b>	<b>\$(428,283)</b>
Utilidad (pérdida) neta básica consolidada por CBFi**	14	\$2.39	\$(0.31)
Utilidad (pérdida) neta diluida consolidada por CBFi**	14	\$2.38	\$(0.31)

\*\* 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	6,710,681	-	-	6,710,681
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	13ii	5,697	-	-	5,697
Recompra de CBFIs	13ii	(47,624)	-	-	(47,624)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	13ii	-	(1,072,139)	-	(1,072,139)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	13if	41,634	-	-	41,634
Costos de emisión de patrimonio		(371)	-	-	(371)
Pérdida integral consolidada:					
Pérdida neta consolidada		-	(515,517)	-	(515,517)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		-	-	87,234	87,234
Pérdida integral consolidada		-	(515,517)	87,234	(428,283)
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2023</b>		<b>\$21,659,528</b>	<b>\$(100,797)</b>	<b>\$99,234</b>	<b>\$21,657,965</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	(214,968)	-	-	(214,968)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	13ii	-	(1,453,749)	-	(1,453,749)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	13ia	119,981	-	-	119,981
Utilidad integral consolidada:					
Utilidad neta consolidada		-	5,445,524	-	5,445,524
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		-	-	600,074	600,074
Utilidad integral consolidada		-	5,445,524	600,074	6,045,598
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2024</b>		<b>\$28,664,871</b>	<b>\$3,067,244</b>	<b>\$666,460</b>	<b>\$32,398,575</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

Septiembre 2024

Septiembre 2023

### Flujo de efectivo de actividades de operación:

Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		\$5,452,400	\$(511,615)
Partidas que no representan flujo de efectivo:			
Ajuste lineal devengo por arrendamiento		(5,901)	(18,635)
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento		(9,919)	(9,919)
Comisión por arrendamiento		8,423	5,604
Depreciación y amortización		6,976	7,045
Gasto por deterioro de activos financieros	5	3,570	5,030
Costo relacionado con beneficios a los empleados		27,353	21,565
Plan ejecutivo basado en CBFIs	13ia	119,433	41,682
(Utilidad) pérdida por valor razonable de propiedades	9	(5,179,785)	1,927,654
(Utilidad) pérdida por disposición de activos de larga duración		(85)	-
Ingresos financieros		(518,119)	(286,380)
Gastos financieros		472,120	405,310
Pérdida cambiaria realizada por instrumentos financieros derivados		-	334,251
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria no realizada, neta		1,273,004	(197,973)
		<b>\$1,649,470</b>	<b>\$1,723,619</b>
Cuentas por cobrar		(58,581)	(24,421)
Cuentas por cobrar de arrendamiento financiero		1,773	-
Impuestos por recuperar		(70,196)	4,163
Otros activos		(68,815)	29,233
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		24,519	5,431
Cuentas por pagar		1,251	4,221
Cuentas por pagar de arrendamiento financiero		(1,556)	-
Impuestos por pagar		(11,575)	(17,343)
Beneficios a los empleados		(24,649)	(19,504)
Depósitos de los arrendatarios		25,096	117,268
		<b>\$1,466,737</b>	<b>\$1,822,667</b>
Impuestos a la utilidad pagados		(8,826)	(1,155)
		<b>\$1,457,911</b>	<b>\$1,821,512</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión:</b>			
Intereses cobrados		414,570	281,689
Adquisición de inversiones financieras		(1,800,000)	-
Cobro de inversiones financieras		1,056,311	-
Adquisición de propiedades de inversión		(2,118,027)	(11,978,515)
Venta de activos de larga duración		362	41,502
Construcción de activo por derecho de uso		(15,363)	(7,335)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		(3,499)	(51)
Otros activos		(1,407)	(1,699)
		<b>\$(2,467,053)</b>	<b>\$(11,664,409)</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>			
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	10	8,494,889	9,281,051
Pago de préstamos bancarios	10	(6,348,882)	(6,277,337)
Intereses pagados		(356,367)	(292,092)
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	(334,251)
Costos pagados para obtención de deuda	10	(24,123)	(86,668)
Pago de pasivos por arrendamientos		(1,217)	(1,251)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	13ii	(1,453,749)	(1,072,139)
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	13ic	7,412,751	6,830,570
Recompra de CBFIs	13id	(214,968)	(47,624)
Costos de emisión de CBFIS	13ic	(289,070)	(114,563)
		<b>\$7,219,264</b>	<b>\$7,885,696</b>
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		6,210,122	(1,957,201)
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		290,742	(90,637)
		<b>\$7,539,723</b>	<b>\$2,229,302</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 septiembre 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 14.3 años y 14.4 años y ocupación de 96.0% y 96.3% respectivamente, en términos de área bruta rentable (ABR).

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el valor razonable del portafolio de Fibra MTY que se presenta en el rubro de propiedades de inversión fue de \$34,108,288 (110 propiedades) y \$27,265,219 (105 propiedades), respectivamente (ver Nota 9). El valor razonable del portafolio de Fibra MTY que se presenta en el rubro de activos disponibles para la venta fue de \$680,347 (2 propiedades: Axtel y Fortaleza) y \$289,908 (1 propiedad: Axtel), respectivamente.

Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024, las adquisiciones efectuadas fueron:

Propiedades de Inversión	Fecha de adquisición	Ubicación	Terreno	Construcción	Valor de adquisición
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
			\$ 462,445	\$ 1,014,323	\$ 1,476,768

(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 \$112,963 (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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024 están descritas en la nota 9, en la sección de compromisos de expansiones e inversiones de capital.

### Desinversiones

Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024, el Fideicomiso aprobó iniciar los esfuerzos de desinversión del inmueble fortaleza con valor de \$382,409. En dicho periodo el efecto de valor razonable de esta propiedad fue de \$(29,695). Al 30 de septiembre de 2024 este inmueble se presenta como activo disponible para la venta (ver Nota 9).

Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024, Fibra MTY no realizó desinversiones de propiedades.

## 2. Eventos relevantes

### 2024

- 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).

La compra de las 6 naves industriales generó impuestos y gastos de adquisición por \$112,963, 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 7.7 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 \$279,039 los cuales se componen de \$95,714 y US\$9.3 millones (considerando el tipo de cambio del 30 de septiembre de 2024).

El precio estimado de compra está pactado en aproximadamente \$3,822,421, compuestos por \$1,342,662 y USD\$126.1 millones (considerando el tipo de cambio al 30 de septiembre 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 \$29,505 al tipo de cambio vigente al 30 de septiembre 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.

- d. En línea con la estrategia de depuración del portafolio de Fibra MTY, y de conformidad con los lineamientos internos del Fideicomiso, en septiembre de 2024, Fibra MTY aprobó iniciar los esfuerzos de desinversión del inmueble Fortaleza. Los recursos provenientes de la venta podrían ser destinados para la recompra de CBFIs propios del Fideicomiso bajo el programa de recompra, para la adquisición de inmuebles industriales y/o para otros usos corporativos permitidos por el contrato del Fideicomiso. Al 30 de septiembre de 2024, el valor razonable de esta propiedad es de \$382,409 y en cumplimiento con la IFRS 5 Activos no Circulantes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas se presenta en la sección de Activo Circulante del estado consolidado de posición financiera a dicha fecha.

### 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 septiembre de 2024 y por los nueve 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 23 de octubre 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Efectivo en bancos	\$ 1,313,025	\$ 393,487
Equivalentes de efectivo	6,226,698	645,372
<b>Total</b>	<b>\$ 7,539,723</b>	<b>\$1,038,859</b>

	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Inversiones financieras	\$ 848,013	\$ -

##### 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 septiembre de 2024, se tenían inversiones financieras por \$848,013 a un plazo de 359 días, el saldo incluye intereses devengados por \$48,013; y el día 17 de septiembre se venció el plazo de 181 días de una inversión de \$1,000,000 dicha inversión generó intereses por \$56,311 que se reconocieron como ingreso en el estado de utilidad integral, esta inversión al 30 de septiembre 2024 se presenta en equivalentes de efectivo.

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 septiembre 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 septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Clientes	\$ 92,494	\$ 32,814
Clientes parte relacionada (Nota 12)	89	-
Intereses por cobrar <sup>(1)</sup>	3,570	4,345
Otras cuentas por cobrar	1,861	1,075
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas (Nota 12)	1,106	132
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(4,911)	(1,341)
<b>Total</b>	<b>\$ 94,209</b>	<b>\$ 37,025</b>

(1) Representan el reconocimiento de intereses devengados provenientes de instrumentos financieros (ver Nota 11). Fibra MTY ha concluido que estos activos financieros no presentan deterioro al 30 de septiembre 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 septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los saldos de cartera vencida ascendían a \$25,665 y \$7,875 con una estimación de deterioro de cuentas por cobrar por \$4,911 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 \$3,570 y \$4,736, correspondiente a los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024 y 2023, respectivamente. Adicionalmente, en el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024, el Fideicomiso no dio de baja cuentas por cobrar (\$294 por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2023), por considerarse legalmente incobrables, impactando los resultados integrales consolidados del periodo.

Al 30 de septiembre 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 septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Cuentas por cobrar no vencidas	\$ 66,918	\$ 24,939
Cuentas por cobrar vencidas no deterioradas	20,754	6,534
<b>Total</b>	<b>\$ 87,672</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 septiembre 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 septiembre de 2024, el Fideicomiso reconoció ingresos por intereses por cuentas por cobrar de subarrendamiento financiero por \$6,873 y gastos por intereses del pasivo por arrendamiento por \$6,561, los cuales se presentan en los rubros de ingresos totales y mantenimiento y operación de inmuebles, respectivamente, en el estado consolidado condensado de utilidad integral no auditado.

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 septiembre de 2024	Pasivo por arrendamiento 30 de septiembre de 2024
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero y pasivo por arrendamiento:		
Menos de 1 año	\$3,743	\$3,159
2025	14,973	12,638
2026	14,973	11,730
2027	14,973	10,822
2028	14,973	10,822
2029	14,973	10,822
Más de 5 años	137,259	94,691
Total de cobros/pagos nominales	\$215,867	\$154,684
Menos: intereses no devengados	(106,837)	(76,571)
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero y pasivo por arrendamiento	\$109,030	\$78,113
Estimación de deterioro	-	-
Cuentas por cobrar, netas por arrendamiento financiero y pasivo por arrendamiento, neto	\$109,030	\$78,113

- (1) Al 30 de septiembre de 2024, los valores de pagos nominales y pasivo por arrendamiento generados por el contrato de renta de terreno con un tercero para la construcción de un estacionamiento en el inmueble Danfoss por \$151,506 y (\$76,424), respectivamente, se complementan por los montos generados por un contrato de arrendamiento de estacionamiento para el inmueble Prometeo, los cuales fueron \$3,178 y (\$147), respectivamente.

## 7. Impuestos por recuperar

	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	\$ 91,721	\$ 48,663
Otros	101	101
<b>Total</b>	<b>\$ 91,822</b>	<b>\$ 48,764</b>

## 8. Otros activos

	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
<b>Circulantes</b>		
Pagos anticipados <sup>(1)</sup>	\$ 24,133	\$ 7,981
Comisiones sobre arrendamientos <sup>(2)</sup>	9,887	8,672
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento <sup>(3)</sup>	16,471	13,645
Depósitos en garantía <sup>(4)</sup>	29,505	-
<b>Total</b>	<b>\$ 79,996</b>	<b>\$ 30,298</b>
<b>No circulantes</b>		
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento <sup>(3)</sup>	\$ 39,400	\$ 36,325
Seguros pagados por anticipados	1,631	\$ -
Comisiones sobre arrendamientos <sup>(2)</sup>	29,251	18,154
Seguros y fianzas no amortizables <sup>(5)</sup>	60,693	55,199
Depósitos en garantía	1,716	1,703
Mobiliario y equipo de oficina	6,873	7,859
Activos intangibles	6,905	8,681
Otros	315	349
<b>Total</b>	<b>\$ 146,784</b>	<b>\$ 128,270</b>

- (1) Al 30 de septiembre 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 \$29,505 al tipo de cambio vigente al 30 de septiembre 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 septiembre 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>(5)</sup>	Trasposos a activos disponibles para la venta	Saldo al 30 de septiembre de 2024
Danfoss <sup>(1)</sup>	11-dic-14	\$ 549,382	\$ -	\$ 1,535	\$ 103,576	\$ 25,372	\$ 44,405	\$ -	\$ 724,270
Casona	28-may-15	303,584	-	-	-	-	53,114	-	356,698
Catacha	29-jul-15	75,715	-	-	-	-	(12,607)	-	63,108
Santiago <sup>(1)</sup>	21-sep-15	300,084	-	-	93,923	-	50,203	-	444,210
Nico 1	19-may-16	628,091	-	3,028	-	-	145,459	-	776,578
Providencia <sup>(1)</sup>	25-may-16	1,066,067	32,840	16,649	47,618	-	236,699	-	1,399,873
Ciénega	08-nov-16	362,966	-	-	-	-	40,196	-	403,162
Catacha 2	08-dic-16	108,122	-	-	-	-	(5,663)	-	102,459
Huasteco <sup>(1)</sup>	25-may-17	1,065,770	216	156	(41,775)	49,102	278,938	-	1,352,407
Zinc	14-sep-18	248,273	-	-	-	-	44,965	-	293,238
Filios	18-dic-18	2,153,503	532	-	-	-	539,046	-	2,693,081
Garibaldi	27-nov-19 29-ene-20	658,657	139	-	-	-	150,697	-	809,493
Ciénega 2	19-nov-21	417,202	-	-	-	-	101,360	-	518,562
Ciénega 3	08-dic-21	417,973	-	-	-	-	73,212	-	491,185
Zeus <sup>(1)</sup>	29-mar 20-sep-23	11,482,096	(8,087)	7,214	119,258	-	2,879,107	-	14,479,588
Aerotech <sup>(2)</sup>	30-may-24 13-jun-24	-	1,557,945	-	-	-	107,390	-	1,665,335
<b>Segmento Industrial</b>		<b>\$ 19,837,485</b>	<b>\$ 1,583,585</b>	<b>\$ 28,582</b>	<b>\$ 322,600</b>	<b>\$ 74,474</b>	<b>\$ 4,726,521</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 26,573,247</b>
Oficinas en el Parque	11-dic-14	1,372,884	-	3,455	-	-	(33,415)	-	1,342,924
Neoris	11-dic-14	729,230	-	4,586	-	-	(3,264)	-	730,552
Atento	11-dic-14	68,956	-	8,228	-	-	(5,019)	-	72,165
Cuadrante	11-dic-14	86,901	-	-	-	-	1,168	-	88,069
Prometeo	22-dic-15	440,239	-	8,315	-	-	(40,121)	-	408,433
Fortaleza <sup>(3)</sup>	31-ago-16	412,050	-	54	-	-	-	(412,104)	-
Redwood	06-dic-16	570,011	-	7,657	-	-	42,807	-	620,475
Huasteco	25-may-17	58,125	-	-	-	-	(3,991)	-	54,134
Cuauhtémoc	16-ago-17	219,994	-	369	-	-	(13,121)	-	207,242
Patria	03-oct-18	332,532	-	-	-	-	18,434	-	350,966
Filios	18-dic-18	943,579	242	-	-	-	236,068	-	1,179,889
La Perla <sup>(4)</sup>	08-jun-21	1,837,755	11,421	155	-	-	264,138	-	2,113,469
<b>Segmento Oficinas</b>		<b>\$ 7,072,256</b>	<b>\$ 11,663</b>	<b>\$ 32,819</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 463,684</b>	<b>\$ (412,104)</b>	<b>\$ 7,168,318</b>
Monza	27-ago-15	234,107	-	-	-	-	11,697	-	245,804
Monza 2	13-nov-15	101,263	-	-	-	-	1,201	-	102,464
Huasteco	25-may-17	20,108	-	-	-	-	(1,653)	-	18,455
<b>Segmento Comercial</b>		<b>\$ 355,478</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 11,245</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 366,723</b>
<b>Total propiedades de inversión</b>		<b>\$ 27,265,219</b>	<b>\$ 1,595,248</b>	<b>\$ 61,401</b>	<b>\$ 322,600</b>	<b>\$ 74,474</b>	<b>\$ 5,201,450</b>	<b>\$ (412,104)</b>	<b>\$ 34,108,288</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 m<sup>2</sup> construida sobre un terreno de alrededor de 253,611 m<sup>2</sup>, que incluye dos reservas territoriales para expansiones (ver Nota 2a).
- (3) Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024, el Fideicomiso aprobó iniciar los esfuerzos de desinversión del inmueble fortaleza con valor de \$382,409, el cual fue traspasado del rubro de propiedades de inversión al de activos disponibles para la venta (ver Notas 1 y 2d)
- (4) 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.

(5) Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024, la utilidad por valor razonable del portafolio de Fibra MTY fue de \$5,179,785 e incluye \$5,201,450 generada por inmuebles presentados en el rubro de propiedades de inversión y \$(21,665) de los inmuebles Axtel y Fortaleza, los cuales, de acuerdo con IFRS 5, se clasifican y presentan como activos mantenidos para la venta en los estados consolidados condensados de posición financiera no auditados. 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 septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Saldo inicial	\$ 38,011	\$ 29,227
Adiciones por inversiones de capital	61,401	57,556
Inversiones terminadas	(39,906)	(48,772)
Saldo final	\$ 59,506	\$ 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 septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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 pasivo por arrendamiento 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024, el desembolso fue de US\$6.3 millones, equivalente a \$114,133, considerando los tipos de cambio aplicables a la fecha de cada pago. Dichos desembolsos de 2024 se presentan netos de la capitalización del comedor, iniciada en 2023, e indicada en el romanillo anterior por \$10,557, para llegar a un desembolso neto en 2024 de \$103,576. 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. Con fecha 31 de julio de 2024 se firmó un convenio modificatorio que incrementó el valor total del proyecto a US\$10.8 millones. Dicha expansión incrementará el ABR en un estimado de 10,712 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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024, la construcción en proceso incrementó US\$5.3 millones, equivalentes a \$93,923 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024, se realizaron desembolsos por concepto de construcciones en proceso de \$119,258, 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 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024, la construcción en proceso incrementó US\$4.2 millones, equivalentes a \$73,960 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024, la construcción en proceso del estacionamiento fue US\$2.6 millones, equivalentes a \$45,298, considerando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada desembolso.
  - iii) En la propiedad Aguascalientes-FINSA 02, el 22 de agosto de 2024 se firmó un contrato con el inquilino actual por US\$3.7 millones para realizar una expansión por un ABR aproximado de 6,000m<sup>2</sup> sobre el terreno en el que se encuentra la nave. Se estima que el proceso de construcción concluya en junio de 2025 y que genere un ION adicional de US\$0.4 millones durante los doce meses a partir del inicio de pago de renta por parte del inquilino. Por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024 no se han realizado desembolsos de esta construcción.
- 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 los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024, el desembolso para la construcción fue de US\$2.7 millones, equivalente a \$47,618 considerando los tipos de cambio aplicables a la fecha de cada desembolso.

- 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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024, se realizaron desembolsos por estos compromisos por US\$1.7 millones equivalentes a \$30,152 considerando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada desembolso, y se firmaron nuevos contratos por US\$1.7 millones. Al 30 de septiembre de 2024 el monto remanente es de US\$2.4 millones equivalentes a \$46,897.

Al 30 septiembre 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 septiembre 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 apearse a la metodología de flujos descontados como el método más apropiado para determinar su valor razonable, dicha metodología determina el valor presente de los flujos de efectivo futuros que se esperan generar a través del arrendamiento de las propiedades.

En la determinación del valor razonable se utilizan diferentes elementos y supuestos como (i) la composición del flujo de efectivo, que incluye las condiciones de los arrendamientos vigentes de cada inmueble, ingresos por arrendamiento potenciales, las condiciones actuales del mercado (como el precio de renta por metro cuadrado, la tasa de absorción, tasa de vacancia, entre otras); (ii) variables financieras como la tasa de descuento, tasa de capitalización terminal, la tasa de inflación y el tipo de cambio, las cuales irán acorde a las condiciones económicas que prevalezcan; y (iii) comparables de mercado.

De acuerdo con este enfoque:

- Las tasas de descuento al 30 de septiembre de 2024 se ubicaron en un rango de 10.50% a 12.50% en propiedades de oficinas; de 8.50% a 11.25% en propiedades industriales; y de 11.00% a 11.50% en propiedades comerciales. Con respecto al 31 de diciembre de 2023, i) el portafolio industrial disminuye el rango inferior en 25 puntos base, ante una reducción en la prima de riesgo; ii) oficinas incrementó su rango inferior y superior en 75 y 100 puntos base, respectivamente, ante un mayor riesgo percibido en el sector y iii) el rango de propiedades comerciales se mantuvo sin cambios.
- Las tasas de descuento al 30 de septiembre 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 \$5,179,785, fue ocasionado principalmente por:

1. Un incremento de \$3,992,401 por la depreciación del peso frente al dólar al pasar de \$16.8935 el 31 de diciembre de 2023 a \$19.6697 el 30 de septiembre de 2024.
2. Una disminución de (\$163,552), 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 \$46,679 debido a incrementos en plazos de arrendamiento y ocupación de espacios vacantes para naves industriales y oficinas.
3. Incremento en el valor del portafolio por condiciones de mercado por \$1,464,435 debido primordialmente a mayores rentas de mercado en naves industriales.
4. ISAI y costos de cierre (\$113,499), principalmente de las naves adquiridas en el portafolio Aerotech.

#### **2023**

El efecto desfavorable en el valor razonable del portafolio de Fibra MTY por (\$1,927,654), generado durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2023, fue ocasionado principalmente por una disminución de \$(1,569,636) por la apreciación del peso frente al dólar al pasar de \$19.3615 el 31 de diciembre de 2022 a \$17.6195 el 30 de septiembre de 2023, y la capitalización de los costos relacionados con la adquisición del portafolio Zeus por \$(423,224), los cuales incluyen impuestos sobre adquisición de inmuebles de \$(369,837).

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 septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, se integran como sigue:

	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
<b>Corto plazo:</b>		
Préstamo bancario bilateral 2023 expansiones US\$15 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>	\$ -	\$ 253,403
Préstamo bancario revolvente 2024 US\$15 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa de 1.30%, sin garantía, con pagos de interés mensual y pago de principal al vencimiento el 15 de octubre de 2024. <sup>(2)</sup>	295,045	\$ -
Préstamo bancario bilateral 2024 expansiones US\$35 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 3 meses más una sobre tasa de 1.44%, sin garantía, con pagos de interés y principal hasta 11 meses posteriores a cada disposición. <sup>(1)</sup>	688,440	\$ -
<b>Total de préstamos bancarios de corto plazo</b>	<b>\$ 983,485</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>(3)</sup>	\$ 4,287,710	\$ 3,704,122
Préstamo bancario Sindicado 2023 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>(4)</sup>	-	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. <sup>(6)</sup>	-	2,534,025
Préstamo bilateral Banorte 2024 US\$160 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa inicial de 1.80%, sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 10 de julio de 2029. <sup>(5)</sup>	3,147,152	-
Préstamo bilateral BBVA 2024 US\$150 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa inicial de 1.75%, sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 4 de septiembre de 2029. <sup>(7)</sup>	2,950,455	-
Costos de obtención de deuda	(63,103)	(76,756)
<b>Total de préstamos bancarios y bursátiles de largo plazo</b>	<b>\$ 10,322,214</b>	<b>\$ 7,343,936</b>

- (1) Línea de crédito simple sin garantía con Scotiabank hasta por un monto principal de US\$63 millones. Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024, Fibra MTY dispuso de US\$15 millones (\$252,362 a la fecha de la disposición) adicionales para llegar a un saldo insoluto de US\$30 millones, los cuales fueron pagados el 17 de junio de 2024 (US\$10) millones (\$185,385 a la fecha de pago) y el 5 de agosto de 2024 (US\$20) millones (\$374,120 a la fecha de pago). El Fideicomiso firmó un convenio de extinción de esta línea de crédito y contrató una nueva línea con las mismas características excepto que los vencimientos de pago de interés y principal pasaron de 9 a 11 meses y la vigencia de la línea se extendió del 11 de marzo al 15 de febrero de 2026. De esta nueva línea, Fibra MTY realizó la disposición de US\$35 millones, (\$666,354 a la fecha de la disposición) vigentes al 30 de septiembre 2024, los recursos fueron utilizados para la expansión de propiedades industriales.
- (2) El 15 de agosto de 2024 Fibra MTY realizó la disposición de un crédito revolvente con BBVA por US\$15 millones (\$285,581 a la fecha de la disposición). El objetivo de disponer la línea de crédito fue para aplicar los recursos a la recompra de CBFIs.
- (3) Incluye US\$100 millones a cupón fijo de 4.60% (emisión original), US\$115 millones a cupón fijo de 3.73% (reapertura) y prima en colocación por diferencial de tasas entre la emisión original y la reapertura de US\$5.6 millones, la cual, neta de amortizaciones, al 30 de septiembre de 2024 asciende a US\$2.9 millones y es equivalente a \$58,724, considerando un tipo de cambio de \$19.9988 vigente a la fecha de recepción de la prima en colocación.
- (4) Préstamo bancario sindicado 2023 hasta por un monto principal de US\$220 millones. El 29 de mayo de 2024, Fibra MTY dispuso de US\$90 millones adicionales (\$1,499,679 a la fecha de la disposición) para la adquisición del portafolio Aerotech, ver Nota 2 a, lo cual, llevó el saldo dispuesto a US\$160 millones. Con la intención de reducir su costo de deuda, el 15 de julio de 2024, Fibra MTY prepagó este crédito de US\$160 millones (\$2,851,072 a la fecha del pago) con recursos provenientes del préstamo bilateral Banorte 2024, mencionado en las siguientes líneas.
- (5) El 15 de julio de 2024, Fibra MTY contrató un préstamo bilateral quirografario con Banorte por un monto principal de hasta US\$245.4 millones a una tasa variable de SOFR 1M más una sobretasa de entre 180 y 200 puntos base dependiendo de la relación de Pasivos contra Activos. Para reducir su costo de deuda el Fideicomiso realizó en paralelo la primera disposición por US\$160 millones (\$2,852,608 a la fecha de la disposición) y prepagó la totalidad del préstamo bancario sindicado 2023, el cual tenía una sobretasa de entre 205 y 255 puntos base.
- (6) Con la intención de continuar reduciendo su costo de deuda y extendiendo su perfil de vencimientos, el 17 de septiembre de 2024, Fibra MTY prepagó la totalidad del préstamo bilateral 2023 por un monto de US\$150 millones (\$2,938,305 a la fecha del pago). Lo anterior agregó 1.3 años al vencimiento de la deuda sustituida y un ahorro de entre 10 a 35 puntos base, dependiendo del nivel del pasivo total a activos. Los recursos para el prepago fueron tomados del nuevo préstamo bilateral BBVA 2024, mencionado en las siguientes líneas.
- (7) El 5 de septiembre de 2024, el Fideicomiso contrató el préstamo bilateral BBVA 2024 el cual tiene un monto máximo de US\$250 millones más US\$30 millones opcionales (sujetos a aprobación), tasa variable es SOFR 1M más una sobretasa de entre 175 y 195 puntos base dependiendo de la relación de Pasivos contra Activos. El 17 de septiembre de 2024, Fibra MTY dispuso US\$150 millones (\$2,938,305 a la fecha de la disposición) y prepagó en su totalidad el préstamo bilateral 2023.

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los intereses devengados pendientes de pago ascendían a \$103,578 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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024 y para el año terminado el 31 de diciembre de 2023 fueron de 4.9% y 4.7% respectivamente.

Al 30 de septiembre 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 septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, se integran como sigue:

	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
<b>Largo Plazo</b>		
Préstamo bursátil CEBUREs	\$ 19,813	\$ 23,969
Préstamo bancario Sindicado 2023	-	38,482
Préstamo bancario Bilateral 2023	-	14,305
Préstamo bancario Bilateral BBVA 2024	22,207	-
Préstamo bancario Bilateral BANORTE 2024	21,083	-
<b>Total</b>	<b>\$ 63,103</b>	<b>\$ 76,756</b>

Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 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 septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Saldo inicial	\$ 7,597,339	\$ 5,158,977
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	8,494,889	9,368,041
Pago de préstamos bancarios	(6,348,882)	(5,837,236)
Amortización de prima Re-Apertura CEBURE	(13,295)	(17,160)
Costos pagados para obtención/modificación de deuda	(21,343)	(87,302)
Costos no pagados para obtención/modificación de deuda	(22,710)	(2,168)
Amortización de costos de deuda	57,706	73,715
Pérdida (ganancia) cambiaria	1,561,995	(1,059,528)
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 11,305,699</b>	<b>\$ 7,597,339</b>

<sup>(1)</sup> Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024, los costos pagados para obtención de deuda ascendieron a \$24,123, de los cuales, \$21,364 fueron generados durante 2024 y \$2,759 se generaron y habían quedado pendientes de pago en 2023.

## 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 septiembre 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 septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 25.8% y 26.6%, respectivamente.

### Categorías de instrumentos financieros

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

	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
<b>Activos financieros:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$7,539,723	\$1,038,859
<u>Medidos a costo amortizado:</u>		
Inversiones financieras	848,013	-
Cuentas por cobrar, neto	94,209	37,025
Cuentas por cobrar de arrendamiento financiero (ver Nota 6)	109,030	-
Otros activos financieros	31,221	1,703
<u>Medidos a valor razonable a través de resultados:</u>		
Instrumentos financieros derivados	755,262	66,386
<b>Pasivos financieros:</b>		
<u>Medidos a costo amortizado:</u>		
Cuentas por pagar	98,735	76,276
Cuenta por pagar adquisición propiedades de inversión	-	68,448
Préstamos bancarios y bursátil	11,305,699	7,597,339
Intereses por pagar	103,578	44,280
Depósitos de los arrendatarios	292,184	233,133
Pasivos por arrendamiento (ver Nota 6)	78,113	80,886
<u>Medidos a valor razonable a través de resultados:</u>		
Instrumentos financieros derivados	65,117	-

### 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 septiembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamo bursátil CEBUREs <sup>(1)</sup>	\$4,287,710	\$4,054,863	\$3,704,122	\$3,414,097
Préstamo bancario Bilateral Banorte 2024 <sup>(2)</sup>	3,147,152	3,144,006	-	-
Préstamo bancario Bilateral BBVA 2024 <sup>(2)</sup>	2,950,455	2,947,498	-	-
Préstamo bancario Bilateral 2024 expansiones <sup>(2)</sup>	688,440	688,410	-	-
Préstamo bancario Revolvente <sup>(2)</sup>	295,045	295,044	-	-
Préstamo bancario Bilateral 2023 <sup>(2)</sup>	-	-	2,534,025	2,528,902
Préstamo bancario Sindicado 2023 <sup>(2)</sup>	-	-	1,182,545	1,180,255
Préstamo bancario Bilateral 2023 expansiones <sup>(2)</sup>	-	-	253,403	253,336
	<b>\$11,368,802</b>	<b>\$11,129,821</b>	<b>\$7,674,095</b>	<b>\$7,376,590</b>

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

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

Al 30 de septiembre de 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 septiembre 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 32.0% 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 septiembre 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 25.8% al 30 de septiembre de 2024, 24.2 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 18.9% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 8.6% respecto del total de sus activos.
3. Tiene disponible US\$100.0 millones del crédito bilateral BBVA (\$1,966,970 al 30 de septiembre de 2024), US\$85.3 millones del crédito bilateral Banorte (\$1,678,808 al 30 de septiembre de 2024) y US\$28.0 millones del crédito bilateral con Scotiabank (\$550,752 al 30 de septiembre de 2024), los cuales pudieran ser utilizados en futuras adquisiciones o inversiones de capital adicionales, y expansiones, respectivamente, sin sacrificar una estructura de capital balanceada y sin necesidad de acudir a los mercados de capitales.
4. Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos equivalentes a \$2,753,758 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 3.8 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 septiembre de 2024 son como sigue:

Año	Principal	Intereses
2024	\$ 295,045	\$ 179,148
2025	688,440	562,318
2026	-	562,546
2027	4,228,986 <sup>(1)</sup>	582,989
2028	-	416,414
2029	6,097,607	272,375
	<u>\$ 11,310,078</u>	<u>\$ 2,575,790</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 septiembre de 2024 asciende a \$58,724, 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 con componente Internacional, 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 industrial 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 septiembre 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 septiembre de 2024
USD	\$72,500,000	Monex	16.7175	17.4505	15-mar-24	20-dic-24	\$-	\$-	\$ 175,959	\$-	\$ 175,959
USD	72,500,000	Scotiabank	16.7000	17.4315	15-mar-24	20-dic-24	-	-	176,916	-	176,916
USD	72,500,000	Scotiabank	16.7000	17.6590	15-mar-24	20-mar-25	-	-	176,218	-	176,218
USD	72,500,000	BBVA	16.7100	17.6722	15-mar-24	20-mar-25	-	-	174,707	-	174,707
	<u>\$290,000,000</u>						<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$ 703,800</u>	<u>\$-</u>	<u>\$ 703,800</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 septiembre de 2024
MXN	<u>\$156,000,000</u>	Scotiabank	16.7220	17.2078	28-may-24	29-nov-24	-	-	-	23,685	23,685
	<u>\$156,000,000</u>						<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$23,685</u>	<u>\$ 23,685</u>

Conforme a los nocionales descritos y a la forma en que se pactaron los flujos de los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio, la razón de cobertura promedio fue de 100%. Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024, no se reconocieron ineffectividades en resultados.

### Riesgo de tasa de interés

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

### Coberturas de tasa de interés

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

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

- Un préstamo bursátil CEBURE FMTY20D a tasa fija de 4.60% por US\$215 millones,
- Un préstamo bilateral con Banorte 2024, sin garantía, con una tasa variable SOFR 1 mes más una sobre tasa de 1.80% 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 septiembre de 2024, considerando la sobre tasa aplicable de 1.80%, la tasa fija ponderada es de 5.6877%.
- Un préstamo bilateral con BBVA 2024 de largo plazo, sin garantía, con una tasa variable SOFR 1 mes más una sobre tasa de 1.75% 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 septiembre de 2024, considerando la sobre tasa aplicable de 1.75%, la tasa fija es de 4.785%.
- Un préstamo bilateral con Scotiabank 2024 de corto plazo, sin garantía, con una tasa variable SOFR 3 meses más una sobre tasa de 1.44% por US\$35 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.
- Un préstamo revolvente por US\$60 millones, sin garantía, con una tasa variable SOFR 1 mes más un spread de tasa negociable al momento de cada disposición. De este crédito fue dispuesto un monto de US\$15 millones equivalentes a \$285,581 a la fecha de la disposición. El spread de tasa negociado fue de 1.30%. Fibra MTY optó por mantener este crédito a tasa variable debido a su vencimiento de corto plazo.

Las condiciones de los instrumentos financieros derivados de tasa de interés y las consideraciones de su valuación como instrumento de cobertura se mencionan a continuación:

Moneda	Nacional total	Contraparte	Tasa Fija	Instrumento cubierto	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2023	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Valor razonable al 30 de septiembre de 2024
USD	\$150,000,000	BBVA	3.035%	CME SOFR a plazo 1M	18-abr-22	15-abr-26	\$ 51,214	\$ 49,849	\$ (26,262)	\$ 24,952
USD	70,000,000	Scotiabank	3.227%	CME SOFR a plazo 1M	27-mar-23	15-mar-28	15,172	19,648	(12,347)	2,825
USD	90,000,000	BBVA	4.402%	CME SOFR a plazo 1M	29-may-24	15-mar-28	-	1,366	(65,117)	(65,117)
	<u>\$310,000,000</u>						<u>\$ 66,386</u>	<u>\$ 70,863</u>	<u>\$ (103,726)</u>	<u>\$ (37,340)</u>

Al 30 de septiembre de 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 inefectividad es principalmente por el riesgo de crédito; por los periodos terminados el 30 de septiembre 2024 y 31 de diciembre de 2023 no se reconoció inefectividad 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 septiembre de 2024	1 de enero al 30 de septiembre de 2023
<b>Ingresos por renta y mantenimiento <sup>(1)</sup>:</b>		
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	\$ 15,044	\$ 14,276
Ventanas Cuprum, S.A. de C.V./Cuprum, S.A. de C.V. <sup>(2)</sup>	13,511	13,111
Penta Motriz, S.A. de C.V.	7,550	7,286
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V.	3,620	3,497
Bambú Motriz, S.A. de C.V.	2,000	1,889
Escala Gerencia S.A.P.I. de C.V. /Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. <sup>(3)</sup>	1,667	1,217
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V.	-	1,852
	<u>\$ 43,392</u>	<u>\$ 43,128</u>
<b>Otros Ingresos:</b>		
Otras partes relacionadas <sup>(4)</sup>	\$ 150	\$ 131

### Servicios administrativos, consultoría y de administración y mantenimiento de inmuebles <sup>(1)</sup>:

Servicios de Operadora de Centros Comerciales, S.A. de C.V. <sup>(5)</sup>	\$ 37,779	\$ 35,396
Arvo Capital, S. de R.L. de C.V.	225	270
Promotora Ambiental Servicios, S.A. de C.V.	-	791
Pro-Superación Familiar Neolonesa, A.C.	-	500
Escala Gerencia S.A.P.I. de C.V. /Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. <sup>(3)</sup>	-	306
Servicios Maple, S.A. de C.V.	-	5
	<u>\$ 38,004</u>	<u>\$ 37,268</u>

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

	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
<b>Cuentas por cobrar:</b>		
Otras partes relacionadas <sup>(4)</sup>	\$ 1,106	\$ 132
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V. <sup>(1)</sup>	89	-
	<u>\$ 1,195</u>	<u>\$ 132</u>
<b>Cuentas por pagar <sup>(1)(6)</sup>:</b>		
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	\$ 1,357	\$ 1,357
Cuprum, S.A. de C.V.	1,367	1,174
Penta Motriz, S.A. de C.V.	561	561
Promotora Ambiental, S. A. B. de C. V.	268	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>(3)</sup>	132	806
	<u>\$ 3,892</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) *A partir del 1 de julio de 2024, Cuprum, S.A. de C.V., cedió los derechos y obligaciones de su contrato de arrendamiento con Fibra MTY a Ventanas Cuprum, S.A. de C.V.*
- (3) *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.*
- (4) *Persona física que forma parte del personal clave de la administración de Fibra MTY.*
- (5) *Corresponde a los contratos por prestación de servicios para operar y administrar los inmuebles del Fideicomiso, así como administrar y recolectar las rentas y cualquier otro ingreso al que tengan derecho los inmuebles, reembolso de gastos, servicios de asesoría en la realización de cualquier operación relacionada con los inmuebles y prestación de ciertos servicios administrativos.*
- (6) *Estos saldos corresponden a depósitos de arrendatarios que se derivan de los contratos de arrendamiento que mantiene el Fideicomiso.*

#### Inversiones de capital con partes relacionadas

Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024, Fibra MTY realizó transacciones por \$6,334 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 nueve meses terminado el 30 de septiembre 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 9,738,711 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de \$12.32 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$119,981. En adición, se reconocieron (\$548) en resultados por cancelación del exceso en provisión del ejercicio 2023, que se presenta en el estado consolidado condensado intermedio de utilidad integral no auditado.
- 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. El 25 de abril de 2024, en Asamblea de Tenedores de CBFIs se aprobó el monto máximo de recursos que se pueden destinar para la recompra de CBIFs propios de Fibra MTY hasta por \$1,500,000 dicho monto en ningún caso deberá excederse el monto máximo de CBIFs que se permite operar bajo el fondo de recompra de conformidad con la regulación aplicable. Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024, Fibra MTY recompró 21,236,591 CBIFs equivalentes a \$214,968 y no realizó recolocaciones de CBIFs.
- e. Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los CBIFs en circulación fueron 2,437,681,329, y 1,811,425,646, respectivamente.

Periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre 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 septiembre de 2023, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 3,352,151 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de \$12.42 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$41,634. 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 \$41,682.

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 \$6,824,874, 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 \$6,710,681.

Al 30 de septiembre 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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2023, Fibra MTY recompró 4,106,277 CBFIs equivalentes a \$47,624. Adicionalmente, en el mismo periodo Fibra MTY recolocó 472,137 CBFIs equivalentes a \$5,697

j. Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, existieron 1,813,077,953 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre 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
jun-24	\$195,215	2,437,681.329	\$0.079	16-jul-2024	30-sep-2024
may-24	\$195,215	2,439,436.133	\$0.079	16-jul-2024	30-ago-2024
abr-24	\$195,215	2,456,308.254	\$0.079	16-jul-2024	31-jul-2024
mar-24	\$179,179	2,457,374.369	\$0.073	16-abr-2024	28-jun-2024
feb-24	\$140,314	1,814,330.843	\$0.077	13-feb-2024	04-mar-2024
ene-24	\$140,314	1,814,330.843	\$0.077	13-feb-2024	04-mar-2024
dic-23	\$136,099	1,814,330.843	\$0.075	13-feb-2024	04-mar-2024
nov-23	\$136,099	1,814,330.843	\$0.075	13-feb-2024	29-feb-2024
oct-23	\$136,099	1,811,425.646	\$0.075	19-ene-2024	31-ene-2024
<b>Distribuciones decretadas y pagadas en 2024</b>	<b>\$1,453,749</b>		<b>\$0.689</b>		
jun-23	\$135,025	1,813,077.953	\$0.074	18-jul-2023	29-sep-2023
may-23	\$135,026	1,813,968.953	\$0.074	18-jul-2023	31-ago-2023
abr-23	\$135,026	1,814,498.018	\$0.074	18-jul-2023	31-jul-2023
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>\$1,072,139</b>		<b>\$0.732</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 septiembre de 2024	1 de enero al 30 de septiembre de 2023
<b>Utilidad (pérdida) neta consolidada</b>	\$5,445,524	\$(515,517)
<b>CBFis expresados en miles:</b>		
Número de certificados promedio ponderados en circulación	2,278,801.626	1,661,414.295
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	2,287,241.826	1,664,319.492
<b>Utilidad (pérdida) neta básica consolidada por CBFi</b>	\$2.39	\$(0.31)
<b>Utilidad (pérdida) neta diluida consolidada por CBFi</b>	\$2.38	\$(0.31)

## 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 septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, y por los periodos de operación del Fideicomiso, terminados el 30 de septiembre de 2024 y 2023, la información por segmentos de posición financiera y resultados es como sigue:

Al 30 de septiembre de 2024	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Propiedades de inversión	\$ 26,573,247	\$ 7,168,318	\$ 366,723	\$ -	\$ 34,108,288
Total de activos	-	-	-	44,459,428	44,459,428
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	983,485	983,485
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	10,322,214	10,322,214

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

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

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

1 de enero al 30 de septiembre de 2023	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$ 980,075	\$538,212	\$ 26,438	\$ -	\$ 1,544,725
Gastos de operaciones	42,518	103,541	3,091	-	149,150
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	128,336	128,336
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	41,682	41,682
(Gasto) ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(1,330,539)	(610,380)	13,265	-	(1,927,654)
Resultado financiero	-	-	-	190,482	190,482
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	-	(511,615)
Ingreso de operación neto <sup>(1)</sup>	\$ 937,557	\$434,671	\$ 23,347	\$ -	\$ 1,395,575
Adquisiciones <sup>(2)</sup>	\$12,139,974	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 12,139,974

(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 septiembre de 2024 y hasta el 23 de octubre 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 15 de octubre de 2024, el Comité Técnico aprobó realizar tres distribuciones de efectivo por \$200,852, cada una, correspondientes a los meses de julio, agosto y septiembre de 2024, las cuales se liquidarán el 31 de octubre, 29 de noviembre y 27 de diciembre 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 \$0.082 pesos por CBFi.

- ii. El 15 de octubre de 2024, Fibra MTY realizó una disposición adicional por US\$10 millones (equivalentes a \$193,983 a la fecha de disposición) de la línea de crédito Scotiabank hasta por un monto principal de US\$63 millones. Los recursos serán utilizados para la expansión de propiedades industriales, lo cual cumple con el propósito de la contratación de esta línea de crédito. El saldo insoluto a la fecha de esta última disposición es de US\$45 millones.