



FIBRAMTY

Redefine la **rentabilidad inmobiliaria** en México.

1T24

REPORTE DE
RESULTADOS

#SOMOSFIBRAMTY

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



Modelo de Inversión de
FIBRAMTY





FIBRA MTY ANUNCIA RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2024

Monterrey, Nuevo León, México – 24 de Abril 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 primer trimestre de 2024 (“1T24”). Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, “IFRS” por su acrónimo en inglés), están expresadas en millones de pesos mexicanos (Ps.), salvo que se indique lo contrario, y podrían variar por redondeo.

Contenido

Fibra Mty cuenta con una capacidad de crecimiento de aproximadamente US\$ 900 millones.	6
Comentarios Destacados del periodo	6
Comentarios del Director General	8
Indicadores Financieros en miles de pesos.....	10
Indicadores Financieros por CBFI.....	10
Márgenes de Indicadores Financieros	11
Indicadores Financieros en miles de dólares*	11
Indicadores Financieros por CBFI en dólares*	11
Posición Financiera	12
Indicadores Operativos	13
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio (como % del ingreso)	14
Resumen de Adquisiciones.....	15
Desempeño Operativo	16
Ingresos totales	16
Desempeño mismos inmuebles	17
ION en miles de pesos	17
ION mismos inmuebles en miles de dólares	17
Ocupación	18
Transacciones comerciales relevantes del 1T24.....	18
Expansiones	19
Adquisiciones.....	20
La Perla	20
Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales	21
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio Industrial (como % del ingreso)	21
Renta mensual / m ² del sector industrial	23
Reserva Territorial del sector Industrial	24



Indicadores del portafolio de propiedades de Oficinas y Comercial.....	25
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio Oficinas y Comercial (como % del ingreso)	25
Renta mensual / m2 sector Oficinas y Comercial.....	27
Inmuebles en proceso de reconversión/reposicionamiento/desinversión	28
Gastos de capital (Capex)	28
Inmuebles en operación.....	28
Desempeño Financiero	29
Desempeño Financiero del Trimestre	29
508,375	29
292,686	29
Conciliación de variaciones contables (presentadas en las tablas anteriores) a variaciones de flujo, cifras en miles de pesos	32
Variaciones con afectación en flujo de efectivo.....	32
Mismos inmuebles	32
Gastos de Administración	33
Resultado Financiero	33
CAPEX	33
Adquisiciones	33
Efectos por colocaciones de CBFIs	33
Variaciones sin afectación en flujo de efectivo	33
Plan ejecutivo basado en CBFIs	33
Valor razonable de propiedades de inversión	34
Utilidad (pérdida) neta consolidada	34
Instrumentos financieros derivados	35
FFO y AFFO.....	36
Distribución por CBFi	37
Oferta Subsecuente de Capital.....	39
Guía de Resultados 2024.....	40
Deuda y Efectivo	41
Deuda Bursátil ("FMTY20D")	43
Crédito Sindicado Quirografario 2023	44
Crédito BBVA Quirografario 2023	44
Bilateral Scotiabank	45
Nivel de Endeudamiento e Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda.....	45
Efectivo.....	47
Valor en Libros, Valor de Mercado y Tasa de Capitalización Implícita	48



Conferencia Telefónica	49
Acerca de Fibra Mty	50
Advertencia Legal	50
Estados Financieros	51
Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados	51
Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados	52
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes no auditados	53
Estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados.....	54
Comentario al mercado inmobiliario de oficinas e industrial	55
Mercado Industrial	55
Monterrey.....	55
Saltillo	56
Bajío	57
Ciudad de México	58
Guadalajara	59
Reynosa	59
Ciudad Juárez	60
El Mercado de Oficinas	61
Monterrey.....	61
Valle de México	62
Guadalajara.....	64



Fibra Mty cuenta con una capacidad de crecimiento de aproximadamente US\$ 900 millones.

Comentarios Destacados del periodo

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

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

- En materia de capacidad de crecimiento, al cierre del 1T24, Fibra Mty tiene la posibilidad de invertir una cantidad cercana a 900 millones de dólares en el sector industrial sin sobrepasar su nivel de endeudamiento objetivo del 35%. En este sentido, a la fecha del presente reporte, el Fideicomiso tiene comprometido cerca del 40% de su capacidad de crecimiento a una tasa de capitalización de alrededor del 8%.
- Una vez concluida la emisión de capital, el 16 de abril de 2024, el Comité Técnico aprobó la guía de resultados para el ejercicio 2024. El objetivo del AFFO por CBFi, considerando el mismo rango de tipo de cambio promedio del ejercicio del 2023, se ubica entre Ps. 0.9390 y Ps. 0.9553. Esta guía se traduce en un rendimiento en la parte alta de 7.8% considerando el precio al cierre del 2023, o de 8.4% considerando el precio al cierre del 1T24. Lo anterior, es 160 pbs mayor al resultado del ejercicio 2023 a pesar de i) haber incrementado en casi 38% los CBFIs en circulación ii) considerando el resultado neto del incremento de las tasas de interés en el flujo de efectivo iii) el efecto de la liquidación de la reserva territorial del portafolio Zeus el 31 de octubre de 2023 y iv) otros retos descritos en la sección "Guía de resultados 2024".
- Fibra Mty cerró el 1T24 con 106 propiedades en su portafolio, incluyendo 81 para uso industrial, 19 para uso de oficinas, y 6 para uso comercial. El Área Bruta Rentable ("ABR") ascendió a 1,650,923 m² con una tasa de ocupación de 96.2%, al 31 de marzo de 2024 calculada por ABR. Adicionalmente, la reserva territorial registró un total de 897,431 m².
- La renta promedio por metro cuadrado, considerando las tarifas en pesos y dólares, fue de US\$5.6 en naves industriales, US\$20.8 en oficinas corporativas, US\$16.4 en oficinas operativas y US\$9.3 en inmuebles comerciales.
- En el sector industrial, i) los niveles de ocupación se mantuvieron prácticamente en línea al posicionarse en 99.2% al cierre del 1T24, ii) la actividad comercial relacionada a las renovaciones del sector industrial, cuya renta podía ser negociada a mercado, resultó en un *lease spread* neto de 20.7% en dólares y iii) las expansiones suman un total estimado cercano a US\$ 90.0 millones con tasas de capitalización superior al 9.0%, (US\$ 44.9 millones ya firmados y en proceso de construcción, US\$ 18.6 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 94.8 mil m² (aproximadamente 41.6 mil m² se encuentran en proceso de construcción).
- Los ingresos totales alcanzaron Ps. 605.0 millones, 62.4% por encima del 1T23.
- El ION fue de Ps. 551.4 millones, 66.8% mayor al 1T23.
- La UAFIDA del 1T24 alcanzó Ps. 508.4 millones, 73.7% por encima del 1T23.



- Los márgenes ION y UAFIDA del 1T24 fueron de 91.1% y 84.0%, respectivamente, 240 y 540 puntos base por encima del 1T23.
- El flujo de Operación (“FFO”) y el Flujo Ajustado de la Operación (“AFFO”) se situaron en Ps. 447.2 millones y Ps. 459.8 millones, respectivamente, 28.6% y 32.9% por encima del 1T23. Este crecimiento fue impulsado principalmente por la adquisición de los 46 inmuebles industriales del portafolio Zeus, de los cuáles, 43 fueron comprados en marzo de 2023 y 3 en septiembre de 2023; compensado con un mayor gasto financiero neto debido a las fuentes de financiamiento utilizadas para la adquisición de este portafolio.
- La distribución total de Fibra Mty del 1T24, ascenderá a Ps. 459.8 millones, de los cuáles Ps. 411.0 millones fueron generados por la operación, y Ps. 48.8 millones pertenecen a la colocación de capital mencionada en líneas anteriores (Ps. 29.7 millones de estabilización y Ps. 19.1 millones de producto financiero). La distribución de Fibra Mty equivale a Ps. 0.227 por CBFi, considerando las distribuciones anticipadas de enero y febrero de 2024 y el número de CBFis en circulación al cierre del 1T24, para la distribución programada de marzo de 2024. Es importante mencionar que, si aislamos los efectos de la colocación de capital, el AFFO por CBFi se hubiera mantenido en Ps. 0.227 (considerando Ps. 411.0 millones generados por la operación entre 1,814,330.843 miles de CBFis en circulación). La distribución del 1T24 representa un rendimiento anualizado del 7.4% respecto al precio de Ps. 12.27 por CBFi al inicio del trimestre. El rendimiento anualizado de nuestro CBFi fue 130 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.
- En el portafolio de mismos inmuebles, el tipo de cambio promedio de facturación durante el 1T24 fue de Ps. 17.0707 por dólar, una apreciación de 10.8% en comparación con el tipo de cambio promedio del 1T23. Por otro lado, incluyendo las adquisiciones, los tipos de cambio promedio de facturación, correspondientes a los periodos de tres meses de enero a marzo de 2024 y 2023 se ubicaron en Ps. 17.0660 por dólar y Ps. 18.8903 por dólar, reflejando una apreciación de 10.7%. Debido a la alta ponderación de ingresos dolarizados en el portafolio de mismos inmuebles de Fibra Mty, dicha apreciación tuvo un efecto importante en las métricas operativas y financieras del periodo detalladas en las secciones correspondientes a dicho portafolio. Con propósitos de negocio y facilidad de lectura para el lector, se incluyeron análisis en dólares considerando los tipos de cambio promedio de todo el periodo para indicadores de resultados y el tipo de cambio de cierre para indicadores de posición financiera.



Comentarios del Director General

“El éxito es la realización progresiva de una meta o ideal digno.”

-Earl Nightingale

Me enorgullece comunicarme nuevamente con ustedes tras un trimestre lleno de logros. Como ya es del conocimiento público, durante el mes de marzo realizamos una emisión de capital por US\$467.9 millones con una sobredemanda de 2.1x. Esta fue la séptima ocasión en que Fibra Mty recurre a los mercados de capitales, sin embargo, fue la primera emisión con el componente de una oferta privada primaria internacional simultánea en los Estados Unidos de América a inversionistas calificados y en otros países, uno de los principales objetivos que teníamos desde nuestra Oferta Pública Inicial. Vale la pena mencionar que la participación de inversionistas internacionales en la oferta fue del 56% del monto emitido con una mezcla preponderante de inversionistas de largo plazo (*Long Only*).

Uno de los beneficios de contar con la participación de inversionistas internacionales es que la operatividad de los CBFIs de Fibra Mty se ha incrementado de forma relevante, incluso elevando nuestra posición en el índice de bursatilidad de la Bolsa Mexicana de Valores en 4 lugares durante el mes de marzo a pesar de que los nuevos certificados sólo estuvieron 15 días en circulación. Al 31 de marzo de 2024, nos posicionamos en el lugar número 49 de 178 en orden de operatividad, tan solo a 4 lugares de ser considerada una Compañía de bursatilidad alta. Lo anterior abre la posibilidad de continuar atrayendo nuevos inversionistas activos y pasivos y cumplir con uno más de nuestros objetivos estratégicos, que es brindar mayor liquidez a nuestros inversionistas.

Una vez concluida la emisión de capital, y como nos comprometimos el trimestre anterior, el 16 de abril de 2024, el Comité Técnico aprobó la guía de resultados para el ejercicio 2024. El objetivo del AFFO por CBFi, considerando el mismo rango de tipo de cambio promedio del ejercicio del 2023, se ubica entre Ps. 0.9390 y Ps. 0.9553. Esta guía se traduce en un rendimiento en la parte alta de 7.8% considerando el precio al cierre del 2023, o de 8.4% considerando el precio al cierre del 1T24. Lo anterior, representa una ganancia atractiva incluso en el actual ambiente de tasas, considerando i) el potencial crecimiento del flujo para los inversionistas derivado de las condiciones del mercado industrial, ii) los fundamentales sólidos del portafolio, tales como el ajuste de rentas en línea con la inflación e ingresos mayormente dolarizados, y iii) la fortaleza de nuestra estructura de capital.

En materia de nuestra capacidad de crecimiento, al cierre del 1T24, podemos invertir una cantidad cercana a 900 millones de dólares en el sector industrial sin sobrepasar nuestro nivel de endeudamiento objetivo del 35%. Si consideramos las potenciales adquisiciones que anunciamos en el mes de febrero y marzo, así como las expansiones en proceso de construcción, tenemos comprometido cerca del 40% de nuestra capacidad de crecimiento a una tasa de capitalización de alrededor del 8%, en su totalidad en inmuebles industriales, mayormente de manufactura ligera, principalmente en mercados del norte, con rentas preponderantes en dólares y con contratos de arrendamiento de largo plazo.

Mientras tanto, en el desempeño orgánico, nuestro portafolio sigue demostrando su fortaleza con ocupaciones en el portafolio industrial superiores al 99% y una recuperación en la ocupación del portafolio de oficinas pasando del 73.1% a 75.1% en comparación con el 4T23. Vale la pena mencionar que, en línea con el comportamiento de las rentas en el mercado industrial, durante este trimestre obtuvimos *Lease Spreads* de 20.7% por encima de la inflación, en dólares. Asimismo, seguimos con la ejecución de nuestro pipeline de expansiones de propiedades industriales con US\$ 44.9 millones en proceso de construcción y más de US\$48.0 millones en proceso de negociación, los cuales estimamos poder materializar, parcial o totalmente, durante la segunda mitad del 2024.

Por otro lado, tal como lo mencionamos en el último reporte, continuaremos realizando un esfuerzo responsable para realizar la desinversión de los activos improductivos. A la par, seguimos experimentando interés para realizar distintas transacciones en la reserva territorial del portafolio Zeus, habiendo atendido diferentes peticiones durante los últimos meses. Estas oportunidades aún están en etapas preliminares, pero, en beneficio al crecimiento del flujo de efectivo por certificado, tenemos la confianza de que se podrán comenzar a materializar de forma escalonada en el corto plazo.

En materia de sustentabilidad, el 28 de febrero de 2024, en el marco de la segunda edición de Construyendo el Futuro, Foro Ejecutivo de Acciones Climáticas, nuestro edificio de oficinas corporativas Redwood, ubicado en Zapopan, Jalisco, recibió el galardón en la categoría “Edificios de Usos Mixtos” de los PREMIOS IMPULSO SUMe A LA SUSTENTABILIDAD 2024 por Saint-Gobain. El Premio Impulso SUMe reconoce a los proyectos con certificación LEED que se han distinguido por sus aportaciones a la edificación sustentable en México y Latinoamérica.



El mercado industrial en México, así como la actividad de consolidación bursátil, nos motivan a innovar para seguir generando valor. Es por ello que, el pasado 18 de abril de 2024 anunciamos nuestra intención iniciar formalmente un análisis de viabilidad para adquirir la totalidad de los CBFIs en circulación de Terra a través de un intercambio de CBFIs. Los términos de la propuesta se basarían en una valuación de igualdad para ambas entidades, a un nivel tal que permita optimizar el flujo por certificado para los accionistas de ambos grupos; dos puntos fundamentales en el proceso de generación de valor.

Para definir la razón de intercambio se utilizaría una valuación a los flujos ajustados de la operación (“AFFO” por sus siglas en inglés) por CBFIs de ambos vehículos valuados a la misma tasa de rendimiento. De esta forma, adicional a la valuación de las propiedades, se consideran otros elementos como diferencias en gastos administrativos y financieros; con el objetivo de que se pueda generar acreencias como producto de la unión de las dos entidades. Partiendo de este principio, el factor de intercambio cuyo resultado publicaremos una vez que se encuentren disponibles los resultados financieros correspondientes al primer trimestre de 2024 de ambos Fideicomisos, estaría basado en la cantidad que maximice el valor de los flujos por CBFIs para los inversionistas de ambas entidades.

De acuerdo con estimaciones preliminares, consideramos que el AFFO por certificado tanto para los tenedores de Terrafina como para los de Fibra Mty podrían tener un incremento atractivo dadas las sinergias generadas por la integración bajo un esquema de administración y asesoría internalizado y otros beneficios operativos, además de fortalecer el tamaño y los fundamentales del portafolio en su conjunto.

Quiero concluir agradeciéndole a nuestros inversionistas, arrendatarios, colaboradores, banqueros, asesores y proveedores por continuar impulsando el crecimiento de Fibra Mty. Hoy más que nunca, hemos demostrado que la capacidad de ejecución, la disciplina financiera y un gobierno corporativo alineado, hacen posible **redefinir la rentabilidad inmobiliaria en México**.

Jorge Avalos Carpinteyro

Director General

Indicadores Financieros en miles de pesos

	1T24	1T23	Var.% (1)	4T23	Var.%(2)
Ingresos totales	605,007	372,588	62.4%	607,505	(0.4%)
ION	551,428	330,563	66.8%	551,877	(0.1%)
UAFIDA	508,375	292,686	73.7%	507,671	0.1%
FFO	447,151	347,783	28.6%	421,516	6.1%
AFFO	459,807	346,063	32.9%	408,297	12.6%

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

(2) Los ingresos totales, el ION y la UAFIDA se mantuvieron prácticamente en línea respecto al 4T23 al disminuir tan solo 40 y 10 puntos base en ingresos totales y en el ION, e incrementar 10 puntos base en la UAFIDA. Lo anterior debido principalmente a que, la apreciación del tipo de cambio promedio de la cobranza del 3.7% fue compensada casi en su totalidad por incrementos de renta en ciertos inmuebles de acuerdo con condiciones contractuales y mayor ocupación neta. El incremento de 6.1% en FFO obedece principalmente a: 1) efecto favorable en el resultado financiero de Ps. 16,278 por i) incremento en producto financiero de Ps. 4,420 por inversión de recursos provenientes de las colocaciones de capital, ii) reducción de gasto financiero por Ps. 7,367 generada principalmente por apreciación del peso contra el dólar y disminución de la tasa de interés por menor sobretasa debido a la disminución de la razón activos vs pasivos en los créditos Bilateral BBVA 2023 y Banorte Sindicado, y iii) fluctuación cambiaria favorable sobre capital de trabajo por Ps. 4,491, y 2) a un menor margen fiscal de Ps. 6,348 pagado a la empresa Administrador Fibra MTY (ADM) equivalente a 3 meses para 1T24, en comparación a 12 meses para el 4T23, en lo atribuible al incremento de 5% a 10% de este margen fiscal, efectuado en noviembre de 2023, de conformidad con el estudio de precios de transferencia realizado por un tercero independiente y explicado en nuestro reporte del 4T23. El AFFO incrementó 12.6% principalmente por un mayor FFO explicado en líneas anteriores y los efectos de estabilización de la colocación de capital efectuada en marzo de 2024 por Ps. 29,656, debido a que, por cumplimiento fiscal las distribuciones de efectivo se realizan con 3 meses de diferimiento, en función a ello, se tomaron recursos de la colocación de capital para mantener el AFFO por CBFi del 1T24 en el mismo nivel generado por la operación previo a la colocación.

Indicadores Financieros por CBFi

	1T24 ⁽¹⁾	1T23 ⁽²⁾	Var.% (3)	4T23	Var.% (4)
ION	0.276	0.246	12.2%	0.305	(9.5%)
UAFIDA	0.255	0.218	17.0%	0.280	(8.9%)
FFO	0.223	0.257	(13.2%)	0.233	(4.3%)
AFFO	0.227	0.256	(11.3%)	0.225	0.9%
CBFi en circulación (en miles) ⁽⁵⁾	2,493,497.510	1,553,679.660	60.5%	1,811,425.646	37.7%

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

(2) Calculados sobre 1,255,047.994 CBFi en circulación para enero y febrero 2023 y 1,553,679.660 CBFi en circulación para marzo 2023.

(3) Las explicaciones de las variaciones se encuentran detalladas en la sección de Desempeño Financiero. La disminución por CBFi en FFO y AFFO se debe principalmente a la apreciación del tipo de cambio promedio de la cobranza del 9.2%.

(4) Ver explicaciones en numeral 2 de la tabla anterior, indicadores financieros en miles de pesos. Las variaciones por CBFi en ION, UAFIDA y FFO estarán en línea con la del AFFO en cuanto se adquieran propiedades con los recursos obtenidos de la colocación de capital.

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

Márgenes de Indicadores Financieros

	1T24	1T23	Var.%/p.p. ⁽¹⁾	4T23	Var.%/p.p. ⁽²⁾
Ingresos totales	605,007	372,588	62.4%	607,505	(0.4%)
ION	91.1%	88.7%	2.4 p.p.	90.8%	0.3 p.p.
UAFIDA	84.0%	78.6%	5.4 p.p.	83.6%	0.4 p.p.
FFO	73.9%	93.3%	(19.4 p.p.)	69.4%	4.5 p.p.
AFFO	76.0%	92.9%	(16.9 p.p.)	67.2%	8.8 p.p.

(1) Las explicaciones de las variaciones se encuentran detalladas en la sección de Desempeño Financiero. En el 1T23 los ingresos por los recursos obtenidos de la colocación de capital de septiembre de 2022 estuvieron invertidos en valores gubernamentales con impacto directo en producto financiero y por lo tanto en el FFO y AFFO.

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

Indicadores Financieros en miles de dólares*

	1T24	1T23	Var.% ⁽¹⁾	4T23	Var.%
Ingresos totales	35,598	19,920	78.7%	34,551	3.0%
ION	32,446	17,673	83.6%	31,388	3.4%
UAFIDA	29,913	15,648	91.2%	28,873	3.6%
FFO	26,310	18,594	41.5%	23,973	9.7%
AFFO	27,055	18,502	46.2%	23,222	16.5%

Indicadores Financieros por CBFi en dólares*

	1T24	1T23	Var.%	4T23	Var.%
ION	0.0162	0.0132	22.7%	0.0173	(6.4)%
UAFIDA	0.0150	0.0117	28.2%	0.0159	(5.7)%
FFO	0.0131	0.0137	(4.4)%	0.0133	(1.5)%
AFFO	0.0134	0.0137	(2.2)%	0.0128	(4.7)%
CBFi en circulación (en miles) ⁽¹⁾	2,493,497.510	1,553,679.660	60.5%	1,811,425.646	37.7%

*Se utilizó el tipo de cambio promedio de \$16.9954, de \$18.7041 y de \$17.5826 por dólar durante el 1T24, 1T23 y 4T23, respectivamente.

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

Posición Financiera

Cifras expresadas en miles de pesos

	1T24	4T23	Var./p.p.
Efectivo y equivalentes de efectivo e Inversiones financieras	7,213,597	1,038,859	594.4% ⁽¹⁾
Propiedades de Inversión	27,103,386	27,265,219	(0.6%) ⁽²⁾
Otros activos	1,791,250	687,597	160.5% ⁽³⁾
Total del Activo	36,108,233	28,991,675	24.5%
Deuda	7,583,431	7,597,339	(0.2%)
Otros pasivos	704,854	616,304	14.4%
Total del Pasivo	8,288,285	8,213,643	0.9%
Total del Patrimonio	27,819,948	20,778,032	33.9% ⁽⁴⁾

(1) Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras. El incremento se debe principalmente al efecto neto de 1) la colocación de 590,579,711 CBFIs, sin considerar la opción de sobreasignación, a un precio de Ps. 11.50 pesos por CBFI, realizada en marzo de 2024, equivalente a Ps. 6,791,667, 2) los costos de colocación de CBFIs efectivamente pagados por (Ps. 219,000), 3) el pago de distribuciones de efectivo por (Ps. 688,925), entre otros. La integración completa 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 31 de marzo de 2024, anexo a este reporte.

(2) Propiedades de inversión. La disminución neta comprende principalmente: i) la disminución en la valuación de las propiedades por Ps. (294,726) la cual fue originada mayormente por la apreciación del peso frente al dólar al pasar de \$16.8935 al 31 de diciembre de 2023 a \$16.6780 al 31 de marzo de 2024, compensado con el incremento por ii) expansiones Ps. 93,487 e iii) inversiones de capital y adquisiciones netas de Ps. 39,405.

(3) Otros activos. El incremento neto se explica principalmente por Ps. 1,018,750 de cuenta por cobrar a uno de los intermediarios colocadores por el proceso de sobreasignación de la colocación equivalente a 88,586,956 CBFIs a un precio de PS. 11.50 pesos por CBFI.

(4) Patrimonio. El aumento se debe al efecto combinado de i) la colocación de CBFIs por Ps. 7,507,697 neta de costos de emisión, realizada el 15 marzo de 2024, ii) la utilidad neta consolidada del periodo de enero a marzo de 2024 Ps. 236,929, iii) las distribuciones a tenedores de CBFIs por (Ps. 688,925) correspondientes al 4T23 y enero y febrero de 2024 y iv) el efecto de valuación de instrumentos financieros derivados de Ps. (13,785).

Cifras expresadas en miles de dólares *	1T24	4T23	Var./p.p.
Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras	432,522	61,495	603.3%
Propiedades de Inversión	1,625,098	1,613,947	0.7%
Otros activos	107,402	40,702	163.9%
Total del Activo	2,165,022	1,716,144	26.2%
Deuda	454,697	449,720	1.1%
Otros pasivos	42,263	36,482	15.8%
Total del Pasivo	496,960	486,202	2.2%
Total del Patrimonio	1,668,062	1,229,942	35.6%

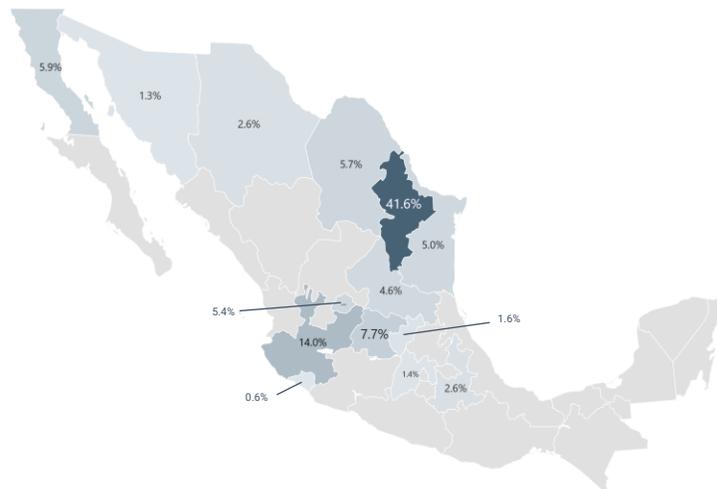
*Se utilizó el tipo de cambio de cierre de \$16.6780 y de \$16.8935 por dólar al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023.

Indicadores Operativos

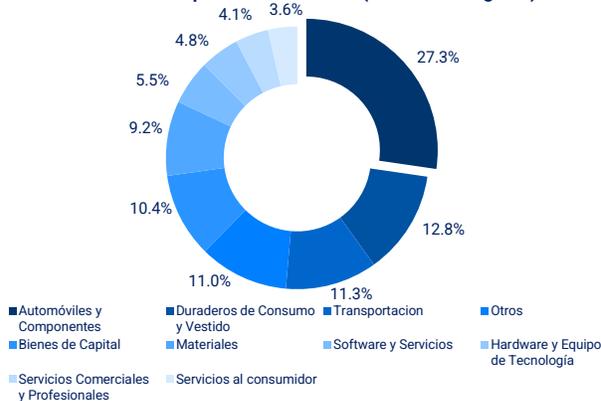
	1T24	1T23	Var.%/p.p.	4T23	Var.%/p.p.
Número de Propiedades	106	103	2.9%(1)	106	-
Industrial	81	78	3.8%(1)	81	-
Oficinas	19	19	-	19	-
Comercial	6	6	-	6	-
ABR en m ²	1,650,923	1,599,848	3.2%(1,2,3,5)	1,652,673	(0.1%)(5)
Tasa de Ocupación (ABR)	96.2%	94.6%	1.6 p.p.(1,2,3,4,5)	96.3%	(0.1)p.p

- (1) Incorporación de la segunda parte del portafolio Zeus el 20 de septiembre 2023 con un ABR de 41,068 m², para el 1T24 la ocupación es de 100.0% y precio de renta de Us.3.97 por m² y Ps. 62.68 por m².
- (2) Expansiones con un ABR total de 9,495 m²
- (3) Adición de 2,262 m² por una rectificación de medidas en Inmueble Catacha 2.
- (4) Aumento de ocupación principalmente en el sector industrial destacando el portafolio de Providencia por 3,236 m², en el portafolio Huasteco 11,163 m² y 4,177 m² en el inmueble de La Perla.
- (5) Rectificación de medidas por 1,750 m² por instalación de paneles solares en inmueble La Perla.

Ingresos por ubicación



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



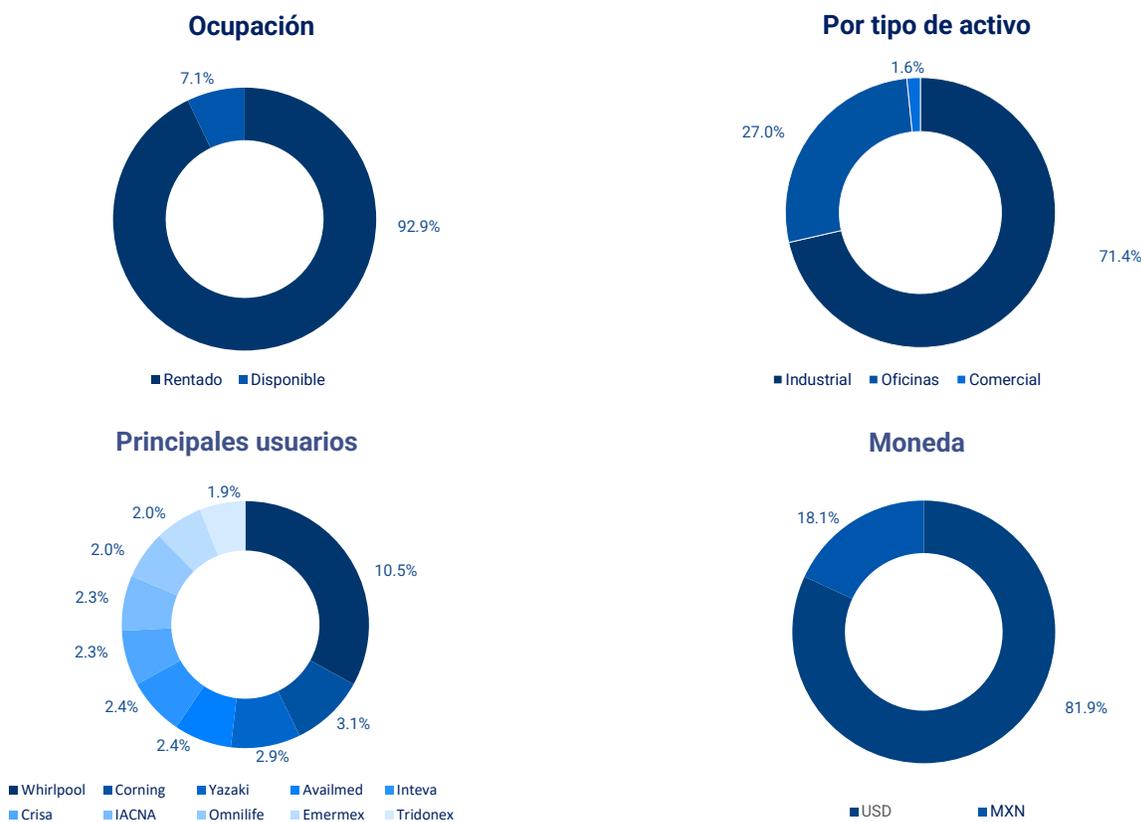
Apertura de otros sectores (11%)



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

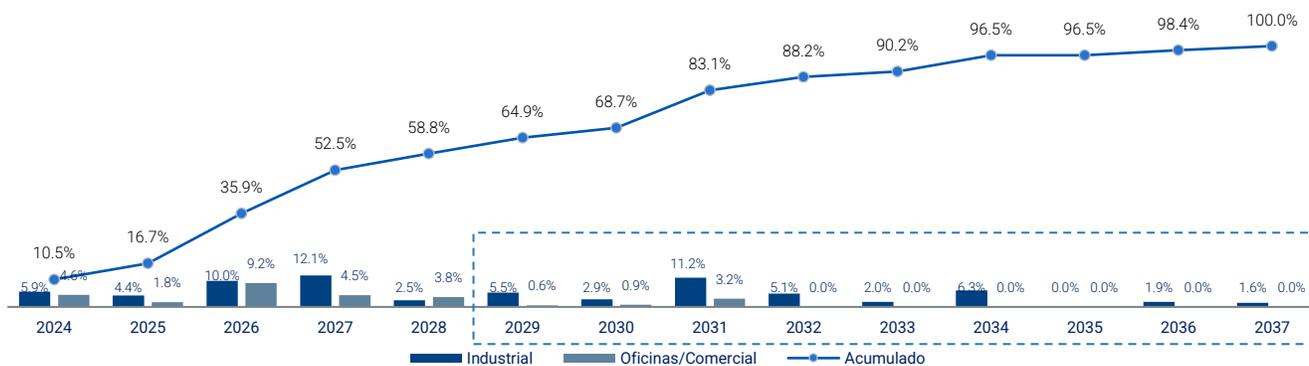


Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio (como % del ingreso)



Al 31 de marzo de 2024, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos del portafolio completo se mantuvo prácticamente en línea con el 4T23 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 41.2% del flujo de rentas hasta principios del 2029.

Vencimiento de contratos de arrendamientos



Ajuste de Rentas al 31 de marzo de 2024

	1T	2T	3T	4T	Total
CPI	21.8%	8.1%	12.9%	14.8%	57.6%
INPC	6.6%	3.8%	4.2%	4.1%	18.7%
Inflación con techo	1.6%	1.5%	1.4%	4.8%	9.3%
Fijo	7.4%	1.8%	0.6%	4.3%	14.1%
Sin Ajuste	-	-	-	-	0.3%
Total	37.4%	15.2%	19.1%	28.0%	100%

Resumen de Adquisiciones

Miles de pesos	1T24	1T23	Var. %/p.p.	4T23	Var. %/p.p.
Número de propiedades nuevas ⁽¹⁾	-	43	(100.0%)	-	-
Precio de Adquisición ⁽²⁾	71,945	11,397,099	(99.4%)	66,308	8.5%
ION Anualizado ⁽³⁾	6,691	957,899	(99.3%)	6,167	8.5%
Área bruta rentable en m ²	1,559	787,716	(99.8%)	1,382	12.8%
Tasa de Capitalización en efectivo ⁽⁵⁾	9.3%	8.4% ⁽⁴⁾	0.9 p.p.	9.3%	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) a la fecha de la adquisición	5.0	6.0	(16.7%)	5.0	-

(1) Incluye el espacio comercializado derivado de la compra progresiva de La Perla por lo que ya se incluye en la propiedad original y no se cuantificará como un inmueble adicional.

(2) Considera el pago del espacio comercializado de La Perla, al tipo de cambio de la fecha del desembolso.

(3) El ION considera los primeros 12 meses del espacio comercializado de la compra progresiva de La Perla.

(4) La tasa de capitalización de La Perla 9.3%

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

Desempeño Operativo

El portafolio de propiedades de Fibra MTY está compuesto por 106 inmuebles, localizados en 14 estados de México, con una edad promedio de 14.4* años y ocupación de 96.2% 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)	1T24 Ingresos Totales	1T23 Ingresos Totales	Var. % 1T24 vs 1T23	4T23 Ingresos Totales	Var. % 1T24 vs 4T23
Industrial		1,425,795	415,029	183,303	126.4%	418,114	(0.7%)
	Noreste ⁽¹⁾	727,829	214,308	141,680	51.3% ⁽⁵⁾	218,231	(1.8%) ⁽⁷⁾
	Bajío ⁽²⁾	370,861	108,730	35,153	209.3% ^(5,6)	108,603	0.1%
	Otros Mercados ⁽³⁾	160,923	40,595	4,743	755.9% ^(5,6)	40,361	0.6%
	Noroeste ⁽⁴⁾	106,781	34,437	1,140	2,920.8% ⁽⁵⁾	34,020	1.2%
	Guadalajara	59,401	16,959	587	2,789.1% ⁽⁵⁾	16,899	0.4%
Oficinas Corporativas		130,476	138,387	136,640	1.3%	138,167	0.2%
	Guadalajara	61,449	74,514	75,429	(1.2%) ⁽⁷⁾	75,792	(1.7%) ⁽⁷⁾
	Monterrey	53,768	52,999	49,813	6.4% ⁽⁸⁾	51,253	3.4% ⁽⁹⁾
	ZMCDMX	15,259	10,874	11,398	(4.6%) ⁽¹⁰⁾	11,122	(2.2%) ⁽¹¹⁾
Oficinas Operativas	Múltiple	75,302	42,408	43,846	(3.3%)⁽⁷⁾	42,293	0.3%
Comercial	Múltiple	19,350	9,183	8,799	4.4%⁽¹²⁾	8,931	2.8%⁽¹²⁾
Total		1,650,923	605,007	372,588	62.4%	607,505	(0.4%)

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

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

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

(4) Incluye el mercado de Tijuana

(5) Incorporación del portafolio Zeus con un ABR total de 780,984 m² con una ocupación al 1T24 de 100%.

(6) Incorporación de la segunda parte del portafolio Zeus el 20 de septiembre 2023 con un ABR de 41,068 m², para el 1T24 la ocupación es de 100.0%

(7) Disminución por variación cambiaria.

(8) Incremento por ocupación neta de 3,251 m².

(9) Incremento por ocupación neta de 728 m².

(10) Disminución principalmente por desocupación de 465 m².

(11) Disminución derivada cobro de retroactivos durante el 4T23.

(12) Incremento por ajuste inflacionario.

Desempeño mismos inmuebles

La comparativa mismos inmuebles excluye las propiedades del primer cierre del portafolio Zeus adquirido el 29 de marzo 2023 y las propiedades del segundo cierre de Zeus adquiridas el 20 de septiembre 2023.

ION en miles de pesos

	1T24	1T23	Var.%/p.p.
Número de Propiedades	60	60	-
Ingresos totales	355,554	364,351	(2.4%)
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	(41,273)	(41,807)	(1.3%)
ION mismos inmuebles	314,281	322,544	(2.6%)
Margen ION mismos inmuebles	88.4%	88.5%	(0.1 p.p.)

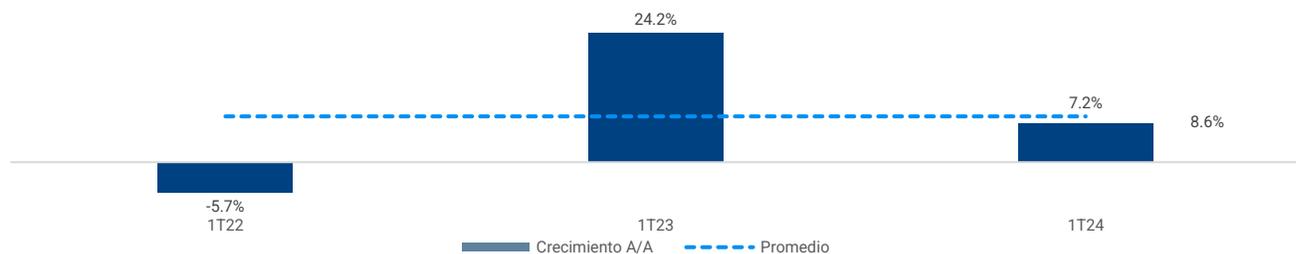
La disminución en el NOI mismos inmuebles por (Ps. 8,263) miles, equivalente a (2.6%) con respecto a lo reportado en el 1T23, se debe principalmente al efecto cambiario desfavorable el cual ascendió a (Ps. 26,110) miles derivados de la depreciación del dólar frente al peso al pasar de Ps. 18.9105 en el 1T23 a Ps. 17.0707 en el 1T24, compensada parcialmente por incrementos de renta, ocupación y expansiones, neto de desocupaciones y renovaciones de Ps. 17,313 miles, y otros movimientos menores de Ps. 534 miles.

ION mismos inmuebles en miles de dólares

	1T24	1T23	Var.%/p.p.
Número de Propiedades	60	60	-
Ingresos totales	20,921	19,480	7.4%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	2,428	2,235	8.6%
ION mismos inmuebles	18,492	17,245	7.2%
Margen ION mismos inmuebles	88.4%	88.5%	(0.1 p.p.)

* Se utilizó el tipo de cambio promedio de \$16.9954, y de \$18.7041 por dólar durante el 1T24 y 1T23, respectivamente.

Crecimiento porcentual del ION mismos inmuebles en dólares



Ocupación

Ocupación por ABR	1T24	1T23	Var.%/p.p.	4T23	Var.%/p.p.
Industrial	99.2%	98.2%	1.0 p.p. ^(1,2,4,5)	99.7%	(0.5 p.p.) ^(1,3,5)
Oficinas	75.1%	70.8%	4.3 p.p.	73.1%	2.0 p.p. ⁽⁶⁾
Comercial	99.2%	100.0%	(0.8 p.p.)	99.7%	(0.5 p.p.)

(1) Incorporación de la segunda parte del portafolio Zeus con un ABR de 41,068 m2 con una ocupación de 100.0%.

(2) Ocupación de 3,236 m2 en el portafolio de Providencia.

(3) Expansión en el portafolio Huasteco por 6,731 m2.

(4) Ocupación de 11,163 m2 en el portafolio Huasteco

(5) Ocupación de 4,481 m2 en el portafolio Zeus

(6) Ocupación de 2,200 m2 en oficinas operativas.

Durante los últimos doce meses, Fibra Mty ha logrado renovar el 82.1% de los contratos de arrendamiento con vencimientos menores a un año reportados en el 1T23, 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 en este sector durante el 2023, la ocupación al 1T24 aumentó con respecto al 1T23 derivado de nuevos contratos de arrendamiento firmados. Por otro lado, en el sector industrial se logró una tasa de retención del 84.3%.

Desde otra perspectiva, se logró comercializar 12.6% de los ingresos al 1T23, de los cuales 8.8% fueron a través de renovaciones y 3.8% mediante nuevos contratos de arrendamiento que ocuparon espacio vacante.

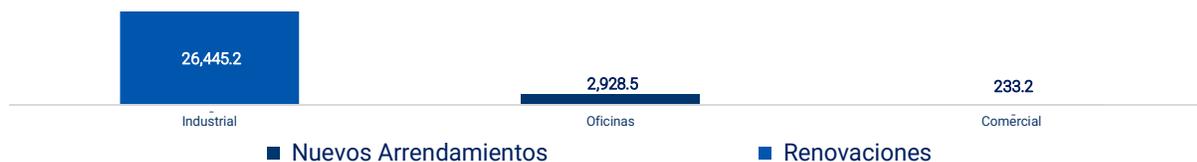
	% de ingresos al 1T23
Ingresos a vencer los próximos 12 meses	10.7%
Ingresos no renovados	1.9%
Ingresos Renovados	8.8%
Nuevos Contratos ⁽¹⁾	3.8%
Comercialización Total	12.6%

Transacciones comerciales relevantes del 1T24

Tipo de Transacción	Sector	Ubicación	ABR	Moneda	Plazo (meses)
Nuevo Arrendamiento	Oficinas	Nuevo León	2,200.0	MXN	60
Nuevo Arrendamiento	Oficinas	Nuevo León	728.5	MXN	40
Renovación	Industrial	Nuevo León	11,148.4	USD	12
Renovación	Industrial	Nuevo León	7,664.5	USD	11
Renovación	Industrial	Aguascalientes	2,520.3	USD	36
Renovación	Industrial	Baja California Norte	5,112.0 ⁽¹⁾	USD	60
Renovación	Comercial	San Luis Potosí	233.2	MXN	47
Total			29,606.9		

(1) Condiciones predeterminadas en la renta establecidas en el contrato original.

Actividad de contratos de Arrendamiento durante el 1T24 (m² de ABR)



En la actividad comercial relacionada a las renovaciones del sector industrial, cuya renta podía ser negociada a mercado, se obtuvo un *lease spread* bruto de 24.7% en USD. Posterior al ajuste inflacionario correspondiente a cada contrato de arrendamiento, el *lease spread* neto se posiciona en 20.7% en USD.

Expansiones

Al cierre del 1T24, las expansiones suman un total estimado superior a US\$ 90 millones con tasas de capitalización superiores al 9.0%, (US\$ 44.9 millones ya firmados y en proceso de construcción, US\$ 18.6 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 94.6 mil m² (aproximadamente 41.6 mil m² se encuentran en proceso de construcción)⁽¹⁾.

Durante el 4T23, se realizó la entrega sustancial del inmueble Fagor ubicado en San Luis Potosí sumando al ABR total del portafolio 6,731 m². Al 31 de marzo de 2024 queda pendiente un pago por US\$0.3 millones pagaderos en la entrega definitiva. La inversión total estimada de la expansión ascendería a US\$3.3 millones, y el ION estimado durante los primeros 12 meses es de US\$ 0.3 millones.

A continuación, se presenta el avance en los distintos proyectos de expansión al cierre del 1T24:

(cifras en millones de dólares)

Inmueble	Ubicación	Fecha de Firma	ABR m ²	Inversión Estimada	Inversión al 1T24	ION Anual Estimado	Fecha entrega	Fecha inicio de renta
Fagor	San Luis Potosí	Feb-23	6,731 ⁽¹⁾	3.3	3.0	0.3	2T24	2T23 ⁽¹⁾
Danfoss	Nuevo León	Abr-23	~19,200	21.4	8.2	1.9	4T24	4T24
Santiago	Querétaro	May-23	~10,700	10.1	6.2	0.9	3T24	3T24
Aguascalientes FINSA 03	Aguascalientes	Jul-23	~11,700	10.1	6.0	1.1	2T24	3T24
Total			~48,331	44.9	23.4	4.2		

⁽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.

Adquisiciones

La Perla

Durante los primeros nueve meses del 2023, Fibra Mty celebró un contrato de arrendamiento en el inmueble de oficinas “La Perla” de 4,177 m² de ABR. Dicho contrato tiene una vigencia inicial de 5 años y con rentas denominadas en dólares. Se estima que este contrato generará un ION anual adicional estimado de US\$ 1,063.4 miles.

La ocupación del espacio y generación del ION se realizará por fases como se detalla a continuación:

Fecha	Ocupación en m ²	NOI estimado 12 meses	
		USD miles	Ps. Miles
1 de septiembre de 2023	1,236	US\$ 314.7	Ps. 5,359.8 ⁽¹⁾
1 de noviembre de 2023	1,382	US\$ 351.8	Ps. 6,166.0 ⁽²⁾
1 de enero de 2024	1,559	US\$ 396.9	Ps. 6,690.9 ⁽³⁾
Total	4,177	US\$ 1,063.4	Ps. 18,216.7

(1) Considera tipo de cambio de Ps. 17.03155 por dólar al 12 de septiembre de 2023, aplicable en el pago

(2) Considera tipo de cambio de Ps. 17.5271 por dólar al 13 de noviembre de 2023 aplicable en el pago.

(3) Considera tipo de cambio de Ps. 16.8580 por dólar al 12 de enero de 2024 aplicable en el pago.

Como consecuencia de lo anterior, y en seguimiento al acuerdo de compra progresiva anunciado en la fecha de la adquisición del inmueble, Fibra Mty le pagó a la parte vendedora el monto que resultara en una tasa de capitalización de 9.3% sobre el ION adicional del espacio ocupado y que ya genera flujo de efectivo por el arrendamiento.

En este sentido, durante el 1T24 Fibra Mty realizó un pago por un monto de Ps. 71,945 miles sin considerar el IVA, una vez realizado este pago, se dio por concluida la adquisición progresiva.

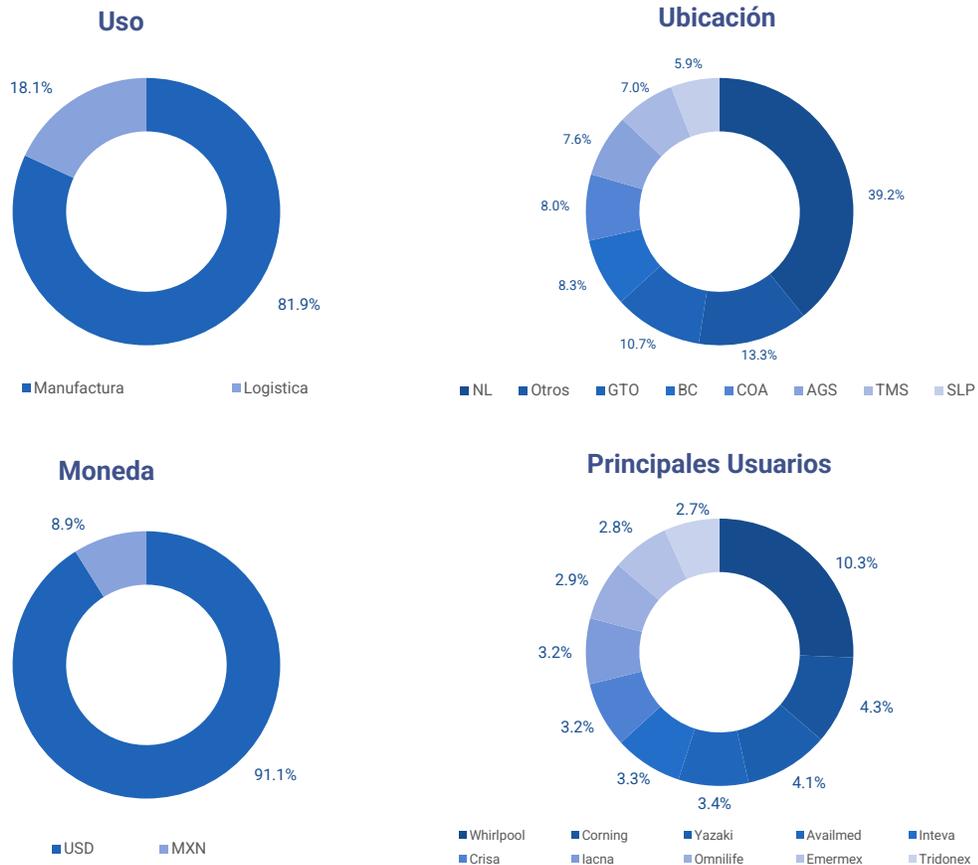


Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales

	1T24	1T23	Var.%/p.p.	4T23	Var.%/p.p.
Número de propiedades	81	78	3.8% ^(1,2)	81	-
ABR en m ²	1,425,795	1,372,970	3.8% ^(1,2,3,5)	1,425,795	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.4	5.7	(5.3%)	5.6	(3.6%)
Ocupación	99.2%	98.2%	1.0 p.p. ^(1,4,6,7,8)	99.7%	(0.5 p.p.) ^(1,5,7,8)
Edad Promedio (en años) ⁽⁹⁾	13.7	12.7	7.9%	13.5	1.5% ⁽⁶⁾

- (1) Incorporación de la segunda parte del portafolio Zeus con un ABR de 41,068 m² con una ocupación de 100.0%.
- (2) Expansión en el portafolio Filios por 2,764 m².
- (3) Adición de 2,262 m² por una rectificación de medidas en Inmueble Catacha 2
- (4) Ocupación de 3,236 m² en el portafolio de Providencia.
- (5) Expansión en el portafolio Huasteco por 6,731 m².
- (6) Ocupación de 11,163 m² en el portafolio Huasteco
- (7) Ocupación de 4,481 m² en el portafolio Zeus
- (8) Desocupación parcial en el portafolio Providencia 7,449 m²
- (9) 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 área bruta rentable (ABR)

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

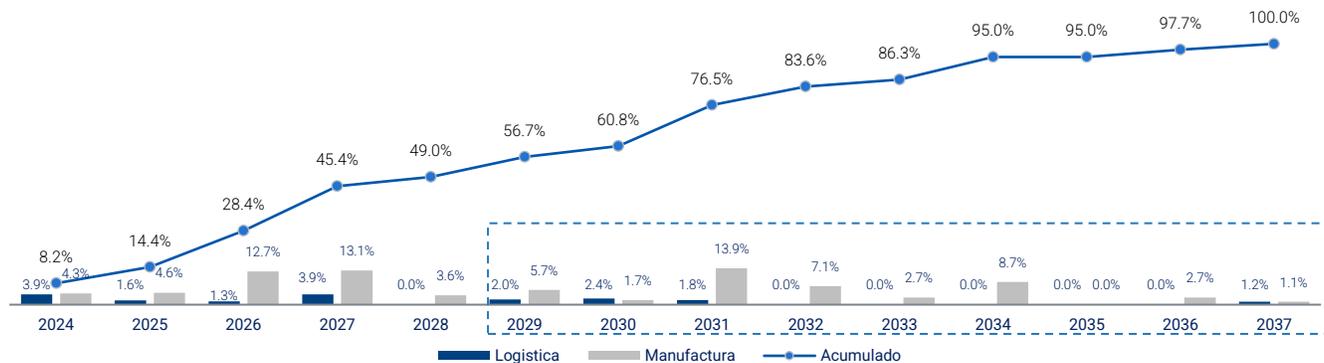




Al 31 de marzo de 2024, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos se mantuvo prácticamente en línea con el 4T23 al posicionarse en 5.4 años, contando con 79 arrendatarios ⁽¹⁾. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 51.0% del flujo de rentas hasta principios del 2029.

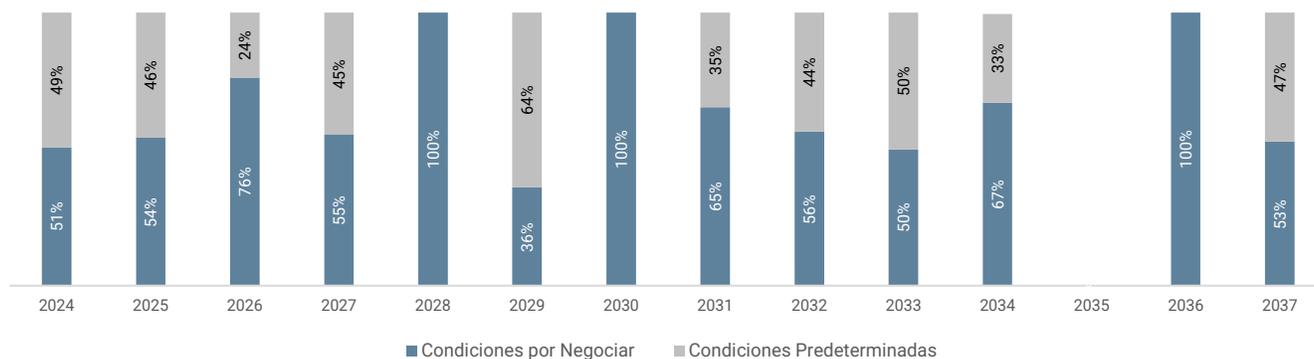
(1) Los arrendatarios que ocupan varios espacios en una o más propiedades se cuentan una sola vez.

Vencimiento de contratos de arrendamientos industriales



Para el ejercicio 2024, 51.0% de los ingresos de renta provenientes del sector industrial pudieran negociarse a renta de mercado, mientras que el 49.0% remanente, el inquilino tiene la opción de renovar con condiciones predeterminadas.

Condiciones de la renta al renovar





Renta mensual / m² del sector industrial

	1T24		1T23		Var.%/p.p.		4T23		Var.%/p.p.	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Noreste ⁽¹⁾	\$5.7	\$95.2	\$5.5	\$90.5	3.6% ⁽⁶⁾	5.2% ⁽⁶⁾	\$5.6	\$94.8	1.8%	0.4%
% Ingresos	48.1%	3.5%	50.3%	3.3%	(2.2 p.p)	0.2 p.p	48.1%	3.5%	-	-
Bajío ⁽²⁾	\$5.7	\$89.8	\$5.7	\$98.7	-	(9.0%) ⁽⁵⁾	\$5.7	\$86.8	-	3.5% ⁽⁶⁾
% Ingresos	22.5%	3.8%	21.2%	3.1%	1.3 p.p	0.7 p.p	22.7%	3.7%	(0.2 p.p)	0.1 p.p
Noroeste ⁽³⁾	\$5.5	\$334.0	\$5.1	\$312.3	7.8% ^(6,7)	6.9% ⁽⁶⁾	\$5.5	\$334.0	-	-
% Ingresos	7.1%	1.2%	7.1%	1.1%	-	0.1 p.p	7.1%	1.2%	-	-
Jalisco	\$5.6	-	\$5.4	-	3.7%		\$5.4	-	3.7%	
% Ingresos	4.1%	-	4.3%	.	(0.2 p.p)	-	4.0%	-	0.1 p.p	-
Otros mercados ⁽⁴⁾	\$4.9	\$71.0	\$5.0	\$63.4	(2.0%)	12.0% ^(5,6)	\$4.9	\$71.0	-	-
% Ingresos	9.3%	0.4%	9.2%	0.4%	0.1 p.p	-	9.3%	0.4%	-	-
Total	\$5.6	\$100.6	\$5.5	\$101.9	1.8%	(1.3%)	\$5.5	\$99.0	1.8%	1.6%
% Ingresos	91.1%	8.9%	92.1%	7.9%	(1.0 p.p)	1.0 p.p	91.2%	8.8%	(0.1 p.p)	0.1 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 de la segunda parte del portafolio Zeus el 20 de septiembre 2023 con un ABR de 41,068 m2, para el 4T23 la ocupación es de 100.0% y precio de renta de Us.3.97 por m2 y Ps. 60.00 por m2.

(6) Incremento por ajuste inflacionario.

(7) Aumento de renta por Renovación de 15,547 m2.

Fibra Mty ha mantenido el cierre de negociaciones comerciales con precios de renta cercanos a los establecidos en el mercado.

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 61.0% incrementa su renta con el índice de CPI, seguido por el 18.2% que incrementa a tasa fija, el 11.2% el incremento de sus rentas está limitado a cierto porcentaje, 9.2% incrementa con el índice de INPC y solamente el 0.4% no cuenta con incrementos.

Rentas del sector industrial en Dólares al mes



Industrial Noreste = fuente: CBRE Market View, Industrial, 1T24 (incluye Nuevo León, Saltillo y Reynosa)

Industrial Bajío = fuente: CBRE Market View, Industrial, 1T24 (incluye Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro y SLP)

Industrial Guadalajara = fuente: CBRE Market View, Industrial, 1T24

Industrial Noroeste = fuente: CBRE Market View, Industrial, 1T24 (incluye Tijuana)

Otros Mercados corresponde a 6.9% del flujo anualizado al 1T24 e incluye los mercados de Chihuahua, Colima, Matamoros, Sonora y Puebla.

Reserva Territorial del sector Industrial

Dentro de la transacción del portafolio Zeus, se adquirió una reserva territorial la cual suma 882,723 m². Vale la pena resaltar que, en línea con el modelo de negocio, se continúan 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 y Puebla, se encuentran colindantes a propiedades estabilizadas dentro del portafolio de Fibra Mty, por ende, agregan una ventaja competitiva al permitir dar soluciones a nuestros inquilinos actuales en un ambiente de alta demanda en el sector industrial.

La extensión territorial en Coahuila anteriormente se encontraba bajo uso contractual, durante el 1T24 este contrato llega a su término y el nuevo inquilino no hace uso de este espacio incorporándose a la reserva territorial.

Ubicación	Reserva Territorial (m ²)
Jalisco	2,100
Nuevo Leon	26,351
Guanajuato	34,738
Baja California	3,900
Aguascalientes	5,485
Sonora	18,209
Puebla	791,940
Coahuila	14,708
TOTAL	897,431



Indicadores del portafolio de propiedades de Oficinas y Comercial

Oficinas	1T24	1T23	Var.%/p.p.	4T23	Var.%/p.p.
Número de propiedades	19	19	-	19	-
ABR en m ²	205,778	207,528	(0.8%) ⁽¹⁾	207,528	(0.8%) ⁽¹⁾
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	3.1	3.7	(16.2%)	3.3	(6.1%)
Ocupación	75.1%	70.8%	4.3 p.p.	73.1%	2.0 p.p. ⁽²⁾
Edad Promedio (en años) ⁽³⁾	18.8	17.8	5.6%	18.6	1.1%

(1) Rectificación de medidas por 1,750 m² por instalación de paneles solares en inmueble La Perla.

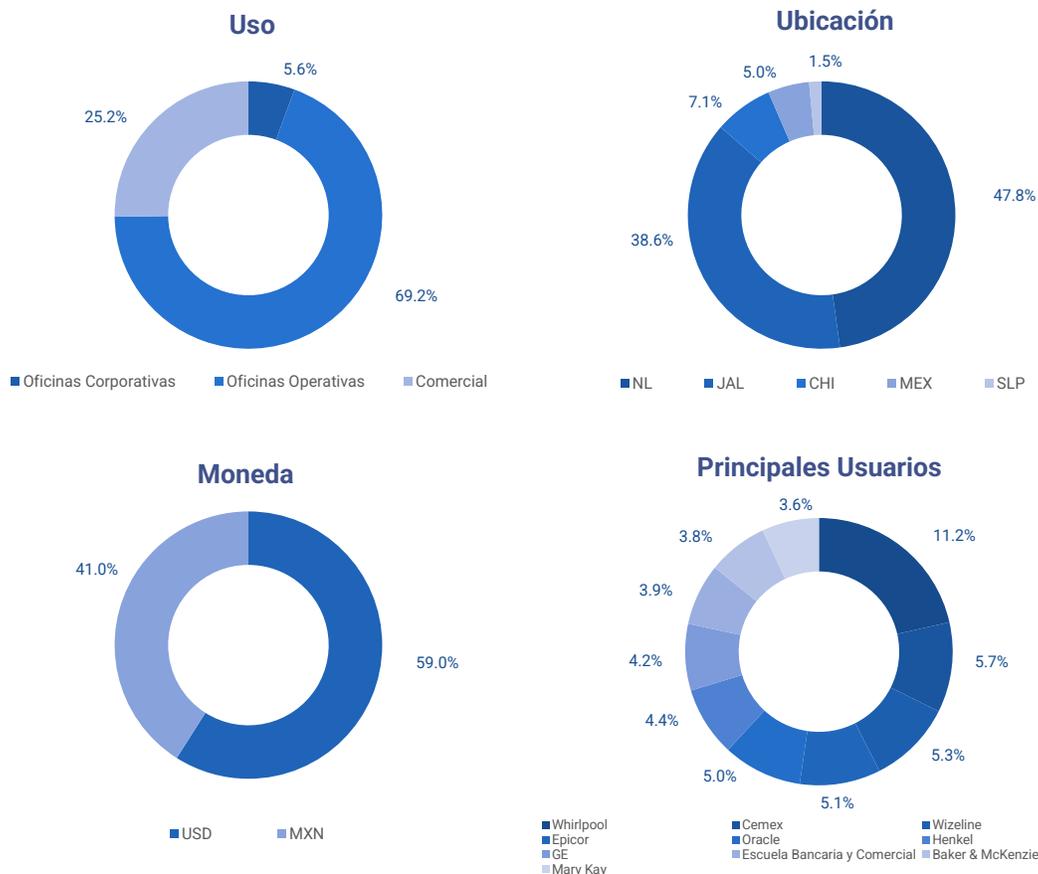
(2) Ocupación de 2,200 m² en oficinas operativas.

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

Comercial	1T24	1T23	Var.%/p.p.	4T23	Var.%/p.p.
Número de propiedades	6	6	-	6	-
ABR en m ²	19,350	19,350	-	19,350	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.2	6.1	(14.8%)	5.3	(1.9%)
Ocupación	99.2%	100.0%	(0.8 p.p.)	99.7%	(0.5 p.p.)
Edad Promedio (en años) ⁽¹⁾	16.3	15.3	6.5%	16.1	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 área bruta rentable (ABR)

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

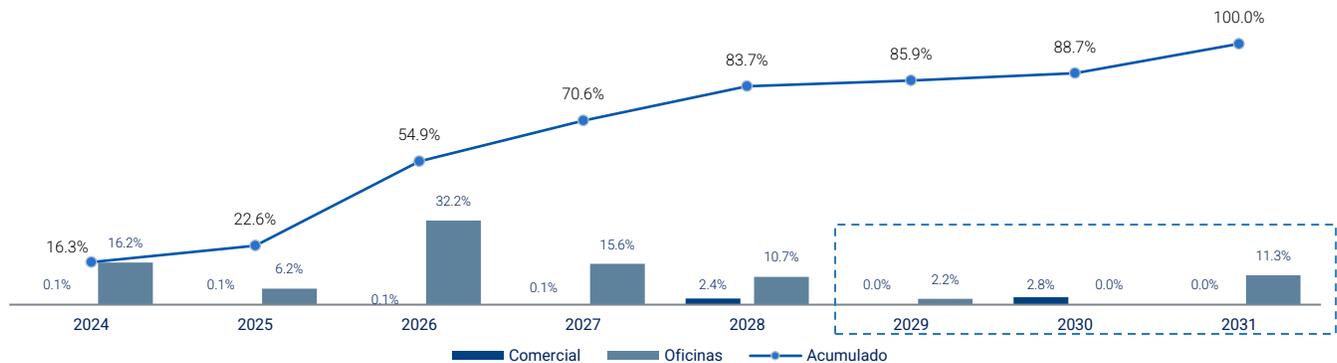




Al 31 de marzo de 2024, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos se mantuvo prácticamente en línea con el 4T23 al posicionarse en el sector de oficinas en 3.1 años y en el sector comercial en 5.2 años, contando con 88⁽¹⁾ arrendatarios. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 16.3% del flujo de rentas hasta principios del 2029.

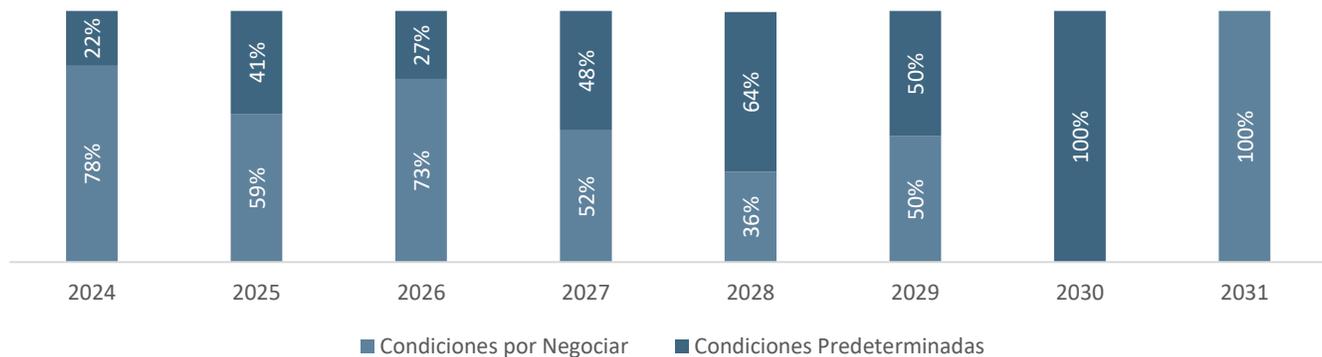
(1) Los arrendatarios que ocupan varios espacios en una o más propiedades se cuentan una sola vez.

Vencimiento de contratos de arrendamiento



Para el ejercicio 2024, 78% de los ingresos de renta provenientes de los sectores de oficinas y comercial pudieran negociarse a renta de mercado, mientras que el 22% remanente, el inquilino tiene la opción de renovar a condiciones predeterminadas por contrato.

Condiciones de la renta al renovar



Renta mensual / m2 sector Oficinas y Comercial

	1T24		1T23		Var.%/p.p.		4T23		Var.%/p.p.	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Oficinas Corporativas	\$20.9	\$346.0	\$20.4	\$336.0	2.5%	3.0%	\$20.8	\$339.5	0.5%	1.9%
% Ingresos	35.9%	33.3%	36.1%	32.3%	(0.2 p.p)	1.0 p.p	37.0%	33.0%	(1.1 p.p)	0.3 p.p
Oficinas Operativas	\$16.4	\$275.4	\$15.9	\$261.0	3.1%	5.5% ^(1,2)	\$16.0	\$276.9	2.5% ⁽²⁾	(0.5%)
% Ingresos	23.1%	2.1%	25.1%	1.0%	(1.9 p.p)	1.1 p.p	23.1%	1.1%	(0.0 p.p)	1.1 p.p
Comercial	-	\$155.4	-	\$148.8	-	4.4% ⁽²⁾	-	\$150.7	-	3.1% ⁽²⁾
% Ingresos	-	5.6%	-	5.6%	-	-	-	5.6%	-	-
Total	\$18.9	\$293.0	\$18.3	\$282.9	3.3%	3.6%	\$18.7	\$287.0	1.1%	2.1%
% Ingresos	59.0%	41.0%	61.1%	38.9%	(2.1 p.p)	2.1 p.p	60.4%	39.6%	(1.4 p.p)	1.4 p.p

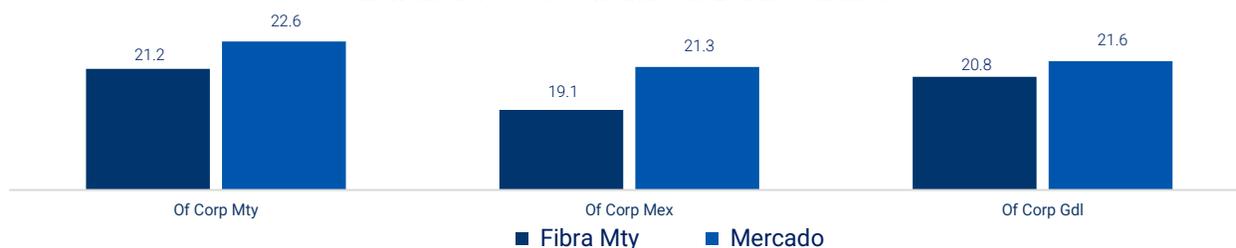
(1) Ocupación de 2,200 m² en oficinas operativas

(2) Incremento por ajuste inflacionario

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.

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 49.2% incrementa su renta con el índice de CPI, seguido por el 42.3% que incrementa con el índice de INPC, 4.4% de las rentas están limitadas a cierto porcentaje y 4.1% a una tasa fija.

Rentas del sector Oficinas en Dólares al mes



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

Oficinas Corporativas Monterrey = fuente: CBRE MarketView México 1T24

Oficinas Corporativas México = fuente: CBRE MarketView México, Submercado Interlomas 1T24

Oficinas Corporativas Guadalajara = fuente: CBRE MarketView México 1T24

Oficinas Operativas = Investigación Fibra Mty

Inmuebles en proceso de reconversión/reposicionamiento/desinversión

Como lo mencionamos en el último reporte, continuaremos realizando un esfuerzo responsable para realizar la desinversión de los activos improductivos del sector de oficinas. Al 31 de marzo de 2024 el saldo de activos disponibles para la venta asciende a Ps. 289,229 miles.

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 tres meses terminado el 31 de marzo de 2024 el CAPEX en propiedades de inversión fue de Ps. 29.2 millones y fue liquidado con recursos provenientes de la reserva, su integración se muestra a continuación:

- i) Equipamiento de nave con sistema eléctrico hidroneumático, equipos HVAC, suministro e instalación de equipo de sistema contra incendio en el inmueble Atento,
- ii) Construcción de un comedor, remodelación de baños en caseta de vigilancia, sistema de control de acceso, malla perimetral e instalación de cortinas en el inmueble Providencia 3,
- 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 del portafolio Zeus,
- v) Suministro e instalación de regulador de voltaje en inmueble Redwood.

Al 31 de marzo de 2024, el CAPEX reservado por ejercer es de Ps. 24.1 millones.

Desempeño Financiero

Desempeño Financiero del Trimestre

A continuación, se muestra el desempeño financiero del 1T24:

Cifras en miles de pesos	1T24	1T23	Var. %	4T23	Var. %
Ingresos totales	605,007	372,588	62.4%	607,505	(0.4%)
Gastos de operación	53,579	42,025	27.5%	55,628	(3.7%)
Gastos de administración	47,986	40,238	19.3%	48,803	(1.7%)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	(548)	48	(1,241.7%)	13,878	(103.9%)
Gasto por valor razonable de inmuebles	(295,404)	(1,163,385)	(74.6%)	(1,070,894)	(72.4%)
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	-	-	-	24	(100.0%)
Ingresos financieros	60,229	134,144	(55.1%)	55,809	7.9%
Gastos financieros	123,995	71,276	74.0%	132,283	(6.3%)
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta	93,909	141,981	(33.9%)	264,407	(64.5%)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	238,729	(668,259)	(135.7%)	(393,741)	(160.6%)
Impuestos a la utilidad	1,800	1,354	32.9%	3,207	(43.9%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	236,929	(669,613)	(135.4%)	(396,948)	(159.7%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	(13,785)	38,759	(135.6%)	(32,848)	(58.0%)
Utilidad (pérdida) integral consolidada	223,144	(630,854)	(135.4%)	(429,796)	(151.9%)

Cifras en miles de pesos	1T24	1T23	Var. %
Ingresos mismos inmuebles	355,554	364,351	(2.4%)
Ingresos de adquisiciones	249,453	8,237	2,928.4%
Ingresos Fibra Mty	605,007	372,588	62.4%
Gastos de operación de mismos inmuebles	(41,273)	(41,807)	(1.3%)
Gastos de operación de adquisiciones	(12,306)	(218)	5,545.0%
Gastos de operación Fibra Mty	(53,579)	(42,025)	27.5%
ION mismos inmuebles	314,281	322,544	(2.6%)
ION de adquisiciones	237,147	8,019	2,857.3%
ION Fibra Mty	551,428	330,563	66.8%
Gastos de Administración	(47,986)	(40,238)	19.3%
Excluye depreciaciones, amortizaciones y devengo de comisiones	4,933	2,361	108.9%
UAFIDA	508,375	292,686	73.7%
Ingreso lineal no monetario	(574)	(6,157)	(90.7%)
Restitución de reserva para CAPEX	(475)	(733)	(35.2%)

Desembolso por derechos de uso ⁽¹⁾	(3,100)	(437)	609.4%
Ingreso financiero	60,229	134,144	(55.1%)
Gasto financiero, neto de amortizaciones y valuaciones	(111,636)	(67,434)	65.5%
Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria realizada	2,083	(1,294)	(261.0%)
Utilidad de subsidiaria antes de FC no realizada	(3,579)	(629)	469.0%
Impuestos a la utilidad	(1,800)	(1,354)	32.9%
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	402	40	905.0%
Devengo comisiones de arrendamiento	(2,774)	(1,428)	94.3%
Inversiones verdes ⁽²⁾	-	379	(100.0%)
FFO	447,151	347,783	28.6%
CAPEX ⁽³⁾	(17,000)	(13,218)	28.6%
Estabilización por colocación ⁽⁴⁾	29,656	-	-
Nivelación por distribuciones anticipadas ⁽⁵⁾	-	11,498	(100.0%)
AFFO	459,807	346,063	32.9%

(1) Pagos de arrendamiento de estacionamiento presentado de conformidad con IFRS 16 como una disminución del pasivo por arrendamiento en lugar del ingreso. En 2021 se registró una reserva para proyectos relacionados con sustentabilidad por Ps. 6,000, al cierre del 1T24 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 1T24 está disponible en la sección de Desempeño Operativo, subsección Gastos de Capital (CAPEX) del presente reporte.

(4) Por cumplimiento fiscal las distribuciones de efectivo se realizan con 3 meses de diferimiento, en función a ello, se tomaron Ps. 29,656 de la colocación de CBFIs efectuada en marzo de 2024 para mantener el AFFO por CBFI del 1T24 en el mismo nivel que si consideráramos los CBFIs previos a la emisión.

(5) Con la intención de que las distribuciones de efectivo por CBFI del 1T23 no fueran afectadas por el proceso de suscripción realizado en marzo de 2023, para la adquisición del Portafolio Industrial Zeus, Fibra Mty pagó dichas distribuciones de manera anticipada. La variación de la proyección de distribuciones anticipadas vs el flujo generado fue de Ps. 11,498 y es mayormente atribuible a fluctuación cambiaria.

Cifras en miles de pesos	1T24	1T23	Var.%	4T23	Var.%
Utilidad (pérdida) integral consolidada	223,144	(630,854)	(135.4%)	(429,796)	(151.9%)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	13,785	(38,759)	(135.6%)	32,848	(58.0%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	236,929	(669,613)	(135.4%)	(396,948)	(159.7%)
Impuestos a la utilidad	1,800	1,354	32.9%	3,207	(43.9%)
Ingreso financiero	(60,229)	(134,144)	(55.1%)	(55,809)	7.9%
Gasto financiero	123,995	71,276	74.0%	132,283	(6.3%)
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta	(93,909)	(141,981)	(33.9%)	(264,407)	(64.5%)
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	-	-	-	(24)	(100.0%)
Pérdida por valor razonable de propiedades de inversión	295,404	1,163,385	(74.6%)	1,070,894	(72.4%)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	(548)	48	(1,241.7%)	13,878	(103.9%)
Depreciaciones y amortizaciones	2,159	933	131.4%	2,108	2.4%



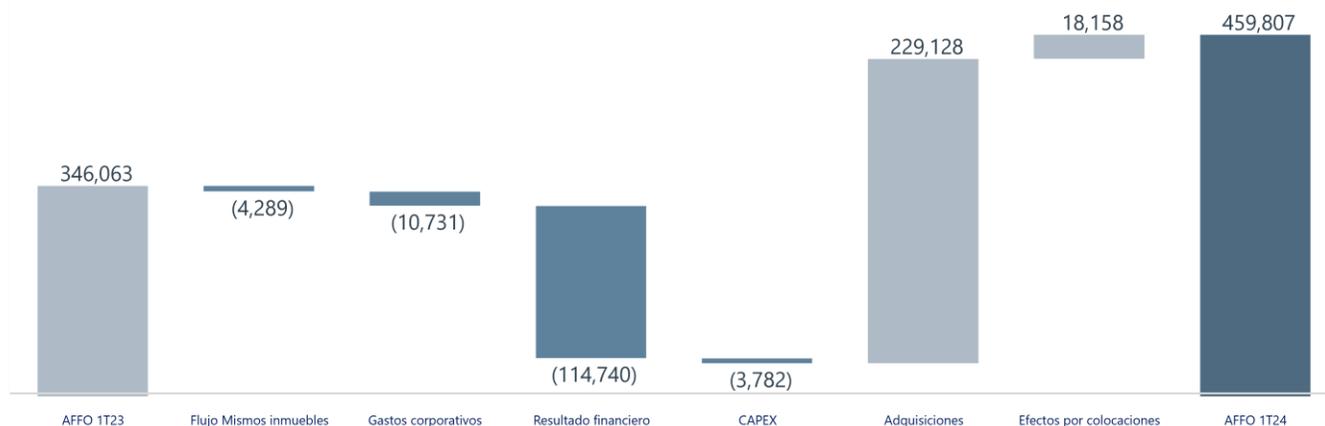
Comisiones por arrendamiento	2,774	1,428	94.3%	2,489	11.5%
UAFIDA	508,375	292,686	73.7%	507,671	0.1%
Servicios administrativos	32,506	27,494	18.2%	27,604	17.8%
Servicios fiduciarios y gastos generales	15,480	12,744	21.5%	21,199	(27.0%)
Depreciaciones y amortizaciones	(2,159)	(933)	131.4%	(2,108)	2.4%
Comisiones por arrendamiento	(2,774)	(1,428)	94.3%	(2,489)	11.5%
NOI	551,428	330,563	66.8%	551,877	(0.1%)

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

ION mismos inmuebles contable	(8,263)	Gasto corporativo contable	(7,748)
Ingreso lineal no monetario	5,583	Investigación en propiedades	362
Inversiones verdes	(379)	Utilidad de subsidiaria	(3,396)
Restitución de reserva para gastos de capital	258	Depreciaciones y amortizaciones	51
Depreciación por derechos de uso, neta	(1,488)		
ION mismos inmuebles flujo	(4,289)	Gasto corporativo flujo	(10,731)
Resultado financiero contable	(174,706)	Adquisiciones ION contable	229,128
Costos de deuda	262	Ingreso lineal no monetario	-
GF de pasivo por arrendamiento	2,138	Reserva de CAPEX	-
Costo financiero préstamos inmuebles expansión	6,117		
FC sin impacto en distribuciones	51,449		
Resultado financiero flujo	(114,740)	Adquisiciones flujo	229,128

Variaciones con afectación en flujo de efectivo

Cifras en miles de pesos



Mismos inmuebles

La disminución se debe principalmente al efecto cambiario desfavorable de Ps. (26,110) miles por menor tipo de cambio de facturación promedio en 1T24 de Ps. 17.0707 en comparación a Ps. 18.9105 en 1T23, compensada parcialmente por incrementos de renta y ocupación, neto de desocupaciones por Ps. 21,405 miles, y otros movimientos menores de Ps. 416 miles.

Gastos de Administración

El incremento de Ps. 7,335 obedece principalmente a la incorporación del portafolio Zeus y a la colocación de CBFIs con componente internacional, ambos procesos, incrementaron el personal y ciertos honorarios tales como el de valuadores, auditores externos y asesores de ASG. En adición, como resultado del estudio de precios de transferencia, en noviembre de 2023 se incrementó de 5% a 10% el margen fiscal que la empresa Administrador Fibra MTY (ADM) cobra a Fibra MTY F/2157. Este margen se aplica sobre los gastos de operación de ADM y representó un incremento de Ps. 3,396 en esta comparativa.

Resultado Financiero

El 1T24 presenta un resultado financiero negativo, neto, en términos de flujo de efectivo de Ps. (114,740) miles, principalmente por la adquisición del portafolio Zeus, la cual generó: i) una disminución al producto financiero de Ps. (73,915) miles generada en mayor medida por la disposición del efectivo invertido proveniente de la colocación de CBFIs efectuada en septiembre de 2022, y ii) un incremento en el gasto financiero de Ps. (44,202) miles por contratación de nuevos créditos bancarios por US\$170 millones para liquidar el precio de compra. Lo anterior fue compensado en menor medida por fluctuación cambiaria favorable sobre capital de trabajo por Ps. 3,377.

CAPEX

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

Adquisiciones

Compra de 46 inmuebles industriales del portafolio Zeus, 93% en marzo y 7% septiembre de 2023.

Efectos por colocaciones de CBFIs

Por cumplimiento fiscal las distribuciones de efectivo se realizan con 3 meses de diferimiento, en función a ello, se tomaron Ps. 29,656 de la colocación de CBFIs efectuada en marzo de 2024 para mantener el AFFO por CBFi del 1T24 en el mismo nivel generado por la operación de arrendamiento previo a la colocación. En el 1T23, Con la intención de que las distribuciones de efectivo por CBFi no fueran afectadas por el proceso de suscripción realizado en marzo de 2023, para la adquisición del Portafolio Industrial Zeus, Fibra Mty pagó dichas distribuciones de manera anticipada. La variación de la proyección de distribuciones anticipadas vs el flujo generado fue de Ps. 11,498 y es mayormente atribuible a fluctuación cambiaria.

Variaciones sin afectación en flujo de efectivo

Plan ejecutivo basado en CBFIs

En ambos periodos Fibra Mty no registró provisión del plan de incentivos debido a que:

En 1T24 la guía de resultados 2024, sobre la cual se realizarán las estimaciones de cumplimiento para el registro de dicha provisión, fue aprobada por el Comité Técnico, en abril de 2024, una vez concluido el proceso de colocación de CBFIs con componente internacional. En función a lo anterior, en el 2T24, Fibra Mty realizará el registro de la provisión correspondiente al primer semestre de 2024.

En 1T23 la guía de resultados 2023, sobre la cual se realizarían las estimaciones de cumplimiento para el registro de dicha provisión, fue aprobada por el Comité Técnico, en abril de 2023, una vez concluido el proceso de suscripción para la adquisición del portafolio industrial Zeus. En 2T23 Fibra Mty realizó el registro de la provisión correspondiente al primer semestre del año 2023.

Por otra parte, durante el 1T24 y 1T23, Fibra Mty registró ajustes al valor razonable del plan de incentivos 2023 y 2022, respectivamente, dichos ajustes fueron generados por diferencias de precio del CBFi al momento del pago de impuestos vs el precio del CBFi provisionado en 2023 y 2022. En función a lo anterior en el estado consolidado de

utilidad integral del 1T24 se presenta una cancelación de exceso en provisión de Ps. (548) miles, mientras que en el del 1T23 se presenta el registro de una insuficiencia en provisión de Ps. 48 miles.

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.

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 pérdida en valor razonable del 1T24, en comparación con el saldo al cierre del 4T23, fue Ps. (295.4) millones, generada por:

1. Una disminución de Ps. (286.9) millones por la apreciación del peso frente al dólar al pasar de Ps. 16.8935 el 31 de diciembre de 2023 a Ps. 16.6780 el 31 de marzo de 2024,
2. Una disminución de Ps. (213.2) millones, por la operación estándar de propiedades debido a cambios contractuales en oficinas y a la actualización anual del presupuesto de gastos.
3. Lo anterior se compensa parcialmente por un incremento en el valor por Ps. 204.7 millones debido primordialmente a mayores rentas de mercado en naves industriales.

Respecto al año anterior, la pérdida en valor razonable del 1T23, en comparación con el saldo al cierre del 4T22, fue Ps. (1,163.4) millones, generada por:

1. Tipo de cambio (Ps. 987.8) millones: Efecto cambiario negativo debido a que el peso se apreció en 1T23 al pasar de Ps.19.3615 a Ps. 18.0932,
2. Operación estándar de propiedades (Ps. 136.7) millones: La disminución se generó principalmente por i) la salida de ciertos inquilinos, y ii) un menor precio de renta y plazo en la renovación de contratos en edificios de oficina. Dicha disminución fue compensada parcialmente por inflaciones mayores a las proyectadas, y
3. Condiciones de mercado (Ps. 38.9) millones: Principalmente obedece a una disminución en la inflación proyectada sobre la renta de mercado.

Al cierre del 1T24 el portafolio de Fibra Mty muestra un efecto de valor razonable de (Ps. 1,557.4) millones, es importante mencionar que, estos efectos de valuación sólo se materializarían al momento en el que los inmuebles sean vendidos, o bien, a lo largo de su vida útil a través de la generación de flujos de efectivo de rentas obtenidos por los contratos de arrendamiento vigentes más un valor terminal, considerando que los supuestos utilizados para calcular las valuaciones, tales como: inflación, tipos de cambio, tasas de descuento y capitalización terminal están sujetos a cambios de acuerdo a las condiciones de mercado que estén presentes a cada fecha de medición. La administración actualiza los supuestos mencionados de forma trimestral para estimar el valor razonable de sus propiedades.

Utilidad (pérdida) neta consolidada

La utilidad neta consolidada del 1T24 se situó en Ps. 237.0 millones, un incremento de Ps. 906.5 millones en comparación al 1T23. 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. 86.0 millones, para situarse en Ps. 437.9 millones al cierre del 1T24. El incremento se generó principalmente por el efecto combinado de un mayor ION generado por la operación del portafolio Zeus, adquirido durante 2023; compensado por un incremento en el gasto financiero, neto, debido al financiamiento dispuesto para la adquisición de dicho portafolio. Todo ello explicado ampliamente en secciones anteriores.

Instrumentos financieros derivados

- Swap de tasa de interés Crédito Bilateral 2023:

En marzo de 2022 Fibra Mty fijó la tasa SOFR de su crédito sindicado 2021 a una tasa de 2.005%. El 24 de marzo del 2023, debido a la disposición de US\$ 100 millones de este crédito sindicado para la adquisición del portafolio Zeus, Fibra Mty modificó este swap, de tal manera que la tasa de interés sobre un nocional de US\$ 50 millones se mantendría en 2.005% hasta el 17 de abril de 2023 y posteriormente, se incrementaría el nocional a un monto de \$US 150 Millones a una tasa fija de 3.035% y con un nuevo vencimiento al 15 de abril del 2026. El 15 de junio de 2023, con el motivo de reducir su gasto financiero, Fibra Mty prepagó el crédito sindicado por US\$ 150 millones con los recursos de un crédito bilateral con BBVA, el cual tiene una sobretasa menor. El nuevo crédito cuenta con el mismo nocional, perfil de amortización, y calendarios de pago y fijación de tasa, por lo que el swap a tasa fija del 3.035% pudo ser trasladado para cubrir el crédito actualmente dispuesto. Para más información dirigirse a la sección “Deuda y Efectivo” del presente reporte.

El activo por valuación de instrumentos financieros derivados tipo swap descrito anteriormente se situó en Ps. 69.6 millones al cierre del 1T24, 18.4 millones mayor al activo registrado en el 4T23, lo anterior, fue ocasionado principalmente por el incremento de aproximadamente 59 puntos básicos en promedio en la expectativa de la tasa SOFR en los plazos de entre 1 a 2 años al comparar la curva del 31 de marzo de 2024 con la del 31 diciembre de 2023.

- Swap de tasa de interés Crédito Sindicado 2023:

El 21 de marzo de 2021, Fibra Mty contrató un crédito sindicado sin garantía por US\$ 300 millones de los cuales se dispusieron US\$ 70 millones a plazo el 27 de marzo de 2023. Con el objetivo de mitigar el riesgo de la variabilidad de las tasas de interés de referencia (SOFR), el 24 de marzo de 2023 contrató una cobertura de tasa de interés tipo swap con vigencia desde el 27 de marzo de 2023 hasta 15 de marzo de 2028 a una tasa fija de 3.227%.

El activo por valuación de instrumentos financieros derivados tipo swap descrito en el párrafo anterior se situó en Ps. 34.4 millones al cierre del 1T24; 19.2 millones mayor al activo registrado en el 4T23, lo anterior, fue ocasionado principalmente por el incremento de aproximadamente 49 puntos básicos en promedio en la expectativa de la tasa SOFR en los plazos de entre 1 a 4 años al comparar la curva del 31 de marzo de 2024 con la del 31 de diciembre de 2023.

- Forwards de tipo de cambio:

Fibra Mty, al ser una emisora enlistada en la Bolsa Mexicana de Valores, realiza emisiones de capital denominadas en pesos mexicanos, sin embargo, en línea con su modelo de negocios, existe una alta probabilidad de utilizar los recursos para llevar a cabo inversiones en propiedades de inversión denominadas en dólares. En caso de que el peso se devaluara frente al dólar, el capital recaudado del mercado pudiera ser insuficiente para los propósitos para los que se solicitaron. Para reducir la variabilidad en la aplicación de dichos recursos por movimientos adversos en el tipo de cambio y con motivo de la emisión de capital realizada en el 1T24 ampliamente explicada más adelante, el 15 de marzo de 2024, Fibra Mty realizó 4 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 Ps. 2,528,945 miles (equivalentes a US\$145 millones al tipo de cambio forward), y el 20 de marzo 2025 por Ps. 2,561,512 miles (equivalentes a US\$145 millones al tipo de cambio forward).

Al 31 de marzo de 2024, el pasivo por valuación de los instrumentos financieros derivados tipo forward se situó en Ps. 51.3 millones, ocasionado principalmente por la apreciación del peso contra el dólar al cierre del trimestre en comparación con la fecha de contratación de los instrumentos.

FFO y AFFO

Fibra Mty generó un Flujo de la Operación de Ps. 447.2 millones, y un Flujo Ajustado de la Operación de Ps. 459.8 millones, 28.6% y 32.9% por encima del 1T23. Este crecimiento fue impulsado principalmente por la adquisición de los 46 inmuebles industriales del portafolio Zeus en marzo y septiembre de 2023.

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	1T24	1T23	Var.%	4T23	Var.%
Utilidad (pérdida) Integral Consolidada	223,144	(630,854)	(135.4%)	(429,796)	(151.9%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	13,785	(38,759)	(135.6%)	32,848	(58.0%)
Pérdida por valor razonable de inmuebles	295,404	1,163,385	(74.6%)	1,070,894	(72.4%)
Ganancia cambiaria neta, no realizada	(55,278)	(401,159)	(86.2%)	(312,201)	(82.3%)
Amortizaciones	2,142	915	134.1%	2,090	2.5%
Devengo de Comisiones de Arrendamiento	2,774	1,428	94.3%	2,489	11.5%
Gasto financiero de pasivo por arrendamiento	2,195	57	3,750.9%	2,226	(1.4%)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	(548)	48	(1,241.7%)	13,878	(103.9%)
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	-	-	-	(24)	(100.0%)
Utilidad de Subsidiaria	(3,579)	(629)	469.0%	(8,496)	(57.9%)
Desembolso por derechos de uso ⁽¹⁾	(3,100)	(437)	609.4%	(3,110)	(0.3%)
AMEFIBRA FFO	476,939	93,995	407.4%	370,798	28.6%
Ingreso lineal no monetario	(574)	(6,157)	(90.7%)	(3,398)	(83.1%)
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	402	40	905.0%	42	857.1%
Depreciación de mobiliario y equipo de oficina	17	18	(5.6%)	18	(5.6%)
Amortización costo de deuda	4,047	3,785	6.9%	7,013	(42.3%)
Ganancia cambiaria neta, realizada en la operación	-	(19)	(100.0%)	(217)	(100.0%)
(Ganancia) pérdida cambiaria neta, por transacciones de financiamiento e inversión ⁽²⁾	(36,548)	257,903	(114.2%)	45,603	(180.1%)
Restitución de reserva para gastos de capital	(475)	(733)	(35.2%)	(553)	(14.1%)
Inversiones Verdes ⁽³⁾	-	379	(100.0%)	658	(100.0%)
Devengo de Comisiones de Arrendamiento	(2,774)	(1,428)	94.3%	(2,489)	11.5%
Costo financiero de préstamos para inmuebles en expansión	6,117	-	-	4,041	51.4%
AMEFIBRA FFO ajustada por FMTY	447,151	347,783	28.6%	421,516	6.1%
CAPEX ⁽⁴⁾	(17,000)	(13,218)	28.6%	(13,219)	28.6%
Estabilización por colocación ⁽⁵⁾	29,656	-	-	-	-

Nivelación por distribuciones anticipadas ⁽⁶⁾	-	11,498	(100.0%)	-	-
AFFO	459,807	346,063	32.9%	408,297	12.6%

(2) En el 1T24, principalmente la compra de dólares con recursos provenientes de la colocación de CBFIs efectuada en marzo de 2024 y el último pago parcial por la ocupación de espacios vacíos del inmueble La Perla, adquirido en 2021 generaron efectos cambiarios de Ps (24,089) y (Ps. 12,459), respectivamente.

(3) En 2021 se registró una reserva para proyectos relacionados con sustentabilidad por Ps. 6,000, al cierre del 1T24 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.

(1) Pagos de arrendamiento de estacionamientos presentados de conformidad con IFRS 16 como una disminución del pasivo por arrendamiento en el caso de FIBRAMTY y como el pasivo de un arrendamiento de un activo en el caso de FIBRAMTY.

(4) La integración y explicación del CAPEX para AFFO del 1T24 está disponible en la sección de Desempeño Operativo, subsección Gastos de Capital (CAPEX) del presente reporte.

(5) Por cumplimiento fiscal las distribuciones de efectivo se realizan con 3 meses de diferimiento, en función a ello, se tomaron Ps. 29,656 de la colocación de CBFIs efectuada en marzo de 2024 para mantener el AFFO por CBFI del 1T24 en el mismo nivel que si consideráramos los CBFIs previos a la emisión.

(6) Con la intención de que las distribuciones de efectivo por CBFI del 1T23 no fueran afectadas por el proceso de suscripción realizado en marzo de 2023, para la adquisición del Portafolio Industrial Zeus, Fibra Mty pagó dichas distribuciones de manera anticipada. La variación de la proyección de distribuciones anticipadas vs el flujo generado fue de Ps. 11,498 y es mayormente atribuible a fluctuación cambiaria.

Distribución por CBFI

La distribución de efectivo del 1T24 se situó en Ps. 459.8 millones, equivalentes a Ps. 0.227 por CBFI, 32.9% por encima de la del 1T23. Este crecimiento fue impulsado en gran medida por la adquisición del portafolio Zeus.

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

	1T24	4T23	3T23	2T23	1T23
CBFIs en circulación (en miles)	2,493,497.510	1,811,425.646	1,813,077.953	1,814,879.532	1,553,679.660
Precio del CBFI (inicio del año)	12.27	12.38	12.38	12.38	12.38
Precio del CBFI (inicio del Trimestre)	12.27	10.84	11.78	12.23	12.38
Monto de la distribución (Ps. miles)	Ps. 459,807	Ps. 408,297	Ps. 426,786	Ps. 405,077	Ps. 346,063
Distribución por CBFI trimestral	Ps. 0.2265 ⁽¹⁾	Ps. 0.2254 ⁽³⁾	Ps. 0.2354 ⁽³⁾	Ps. 0.2232 ⁽³⁾	Ps. 0.2556 ⁽⁴⁾
Distribución por CBFI mensual	Ps. 0.0751 ⁽²⁾	Ps. 0.0751 ⁽³⁾	Ps. 0.0785 ⁽³⁾	Ps. 0.0744 ⁽³⁾	Ps. 0.0850 ⁽³⁾
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del año)	7.4%	7.3%	7.6%	7.2% ⁽⁵⁾	8.3%
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del Trimestre)	7.4%	8.3%	8.0%	7.3% ⁽⁵⁾	8.3%

(1) 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.

(2) Corresponde al promedio mensual del 1T24.

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

(4) Debido al primer momento de suscripción realizado el 1 de marzo de 2023 para la adquisición del portafolio industrial Zeus, las distribuciones de efectivo del 1T23 fueron pagadas anticipadamente, de tal forma que los CBFIs en circulación al momento de las distribuciones de ene y feb 2023 fueron 1,255,047,994 y los correspondientes a la distribución de marzo 2023 fueron 1,553,679,660.

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

Como consecuencia de la Oferta Subsecuente de marzo de 2024 y con la intención de que las distribuciones de efectivo no se vieran afectadas por el incremento de CBFIs de la Oferta, el 23 de febrero de 2024, Fibra Mty anunció que llevaría a cabo la distribución anticipada del efectivo de los meses correspondientes de diciembre 2023 a febrero 2024 pagaderos el 04 de marzo de 2024, previo al incremento de CBFIs derivados de la Oferta.

Habitualmente, por cuestiones fiscales, la generación de la distribución de efectivo y la fecha en la que se paga tiene un desfase de 3 meses. Por ende, el anticipar las distribuciones de efectivo impidió que el monto se dividiera entre un mayor número de certificados y logrará mantener el mismo monto por CBFi a los inversionistas previos a la Suscripción Preferente de capital.

En el mes de junio de 2024, Fibra Mty retomará el pago mensual de sus distribuciones de efectivo.

Para mayor claridad, se muestran los meses por distribuir del 2023 y del 2024, con el calendario regular de pago y con el nuevo calendario de pago derivado de la suscripción de derechos:

Mes por distribuir	Calendario Regular de pago	Calendario de pago derivado de la Oferta Subsecuente de Capital	CBFIs que reciben Distribuciones
Diciembre 23	Marzo 24	Marzo 24	CBFIs Previo a la Oferta
Enero 24	Abril 24		
Febrero 24	Mayo 24		
Marzo 24	Junio 24	Junio 24	CBFIs Previo a la Oferta + CBFIs Oferta
Abril 24	Julio 24	Julio 24	
Mayo 24	Agosto 24	Agosto 24	
Junio 24	Septiembre 24	Septiembre 24	
Julio 24	Octubre 24	Octubre 24	
Agosto 24	Noviembre 24	Noviembre 24	
Septiembre 24	Diciembre 24	Diciembre 24	
Octubre 24	Enero 25	Enero 25	
Noviembre 24	Febrero 25	Febrero 25	
Diciembre 24	Marzo 25	Marzo 25	

Oferta Subsecuente de Capital

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

Al 1T24, y como consecuencia de la emisión de capital, Fibra Mty tiene una capacidad de crecimiento de aproximadamente US\$ 900 millones (Ps. 15,010.2 millones al 31 de marzo de 2024) manteniendo el nivel de endeudamiento por debajo de su objetivo del 35%.

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

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

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

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

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

Guía de Resultados 2024

La Guía para el ejercicio 2024 aprobada en la sesión del Comité Técnico el pasado 16 de abril se encuentra 160 pbs por encima de la distribución del 2023 y considera los siguientes retos:

En cuestiones operativas:

- a) El año 2024 el portafolio tiene vencimientos de contratos de arrendamiento, por un 12.6% del ingreso total, de los cuales el 4.7% corresponde a espacios de oficinas y 7.9% al sector industrial. De los ingresos que vencen durante el ejercicio, 63.2% puede ser negociado para llevar la renta a condiciones de mercado, mientras que el remanente cuenta con condiciones predeterminadas.

En materia del mercado de Bienes Raíces:

- a) Las tasas de capitalización para transacciones en el sector industrial continúan en niveles competidos por lo que el flujo incremental al realizar una adquisición es menor en comparación con años anteriores. Por otro lado, proyectos como expansiones y propiedades hechas a la medida tienen un desfase entre el momento de inversión y la generación de flujo.
- b) Se cuenta con una reserva territorial de 818,291 m², ubicada principalmente en el mercado de Puebla. La Administración continúa evaluando el uso de la reserva territorial para la generación de flujo de efectivo adicional para los inversionistas incluyendo expansiones, desarrollos *built-to-suit* o la desincorporación de terrenos en línea con lo permitido por la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- c) Contamos con algunos inmuebles de oficinas que se encuentran improductivos o con ocupaciones por debajo de mercado en donde se están realizando esfuerzos de comercialización en paralelo (venta y renta para su futura venta).

En la parte financiera:

- a) Con el objetivo de reducir el riesgo cambiario, los recursos de la Oferta Subsecuente de Capital fueron convertidos a dólares a través de transacciones cambiarias y la celebración de instrumentos financieros derivados tipo forward, por lo que la tasa del ingreso financiero estimada del 2024 será menor a la del 2023.
- b) A pesar de la reducción estimada en la tasa de interés, la deuda incremental tendría un costo financiero por encima de la tasa promedio ponderada de 4.7% al cierre del 2023.
- c) Con la intención de asegurar los recursos para nuestra estrategia ordenada de crecimiento y en línea con mantener una estructura de capital balanceada, Fibra Mty inició el 2024 con hasta US\$ 198 millones disponibles en líneas de crédito, los cuales contemplan una comisión por saldos no dispuestos.

Considerando lo anterior, la Guía de Resultados 2024 es como sigue:

Tipo de Cambio (Ps.)	Objetivo de Distribución (Ps.)	Rendimiento por distribución ⁽¹⁾	Tasa comparable ^(2,3)	Premio vs Tasa comparable
16.25 –16.49	0.8982 –0.9064	~7.3%	~6.0%	~1.3%
16.50 –16.74	0.9064 – 0.9145	~7.4%	~6.1%	~1.3%
16.75 –16.99	0.9145 –0.9227	~7.5%	~6.1%	~1.3%
17.00 –17.24	0.9227 –0.9308	~7.5%	~6.2%	~1.3%
17.25 –17.49	0.9308 –0.9390	~7.6%	~6.3%	~1.3%
17.50 –17.74	0.9390 –0.9471	~7.7%	~6.4%	~1.3%
17.75 –17.99	0.9471 –0.9553	~7.7%	~6.4%	~1.3%

⁽¹⁾ Considera el precio de Ps. 12.27 por CBF1 al 31 de diciembre de 2023

⁽²⁾ Considera tasa ponderada del Bono de 10 años emitido por el gobierno mexicano en el mercado local (M10) y Estados Unidos (UMS10), de 8.94% y 5.52% respectivamente, al 31 de diciembre de 2023, multiplicado por el porcentaje de ingresos en pesos y dólares al 4T23.

⁽³⁾ Para propósitos comparativos, adicional al cálculo descrito en la nota 2, considera ajuste por fluctuación cambiaria.

Deuda y Efectivo

Al 31 de marzo de 2024, Fibra Mty:

- Disminuyó el nivel de endeudamiento con base en saldos insolutos, al pasar de 26.6% al 31 de diciembre de 2023 a 21.5% al 31 de marzo de 2024, 28.5 p.p. por debajo del endeudamiento máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores de CBFIs del 50%.
- Tiene un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras que en conjunto representan el 20.0% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 1.8% respecto del total de sus activos.
- Tiene disponible US\$ 150.0 millones del crédito sindicado (equivalentes a Ps. 2,501.7 millones al 31 de marzo de 2024) y US\$ 43 millones del crédito bilateral con Scotiabank (equivalentes a Ps. 717.2 millones al 31 de marzo de 2024), los cuales pudieran ser utilizados en futuras adquisiciones o inversiones adicionales, y expansiones, respectivamente, en las propiedades de inversión sin sacrificar una estructura de capital balanceada y sin necesidad de acudir a los mercados de capitales.
- Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos equivalentes a Ps. 2,274.6 millones de las cuales el 100% se pueden disponer en dólares
- Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, y libre de garantía y mayormente a tasa fija. Asimismo, el plazo promedio de la deuda asciende a 4.0 años, con el primer vencimiento relevante hasta octubre del 2027.
- Cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas para su deuda (covenants financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo. Fibra Mty mantiene un monitoreo constante, y de forma anticipada a su evolución, a fin de poder tomar acciones en avanzada que le permitan continuar en cumplimiento.
- Tiene compromisos de desarrollo por un monto de Ps. 421.3 millones para los próximos 12 meses, de los cuales, Ps. 415.0 millones corresponden a inversiones estimadas en expansiones de propiedades de inversión.

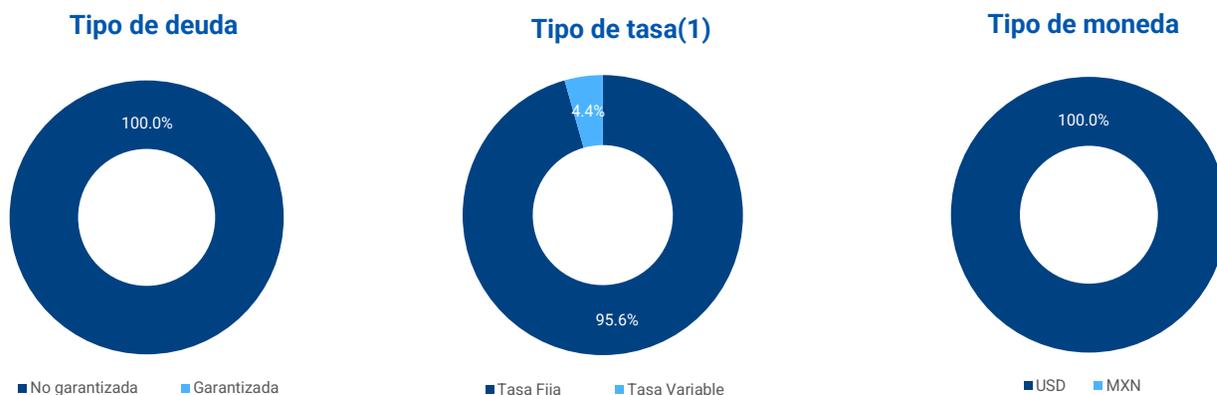
Al cierre del 1T24, el Fideicomiso cuenta con una tasa promedio ponderada de 4.67%. Vale la pena mencionar que el Sindicado de Bancos ("2023") y el Bilateral BBVA actualmente dispuestos por Fibra Mty tienen una sobretasa variable dependiendo de la relación de Pasivos vs Activos al cierre de cada trimestre.

Millones de Dólares	1T24	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable 31Mar24	Tasa Fija Cobertura	Vencimiento	4T23	Var.% 1T24 vs 4T23
Simples a plazo								
CEBURE FMTY20D ¹	215.0	US\$	4.13%	-	-	oct-27	215.0	-
Sindicato de Bancos ("2023")	70.0	US\$	SOFR 1M+ 2.05% ²	7.38%	5.28%	mar-30 ⁴	70.0	-
Crédito BBVA	150.0	US\$	SOFR 1M+ 1.85% ³	7.18%	4.89%	jun-28	150.0	-
Bilateral Scotiabank	20.0	US\$	SOFR 3M +1.44%	6.74%	-	Multiple ⁵	15.0	33.3%
TOTAL	455.0 ⁶						450.0 ⁷	1.1%

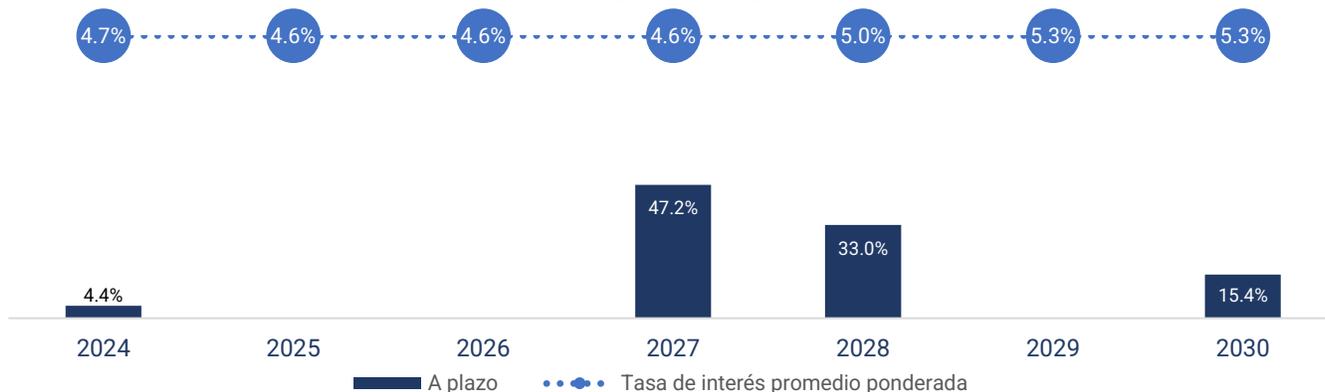
(1) Incluye la reapertura del CEBURE FMTY20D (sin considerar el premio) llevado a cabo el 13 de Julio del 2021 a una tasa de 3.73%.

(2) La sobretasa es variable entre 2.05% y 2.55% según el nivel de pasivos contra activos.

- (3) La sobretasa es variable entre 1.85% y 2.30% según el nivel de pasivos contra activos.
- (4) Considera dos extensiones de 1 año cada una a opción de la compañía y al cumplimiento de covenants financieros.
- (5) Cada disposición realizada bajo el crédito bilateral Scotiabank tiene un vencimiento de hasta 9 meses a partir de la fecha de disposición o al 11 de marzo de 2025, lo que suceda primero.
- (6) Equivalentes a Ps\$ 7,558,490.0 miles a un TC de Ps. 16.6780 correspondiente al 31 de marzo de 2024.
- (7) Equivalentes a Ps. \$ 7,602,075.0 miles a un TC de Ps. 16.8935 correspondiente al 31 de diciembre de 2023.



Perfil de vencimiento de deuda (1)



(1) Considera una tasa fija del Bilateral BBVA de 4.89%, y una tasa fija del crédito sindicado ("2023") a plazo de 5.28%, el cual tiene dos extensiones de 1 año cada una a opción de la compañía; mientras que para el Bilateral Scotiabank una tasa variable, en el que cada disposición realizada tiene un vencimiento de hasta 9 meses a partir de la fecha de disposición o al 11 de marzo de 2025, lo que suceda primero.

Indicadores clave de la Deuda al 31 de marzo de 2024

21.5%

Nivel de Endeudamiento

0.3 x

Deuda neta a UAFIDA ⁽¹⁾

4.7 %

Tasa de interés promedio ponderada

4.0 años

Plazo promedio de la deuda

FitchRatings

AA+ (MEX)

Calificación crediticia

HR

AA+ (MEX)

Credit Rating Agency

(1) (Deuda bancaria y bursátil + costos de deuda + intereses por pagar – Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras) / UAFIDA de los últimos 12 meses, considera ION anualizado del segundo cierre del portafolio Zeus.

Deuda Bursátil (“FMTY20D”)

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

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

Al 31 de marzo 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 ⁽¹⁾	23.0%	≤ 50.0%
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales ⁽²⁾	0.0%	≤ 40.0%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda ⁽³⁾	4.8x	≥ 1.5x
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada ⁽⁴⁾	475.8%	≥ 150.0%

(1) Pasivo Total / Activos Totales

(2) Deuda Garantizada / Activos Totales

(3) (EBITDA U12M + Ingreso Financiero U12M) / (Intereses U12M + Amortizaciones U12M)

(4) Activos Totales No Gravados / Deuda No Garantizada

Crédito Sindicado Quirografario 2023

El 21 de marzo de 2023, Fibra Mty celebró satisfactoriamente un contrato de crédito con Banorte, por un monto principal de hasta US\$ 300 millones a tasa variable, el cual incluía una línea de crédito revolvente por un monto de US\$80 millones. El crédito es sin garantía, un solo pago de capital al vencimiento. El crédito simple por US\$ 220 millones (equivalentes a Ps. 3,669.2 millones al 31 de marzo de 2024) tiene una vigencia original el 21 de marzo de 2028 con dos posibles extensiones de un año cada una a opción del Fideicomiso y sujeta al cumplimiento de covenants que extendería el vencimiento hasta el 21 de marzo de 2030. Por otro lado, la línea revolvente por US\$80 millones tenía un vencimiento el 21 de marzo de 2026.

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

El saldo al 1T24 por US\$ 70.0 millones (equivalentes a Ps. 1,167.5 millones al 31 de marzo de 2024) corresponde a la primera disposición de la línea a plazo utilizada para la adquisición del portafolio Zeus. Al 4T23, Fibra Mty tiene contratado un swap de tasa de interés mediante el cual fijó la tasa variable en dólares de este nocional en 3.227% a partir del 27 de marzo de 2023 y hasta el 15 de marzo de 2028, aportando a la predictibilidad de flujos que caracteriza el modelo de negocios del Fideicomiso.

Los recursos de la devolución del IVA del portafolio Zeus recibidos el pasado 23 de junio de 2023 fueron utilizados para pagar anticipadamente la totalidad de la disposición de US\$ 80.0 millones provenientes de la porción revolvente. Posterior al pago, Fibra Mty optó por eliminar dicha porción revolvente del contrato de crédito, lo anterior obedece a que el Fideicomiso ya cuenta con un monto razonable de líneas de crédito revolventes disponibles. Además, la cancelación eliminaría la comisión por saldos no dispuestos sobre dicho monto. Como resultado de lo anterior, al cierre del 1T24, Fibra Mty tiene disponible US\$ 150.0 millones (equivalentes a Ps. 2,501.7 millones al 31 de marzo de 2024) de la porción a plazo para futuras adquisiciones y/o expansiones.

El 15 de diciembre de 2023, Fibra Mty celebró un convenio modificadorio del crédito, en el que la sobretasa disminuyó 20 básicos, resultando en una sobretasa con un rango de 2.05% y 2.55% según el nivel de pasivos contra activos, reflejando un beneficio evidente del incremento de la calificación crediticia el 12 de abril de 2023. Al 31 de marzo de 2024 tenía una sobretasa de 2.05%.

Crédito BBVA Quirografario 2023

El 12 de junio de 2023 Fibra Mty celebró un crédito bilateral con BBVA por un monto principal inicial de US\$ 150.0 millones (equivalentes a Ps. 2,501.7 millones al 31 de marzo de 2024) a tasa variable. El crédito es sin garantía, pagos mensuales de intereses, un solo pago de principal al vencimiento y con una vigencia de 5 años a partir de la firma del contrato.

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

La sobretasa del crédito tiene un rango de 1.85% y 2.30% según el nivel de pasivos contra activos. Al 31 de marzo de 2024 tenía una sobretasa de 1.85%.

Bilateral Scotiabank

El 11 de septiembre de 2023 Fibra Mty celebró un crédito bilateral con Scotiabank por un monto principal de US\$ 63.0 millones (equivalentes a Ps. 1,050.7 millones al 31 de marzo de 2024) a tasa variable SOFR de tres meses más una sobretasa de 1.44%, cuyo destino de los recursos será para la expansión de las propiedades mencionadas anteriormente en el presente reporte.

Esta línea tiene un solo pago de interés y principal al vencimiento de cada disposición, el cual es de hasta 9 meses para cada una, de tal manera que se puede segregar los intereses destinados a dichas expansiones y por ende evitar el uso de flujo de la operación de arrendamiento para el pago del servicio de la deuda. El contrato tiene vigencia de 18 meses a partir de su firma. Fibra Mty tiene el objetivo el sustituir el saldo dispuesto con deuda a mayor plazo una vez que comience el flujo de la renta de cada expansión.

Al cierre del 1T24, Fibra Mty tiene dispuestos US\$ 20.0 millones (equivalentes a Ps. 333.6 millones al 31 de marzo de 2024), de los cuales US\$ 10.0 millones vencen en junio 2024, US\$ 5.0 millones en septiembre 2024 y US\$ 5.0 millones en octubre 2024.

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

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

Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura con base en los resultados al 31 de marzo 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)	31 de marzo de 2024
Activos totales	36,108,233
Deuda total e intereses por pagar ⁽¹⁾	7,746,697
Nivel de endeudamiento*	21.5%

(1) Integrado por los saldos insolutos de un crédito bursátil (incluyendo premio), el crédito sindicado 2023, el crédito bilateral 2023 y el crédito bilateral Scotiabank, más intereses pendientes de pago.

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

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda	Período	Miles de pesos
Recursos:		
Activos líquidos*	31/03/2024	8,309,355
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	Siguientes 4 Trimestres	86,455
Utilidad operativa estimada después de distribuciones**	Siguientes 4 Trimestres	435,730
Líneas de crédito disponibles	31/03/2024	5,493,434
Compromisos:		
Pago de intereses	Siguientes 4 Trimestres	367,730
Pago de principal	Siguientes 4 Trimestres	333,560
Gastos de capital recurrentes	Siguientes 4 Trimestres	130,969



Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional	Siguientes 4 Trimestres	421,345
Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda***		11.43x

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

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

*** $(\text{Activos líquidos} + \text{Impuesto al Valor Agregado por recuperar} + \text{Utilidad operativa estimada después de distribuciones} + \text{líneas de crédito disponibles}) / (\text{Pago de intereses} + \text{Pago de principal} + \text{Gastos de capital recurrentes} + \text{Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional})$. Considerando la disposición total del crédito sindicado quirografario ("2023") para adquisiciones y el crédito Bilateral con Scotiabank para expansiones la razón se ubica en 5.64x.

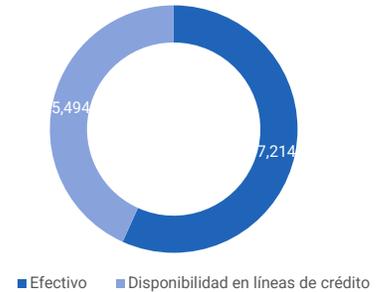


Efectivo

Fibra Mty cuenta con Ps. 7,213.6 millones en efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras al cierre del 1T24, un incremento de 594.4%, equivalente a Ps. 6,174.7 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 trimestre pasado al posicionarse en 21.5% y 26.6% en 1T24 y 4T23 respectivamente. Así mismo, descontando el efectivo en caja e inversiones financieras, el apalancamiento neto se ubicó en 1.5% y 23.9% al 1T24 y 4T23, respectivamente.

Liquidez
(En Millones de pesos)



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

Las partidas mostradas a continuación consideran saldos promedio del trimestre reportado (1T24) y el trimestre inmediato anterior (4T23) con excepción del Ingreso Operativo Neto y el precio promedio del CBFi, los cuales corresponden al periodo reportado.

Durante el 1T24, la cotización promedio del CBFi en el mercado estuvo prácticamente en línea con el valor en libros al tener un premio de aproximadamente 6.5%.

Adicionalmente, la tasa de capitalización implícita utilizando el valor de propiedades de inversión y el Valor Empresa se posicionó en 8.3% y 7.8%, respectivamente. Ambos indicadores ratifican la resiliencia de Fibra Mty percibida por sus inversionistas y una alineación con rendimientos razonables de mercado.

Cálculo Valor en Libros Promedio	
(+) Propiedades de Inversión exc Reserva territorial	26,729
(+) Reserva Territorial	456
(+) Otros Activos	5,366
(=) Activos	32,551
(-) Pasivos	8,251
(=) Valor en Libros	24,300
(/) CBFIs (millones de certificados)	2,152
(=) Valor en Libros Promedio por CBFi	11.29

Cálculo Premio o Descuento	
Precio Promedio 1T24	12.02
Precio Valor en Libros Promedio	11.29
Premio (Descuento)	6.5%

Cálculo Premio o Descuento en USD	
Precio Promedio 1T24 USD ⁽¹⁾	0.7073
Precio Valor en Libros Promedio USD ⁽²⁾	0.6726
Premio (Descuento)	5.2%

Cálculo Valor Empresa Promedio	
Precio Promedio 1T24	12.02
(x) CBFIs (millones de certificados)	2,152
(=) Valor de Capitalización	25,867
(+) Pasivos	8,251
(-) Efectivo e inversiones financieras	4,126
(=) Valor Empresa Promedio	29,992

Tasa de Capitalización Implícita a Valor Empresa	
Ingreso Operativo Neto (ION) (1T24x4)	2,206
(=) Valor Empresa	29,992
(-) reserva territorial	456
(-) Otros Activos exc efectivo e inversiones financieras	2,140
(-) Propiedades de Inversión por pagar	34
(=) Propiedades de Inversión, neto	28,262
Tasa Cap Rate Implícita a Mercado	7.8%

Tasa de Capitalización Implícita a Valor en Libros	
Ingreso Operativo Neto (ION) (1T24x4)	2,206
(+) Propiedades de Inversión	26,729
(-) Propiedades de Inversión por pagar	34
(=) Propiedades de Inversión, neto	26,695
Tasa Cap Rate Implícita	8.3%

(1) Se utilizó el tipo de cambio promedio de \$16.9954 por dólar durante el 1T24.

(2) Se utilizó el promedio de los tipos de cambio de cierre del 4T23 y 1T24, siendo de \$ 16.7858 por dólar.

Conferencia Telefónica

CONFERENCIA TELEFÓNICA 1T24 FIBRAMTY

Fecha: Jueves 25 de abril de 2024

Hora: 8:00 a.m. (Hora de la Ciudad de México)

10:00 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 1T24:

Miércoles 24 de abril 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

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

Para mayor información:

www.fibramty.com
crubalcava@fibramty.com
Tel. +52 (81) 4160-1412

Cobertura de Analistas

Actinver	Valentin III Mendoza
Bank of America	Carlos Peyrelongue
BBVA	Francisco Chavez
BTG Pactual	Gordon Lee
Citi	André Mazini
GBM	Anton Mortenkotter
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 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$5,413,597	\$1,038,859
Inversiones financieras	1,800,000	-
Cuentas por cobrar, neto	77,008	37,025
Cuenta por cobrar por emisión de patrimonio	1,018,750	-
Impuestos por recuperar	11,125	48,764
Otros activos circulantes	60,830	30,298
Activos disponibles para la venta	289,229	289,908
Total del activo circulante	8,670,539	1,444,854
Propiedades de inversión	27,103,386	27,265,219
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	4,442	1,226
Activo por derecho de uso, neto	94,693	85,720
Instrumentos financieros derivados	103,926	66,386
Otros activos no circulantes	131,247	128,270
Total del activo no circulante	27,437,694	27,546,821
Total del activo	\$36,108,233	\$28,991,675
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		
Pasivo circulante:		
Préstamos bancarios corto plazo	\$333,560	\$ 253,403
Intereses por pagar	90,578	44,280
Cuentas por pagar	74,925	76,276
Beneficios a los empleados	11,921	21,952
Cuenta por pagar por emisión de patrimonio	83,543	-
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	-	68,448
Impuestos por pagar	8,667	39,869
Instrumentos financieros derivados	51,325	-
Pasivo por arrendamiento	3,820	3,738
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	44,487	23,395
Provisiones	5,489	5,560
Depósitos de los arrendatarios	30,328	26,735
Total del pasivo circulante	738,643	563,656
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	7,249,871	7,343,936
Impuestos a la utilidad diferidos	1,840	1,653
Beneficios a los empleados al retiro	1,139	1,014
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	76,161	77,148
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	16,531	19,838
Depósitos de los arrendatarios	204,100	206,398
Total del pasivo no circulante	7,549,642	7,649,987
Total del pasivo	8,288,285	8,213,643
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	29,143,874	21,636,177
Resultados acumulados	(1,376,527)	(924,531)
Otros componentes de la utilidad integral	52,601	66,386
Total del patrimonio de los fideicomitentes	27,819,948	20,778,032
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	\$36,108,233	\$28,991,675

*Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados*

Para los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Marzo 2024	Marzo 2023
Ingresos totales	\$605,007	\$372,588
Mantenimiento y operación de inmuebles	35,481	33,017
Honorarios de administración de inmuebles	6,954	2,668
Predial	8,476	4,960
Seguros	2,668	1,380
Servicios administrativos	32,506	27,494
Servicios fiduciarios y gastos generales	15,480	12,744
Plan ejecutivo basado en CBFIs	(548)	48
Pérdida por valor razonable de propiedades de inversión	(295,404)	(1,163,385)
Ingresos financieros	60,229	134,144
Gastos financieros	123,995	71,276
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta	93,909	141,981
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$238,729	\$(668,259)
Impuestos a la utilidad	1,800	1,354
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$236,929	\$(669,613)
Otros componentes de la utilidad integral:		
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:		
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(13,785)	38,759
Total de otros componentes de la utilidad integral	(13,785)	38,759
Utilidad (pérdida) integral consolidada	\$223,144	\$(630,854)

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

Para los tres meses terminados el 31 de marzo 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
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$14,949,511	\$1,486,859	\$12,000	\$16,448,370
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	3,611,306	-	-	3,611,306
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(667,062)	-	(667,062)
Pérdida integral consolidada:				
Pérdida neta consolidada	-	(669,613)	-	(669,613)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	38,759	38,759
Pérdida integral consolidada	-	(669,613)	38,759	(630,854)
Saldos al 31 de marzo de 2023	\$18,560,817	\$150,184	\$50,759	\$18,761,760
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$21,636,177	\$(924,531)	\$66,386	\$20,778,032
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	7,507,697	-	-	7,507,697
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(688,925)	-	(688,925)
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	236,929	-	236,929
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	(13,785)	(13,785)
Utilidad integral consolidada	-	236,929	(13,785)	223,144
Saldos al 31 de marzo de 2024	\$29,143,874	\$(1,376,527)	\$52,601	\$27,819,948

Estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados

Para los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Marzo 2024	Marzo 2023
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$238,729	\$(668,259)
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal devengo por arrendamiento	(574)	(6,157)
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento	(3,306)	(3,306)
Comisión por arrendamiento	2,774	1,428
Depreciación y amortización	2,855	1,547
Gasto por deterioro de activos financieros	737	2,540
Costo relacionado con beneficios a los empleados	8,828	7,339
Plan ejecutivo basado en CBFIs	(548)	48
Pérdida por valor razonable de propiedades de inversión	295,404	1,163,385
Ingresos financieros	(60,229)	(134,144)
Gastos financieros	123,995	71,276
Ganancia por fluctuación cambiaria no realizada, neta	(91,826)	(150,451)
	\$516,839	\$285,246
Cuentas por cobrar	(31,327)	(14,783)
Impuestos por recuperar	23,569	(1,436,858)
Otros activos	(37,014)	19,362
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	21,092	3,920
Cuentas por pagar	(1,441)	(11,911)
Impuestos por pagar	(30,548)	(285)
Beneficios a los empleados	(18,734)	(15,550)
Depósitos de los arrendatarios	3,750	109,023
Efectivo generado (utilizado) en las actividades de operación	\$446,186	\$(1,061,836)
Impuestos a la utilidad pagados	(1,718)	(421)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en las actividades de operación	\$444,468	\$(1,062,257)
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses cobrados	50,609	132,109
Adquisición de activos financieros	(1,800,000)	-
Adquisición de propiedades de inversión	(191,912)	(11,399,046)
Construcción en proceso en activo por derecho de uso	(10,523)	-
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(3,216)	(5,480)
Otros activos	(10)	(462)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	\$(1,955,052)	\$(11,272,879)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	84,290	6,527,041
Intereses pagados	(68,744)	(16,148)
Liquidación de instrumentos financieros derivados	-	(250,708)
Costos pagados para obtención de deuda	(2,148)	(62,091)
Pago de pasivos por arrendamientos	(3,100)	(438)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(688,925)	(667,062)
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	6,791,667	3,615,879
Costos de emisión de CBFIS pagados	(219,177)	(4,573)
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	\$5,893,863	\$9,141,900
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	4,383,279	(3,193,236)
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	(8,541)	(96,940)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$5,413,597	\$986,964

Comentario al mercado inmobiliario de oficinas e industrial

Mercado Industrial

Monterrey¹

En el 1T24, se alcanzó una absorción neta de 424,099 m², la cual fue impulsada principalmente por la entrega de edificios pre-arrendados. Por otro lado, la demanda por parte de empresas estadounidenses, nacionales y chinas lideraron la absorción bruta de Monterrey durante el trimestre, sumando más de 477 mil m², lo que equivale a un crecimiento anual del 40.6%.

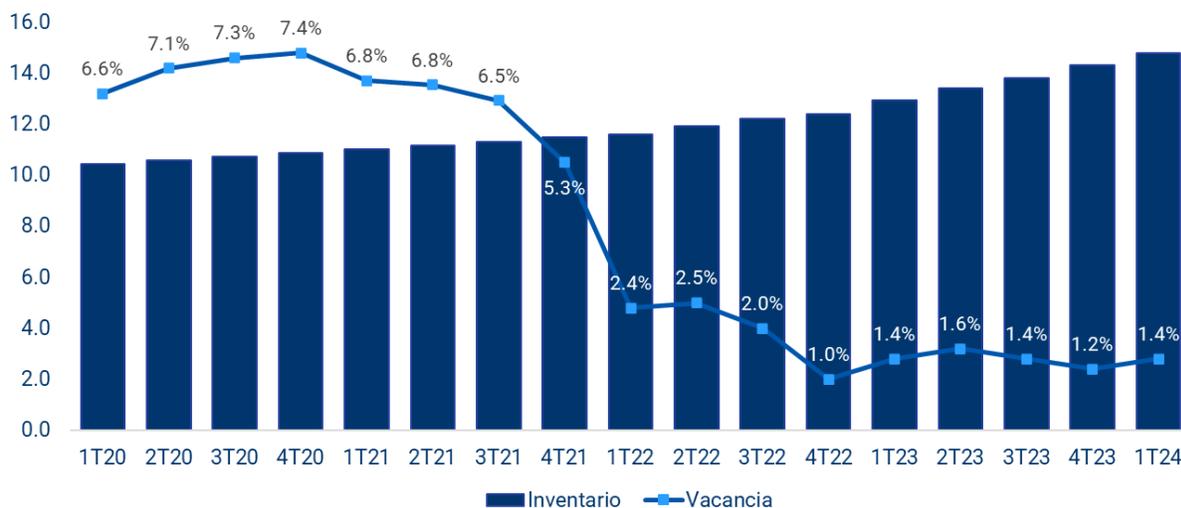
Al finalizar el 1T24, el inventario en Monterrey cerró en 14.8 millones de m², lo que representó un incremento anual del 14.1%. La nueva oferta acumuló 466 mil m² durante los primeros meses del año, de la cual el 87% (394 mil m²) se encontraba pre-arrendada. El submercado de Apodaca fue el de mayor crecimiento con un 37.8% de nueva oferta.

En el ámbito de la construcción, se registraron un total de 1.04 millones de m² al finalizar el 1T24, de los cuales un 65% de la superficie ya se encuentra pre-arrendada o son edificios hechos a la medida (*built-to-suit*). Por su parte, los proyectos en etapa de planeación y que se espera inicien su construcción durante los próximos meses suman más de 800 mil m², por lo que el crecimiento del inventario se mantendrá acelerado por el resto del año.

La tasa de vacancia registró un ligero crecimiento al cerrar en 1.4% al finalizar el 1T24, lo que equivale a poco más de 206 mil m². No obstante, este indicador aún se ubica en niveles muy bajos en comparación con el histórico. Los submercados de Apodaca y Ciénega de Flores concentran el 65.2% del espacio vacante en Monterrey.

El precio promedio de salida al cierre del 1T24 se sitúa en US\$ 6.71 por m² mensuales, lo que supone un incremento de US\$ 0.64 por m² en comparación con el mismo periodo del año anterior, donde el precio promedio fue de US\$ 6.07 por m² mensuales. El crecimiento se ha desacelerado en comparación con el registrado durante los últimos dos años debido a la nueva oferta que se integrará al inventario a lo largo del año, sin embargo, se estima que se mantenga en rangos elevados. Los submercados de Escobedo y Apodaca registran los precios más altos de la ciudad con US\$ 7.27 y US\$ 6.77 por m², 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 1T24

¹ Fuente: CBRE MarketView Industrial, Monterrey 1T 2024.

Saltillo²

Al cierre del 1T24, la absorción neta en el mercado industrial fue de 165 mil m², poco más del doble de lo monitoreado en el mismo periodo del año anterior (72 mil m²). Esto representa un crecimiento anual del 128.9%, el cual se debe a debe principalmente a la entrega de proyectos pre-arrendados en el submercado de Ramos Arizpe.

En el ámbito de construcción, se monitorearon 138 mil m² en inicios de obra, lo que llevó a la actividad de construcción total a más de 302 mil m², reflejando un incremento anual del 36.1%. Esta expansión del inventario, también liderada por los proyectos pre-arrendados que suman 280 mil m² y representan el 93% de la construcción total. El submercado de Ramos Arizpe se mantiene con el mayor crecimiento de la ciudad con un 58% del crecimiento total.

Al finalizar el 1T24, el inventario de Saltillo alcanzó los 4.6 millones de m², reflejando un crecimiento anual del 13.8% tras sumar más de 166 mil m². Si bien todos los submercados registraron nueva oferta, Ramos Arizpe representa el 96% de la oferta total acumulada. Vale la pena mencionar que solamente 10 mil m² se integraron vacantes al inventario, el resto ya se encontraba pre-arrendado.

En cuanto a la vacancia, esta se mantuvo sin cambios significativos en comparación con el trimestre anterior, llegando a un mínimo histórico de 0.7%, traduciéndose en 31,146 m² disponibles. Esto representa una disminución de 100 puntos base en comparación con el 1T23 (1.7%). El submercado de Ramos Arizpe lidera en superficie vacante con 23,697 m², seguido por Saltillo con otros 7,449 m² disponibles. Se estima que este indicador se mantenga en niveles muy bajos por el resto del año, ya que en la actualidad solamente se tienen monitoreados poco más de 21 mil m² disponibles en construcción.

El precio promedio de salida al cierre del primer trimestre de 2024 fue de US\$ 5.95 por m² mensuales, lo que representa un incremento de US\$ 1.29 por m² en comparación con el mismo período del año anterior (US\$ 4.66 por m² mensuales). Este incremento fue impulsado por una demanda enfocada en los proyectos built-to-suit, los cuales han limitado la oferta disponible en el mercado. El submercado de Arteaga se posiciona como el más caro al finalizar el año (US\$ 6.58 m²).

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 1T24

² Fuente: CBRE MarketView Industrial, Saltillo 1T 2024.



Bajío ³

Al cierre del 1T24, el mercado del Bajío experimentó un aumento significativo en la absorción neta y bruta de espacios industriales. La absorción neta alcanzó los 165 mil m², lo que representa un incremento del 30% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Por su parte, la absorción bruta registró 250 mil m², mostrando un aumento del 66% en comparación al 1T23.

La actividad en construcción en el Bajío se ha caracterizado por el desarrollo de proyectos *build-to-suit*. Al 31 de marzo de 2024, hay poco más de 500,000 m² en desarrollo, de los cuales el 36% son proyectos hechos a la medida y por ende califican como pre-arendados. No obstante, los desarrolladores han iniciado construcción de edificios especulativos debido a la demanda de inquilinos industriales tanto de manufactura ligera como pesada, principalmente en el sector automotriz.

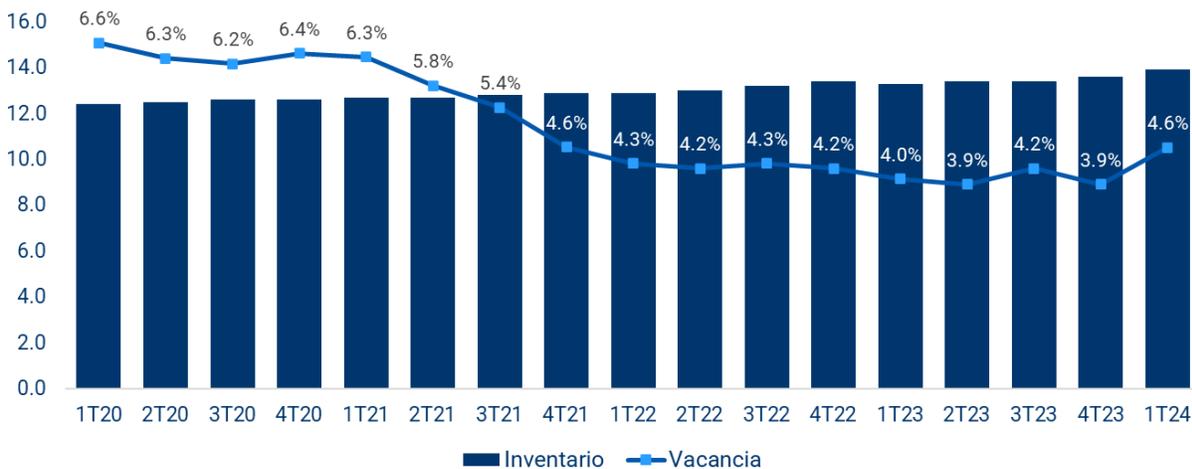
Al cierre del 1T24, el Bajío reportó un inventario total de 13.9 millones de m², lo que representa un incremento anual del 4%. Los mercados con mayor crecimiento de inventario fueron Querétaro y Guanajuato, siendo Querétaro el que concentró más de la mitad de la nueva oferta del primer trimestre.

La tasa de vacancia al 1T24 se situó en 4.6% lo que equivale a 638,848 m², esto es 60 puntos base mayor a la del cierre del 1T23 (4.0%). Aguascalientes reportó la tasa de vacancia más baja de las cuatro entidades que conforman la región (0.6%), mientras que Querétaro fue el mercado con la tasa de vacancia mayor (7.7%), principalmente por la nueva oferta que ingresó recientemente.

De acuerdo con cifras de la Secretaría de Economía, durante el 2023 las entidades que conforman el Bajío (Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro y San Luis Potosí) sumaron US\$ 4,410.1 millones de Inversión Extranjera Directa (IED), 38% por encima de la recaudada durante el 2022. De las cuatro entidades, Aguascalientes y San Luis Potosí fueron los que tuvieron los mayores incrementos, incluso duplicaron o triplicaron la inversión del año anterior.

El precio promedio de salida al cierre del trimestre fue de US\$ 5.40 por m² mensuales, precio que continúa con variaciones al alza al inicio de año con un incremento anual del 20%. La mayoría de los mercados están por encima de ese promedio, el más alto lo registró Aguascalientes con US\$ 5.69 por m² mensuales, y Querétaro con US\$ 5.51 por m² mensuales.

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 1T24

³ Fuente: CBRE MarketView Industrial, Bajío 1T 2024.



Ciudad de México ⁴

Al cierre del 1T24, la absorción neta en la Ciudad de México alcanzó los 58,147 m², lo que representa una disminución del 69% contra el 1T23. Por otro lado, la absorción bruta fue de 381 mil m², cifra 116% superior a la reportada en el 1T23. El sector logístico encabezó la actividad en el mercado aportando el 95% de las transacciones, seguido por e-commerce (3%) y farmacéutica (2%).

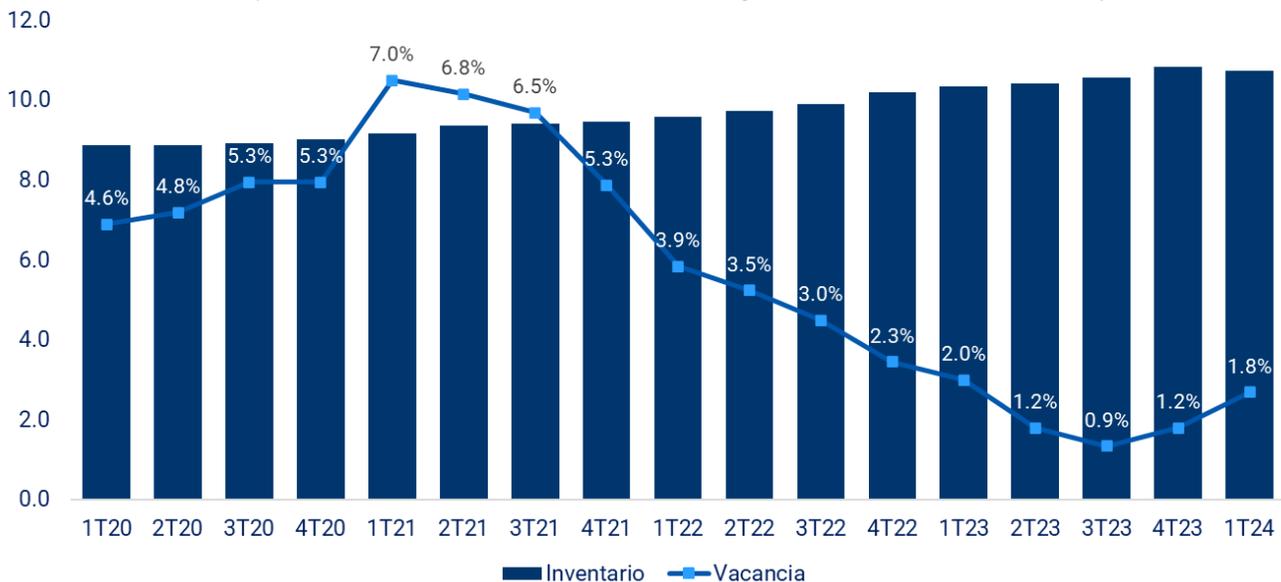
Durante el 1T24 se realizó un ajuste en el inventario motivado por el crecimiento de algunos corredores, tanto que el inventario clase A de la CDMX cerró con 10.75 millones de m² distribuidos en los 10 submercados de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Lo anterior representó un incremento del 4% respecto al mismo periodo de 2023. Para el 2T24 se estima que se adicione 152,268 m², cerrando con un inventario de 10.90 millones de m².

En cuanto al indicador de construcción, la Zona Metropolitana de la Ciudad de México cerró el 1T24 con un *pipeline* de 454 mil m², el corredor de Tultitlán cuenta con el 42% de participación, seguido por Cuautitlán (25%), Tlalnepantla (10%), Zumpango-AIFA (10%) y el 11% restante en el corredor *Last Mile*. Para el 2T24, se estima que se incorporen más de 150 mil m², de los cuales, el 45% se incorporará en Tultitlán, 30% en Zumpango y 24% en Tlalnepantla.

En términos de vacancia, el mercado registró un nivel del 1.8% (equivalente a 193 mil m²), una disminución de 20 puntos base respecto al 1T23. A nivel corredor, Huehuetoca – Tepeji cuenta con 88,000 m² disponibles, alcanzando el 33% de vacancia, la más alta del mercado. El CTT (Cuautitlán, Tultitlán y Tepotzotlán) se mantiene con tasas de vacancia mínimas y se estima se mantengan en niveles bajos debido a la escasez de espacios industriales.

El precio promedio de salida al cierre del 1T24 fue de US\$ 8.99 por m² mensuales, lo que representó un incremento de US\$ 1.78 por m² en comparación con el mismo periodo del año anterior (US\$ 7.21 por m²). Los mayores incrementos se registraron en los submercados de Cuautitlán seguido por Huehuetoca – Tepeji, Tultitlán y Tlalnepantla con US\$ 4.36, US\$ 2.72, US\$ 2.67 y US\$ 2.00 respectivamente. Los rangos de precio de renta en la ciudad van de los US\$ 10.70 hasta los US\$ 12.50 por m².

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 1T24

⁴ Fuente: CBRE MarketView Industrial, Valle de México 1T 2024.



Guadalajara ⁵

Al cierre del 1T24, la absorción neta de espacios industriales clase A en la Zona Metropolitana de Guadalajara (ZMG) alcanzó los 38,500 m², superficie que representa la mitad de la demanda neta del 1T23 (78,700 m²). No obstante, se contemplan transacciones individuales con mayor superficie a las realizadas en el mismo periodo del 2023.

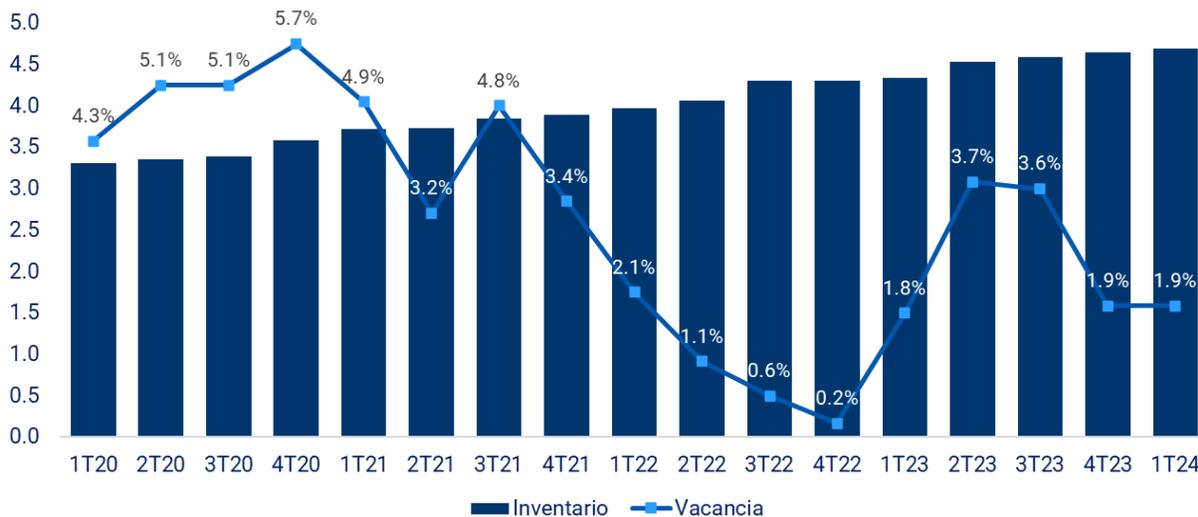
La absorción bruta de espacios industriales acumuló más de 74.5 mil m², lo que representa una disminución del 10% en comparación con el mismo periodo del año anterior (83 mil m²). Durante el 1T24, la demanda fue motivada en su mayoría por espacios pre-arendados y expansiones de propiedades estabilizadas. Independiente a los diferentes tipos de inquilinos, la mayoría del espacio absorbido fue con fines de almacenamiento y logística.

Para el 1T24, el inventario alcanzó los 4.69 millones de m², lo que representa un incremento anual del 8%. Esto indica que se añadieron más de 37 mil m² de nuevo inventario durante el trimestre, distribuidos en los submercados de El Salto (27 mil m²) y Zapopan Norte (10 mil m²).

Por otro lado, la tasa de vacancia en el 1T24 se mantuvo respecto al trimestre anterior en 1.9%, con 87 mil m² vacantes. El Salto concentra el 57% de superficie vacante con 50 mil m², seguido por Zapopan Norte con 33 mil m² y Acatlán con 4,600 m² disponibles. Más de 26 mil m² corresponden a parte de la nueva oferta del trimestre de dos proyectos especulativos en El Salto.

El precio de salida continúa al alza, principalmente derivado al tipo de cambio y al espacio vacante, mismo que ha incrementado durante el primer trimestre del 2024. Al 31 de marzo de 2024, el precio de salida promedio alcanzó los US\$ 6.55 por m² al mes, lo que representa un aumento de US\$ 0.67 por encima del precio reportado al mismo periodo de 2023. El mayor precio de lista en renta se presenta en Zapopan Norte con US\$ 7.00 por m² mensual.

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 1T24

Reynosa ⁶

Al cierre del 1T24, se registró una absorción neta negativa de 2,035 m² (vs. 28 mil m² del 1T23), la primera en este mercado desde 2016. Esta desaceleración en la demanda puede atribuirse a la actividad industrial limitada y desocupaciones programadas. Así

⁵ Fuente: CBRE MarketView Industrial, Guadalajara 1T 2024.

⁶ Fuente: CBRE MarketView Industrial, Reynosa 1T 2024.

mismo, la absorción bruta se registró en apenas 8 mil m², el cual muestra una disminución en comparación con la cifra del 1T23 (9 mil m²).

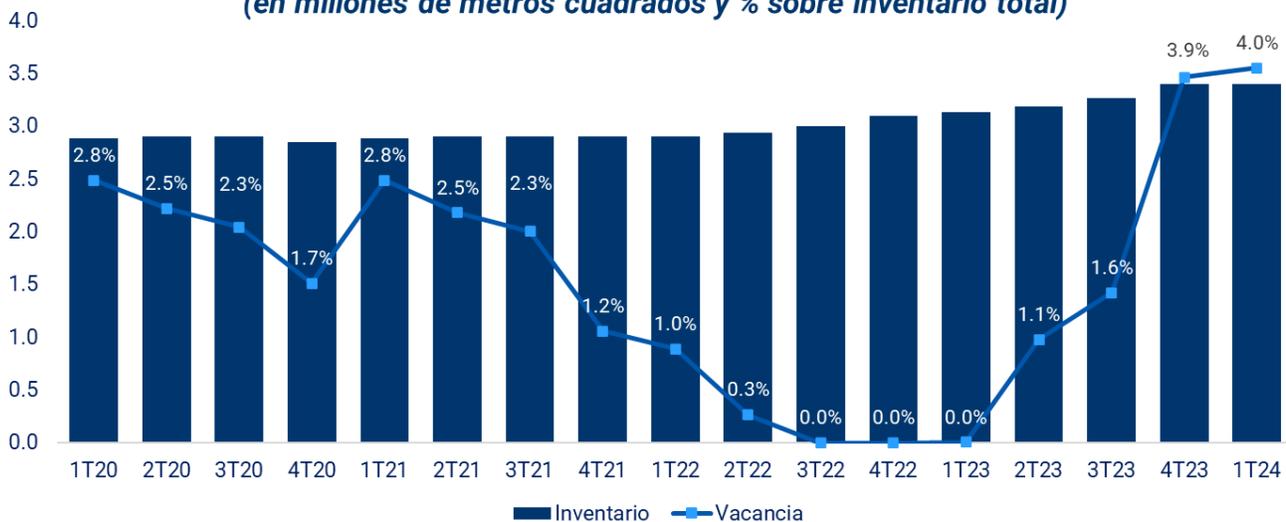
Al finalizar el 1T24, la tasa de vacancia mostró un ligero incremento de 10 pbs contra el trimestre anterior para posicionarse en un 4.0%. Este aumento fue impulsado por las desocupaciones monitoreadas en el submercado del Puente Pharr. Sin embargo, es el submercado Poniente el que concentra la mayor vacancia, con más de 79 mil m² (5.2%).

Para el cierre de 1T24, el inventario alcanzó los 3.4 millones de m², lo que representa un aumento anual del 7.7%. A pesar de eso, no se registró nueva oferta que se incorporará al inventario existente durante los primeros meses del año. Puente Pharr se mantiene como el submercado más grande, abarcando el 52% del inventario total.

La actividad de construcción en el trimestre se reactivó al registrar 56 mil m² que iniciaron construcción durante el 1T24. La actividad total de construcción superó los 76 mil m², mostrando una contracción de 45.4% con respecto al cierre del 1T23 donde se registraron 140 mil m² en desarrollo. El 53% de los m² en construcción pertenecen a proyectos *built-to-suit*, dejando aproximadamente 36 mil m² para el mercado especulativo. Se estima que 60 mil m² comiencen construcción durante los próximos meses del año.

El precio promedio de salida sigue al alza en el mercado industrial de Reynosa, se posiciona en US\$ 6.95 por m² mensuales al 1T24. Esto representa un crecimiento anual de US\$ 0.65, el cual se debe al espacio disponible que se integra al inventario con precios de lista por encima de transacciones anteriores. El submercado Poniente es el que registra las rentas más elevadas (US\$ 7.08 por m²).

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 1T24

Ciudad Juárez ⁷

Al cierre del 1T24, la absorción neta de Ciudad Juárez alcanzó los 211,095 m², segunda cifra trimestral más alta registrada desde que CBRE comenzó a rastrear el mercado. Gran parte de la demanda (167,225 m²) provino de la entrega de proyectos *built-to-suit* y pre-arrendamientos. La absorción neta aumentó 62.6% en comparación al 1T23.

A pesar de la entrega de m² especulativos, el mercado no presentó cambios en la vacancia a comparación del 4T23, manteniéndose en 2.5%. Dicho lo anterior, la construcción disminuyó 12.9% de un trimestre a otro, sin embargo, durante el primer trimestre del 2024 se realizó la entrega 215,265 m². Durante el primer trimestre de año se registraron 603,797 m² de espacio en construcción, de los cuales 436,644 m² son especulativos.

⁷ Fuente: CBRE MarketView Industrial, Ciudad Juárez 1T 2024.

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T22, a partir de esa fecha no se emiten datos de inventario en los reportes trimestrales. Solo en Ciudad Juárez se muestra inventario A y B en la gráfica.

El Mercado de Oficinas ⁸

Monterrey

Durante el primer trimestre de 2024, el mercado de oficinas en Monterrey registró un decremento en la absorción bruta, con 13 mil m², en comparación con los 22 mil m² en 1T23. Así mismo, la absorción neta trimestral se registró en 17 mil m², prácticamente en línea con el mismo periodo del 2023 (18 mil m²).

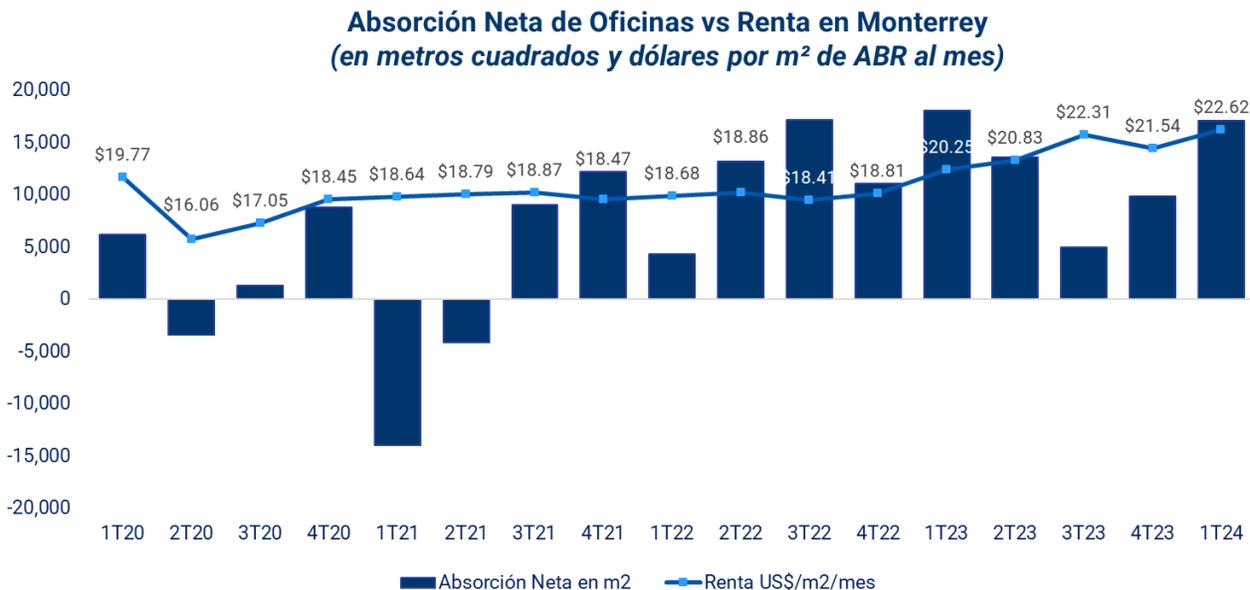
La actividad de construcción cerró en 121,620 m², 20.5% por debajo de lo registrado en el 1T23 (155 mil m²). La tasa de vacancia total se sitúa en 18.0%, con 258,607 m² desocupados. A pesar de que la construcción mantiene la tendencia a la baja en su comparativa anual contra el 1T23 con una reducción del 19.0%, la vacancia mostró crecimiento en comparación con el trimestre anterior debido a la nueva oferta vacante en el submercado de Santa María (mismo que registra más de 95 mil m² vacantes y una tasa de vacancia de 39.0%).

El inventario de oficinas en Monterrey al cierre del 1T24 sumó 1.44 millones de m², esto tras realizar una reclasificación de clases y giros comerciales durante el cambio de año, así como el registro de una nueva oferta de 30 mil m² en el corredor de Santa María con la finalización de un nuevo edificio. El submercado con mayor inventario fue Valle oriente con 475.0 mil m², seguido por Margáin-Gómez Morán con 257.9 mil m².

El precio de salida promedio en los principales corredores al cierre del 1T24 fue de US\$ 22.62 por m², mientras que en el mismo periodo del 2023 fue de US\$ 20.25 por m². La variación en dichos periodos es de US\$ 2.37 por m², equivalente a un incremento del 11.7%. La apreciación del peso mexicano frente al dólar es el principal impulsor de este crecimiento en el precio ya que la mayoría de la oferta se está comercializando en moneda nacional.

Al final del 1T24, el sector de servicios Financieros se posicionó como el líder de la demanda de espacios de oficinas corporativas con un 24% de la demanda total. Le siguen muy de cerca los sectores de servicios Legales y de Transporte & Logística con un 14% y 13% respectivamente.

⁸ Fuente: CBRE MarketView Oficinas, México 1T 2024.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 1T24

Valle de México

Durante el 1T24, la demanda neta de sector corporativo alcanzó 43,845 m², 50% más que la registrada en el mismo periodo del 2023. En términos de demanda bruta (que incluye renovaciones, pre-arrendamientos y sub-arrendamientos) se registraron 126 mil m², lo que representa un aumento del 19% en comparación a lo registrado a inicios del 2023.

El inventario de oficinas corporativas clase A/A+ se mantiene en 7.3 millones de m² al cierre del 1T24, lo que representa un ligero incremento del 1.4% en comparación con el mismo periodo del año anterior. No se registró nueva oferta en el primer trimestre, sin embargo, se estima la entrega de 83 mil m² durante el 2024. Los submercados de Polanco y Santa Fe continúan con la mayor superficie en sus inventarios, con 1.47 millones de m² y 1.38 millones de m², respectivamente.

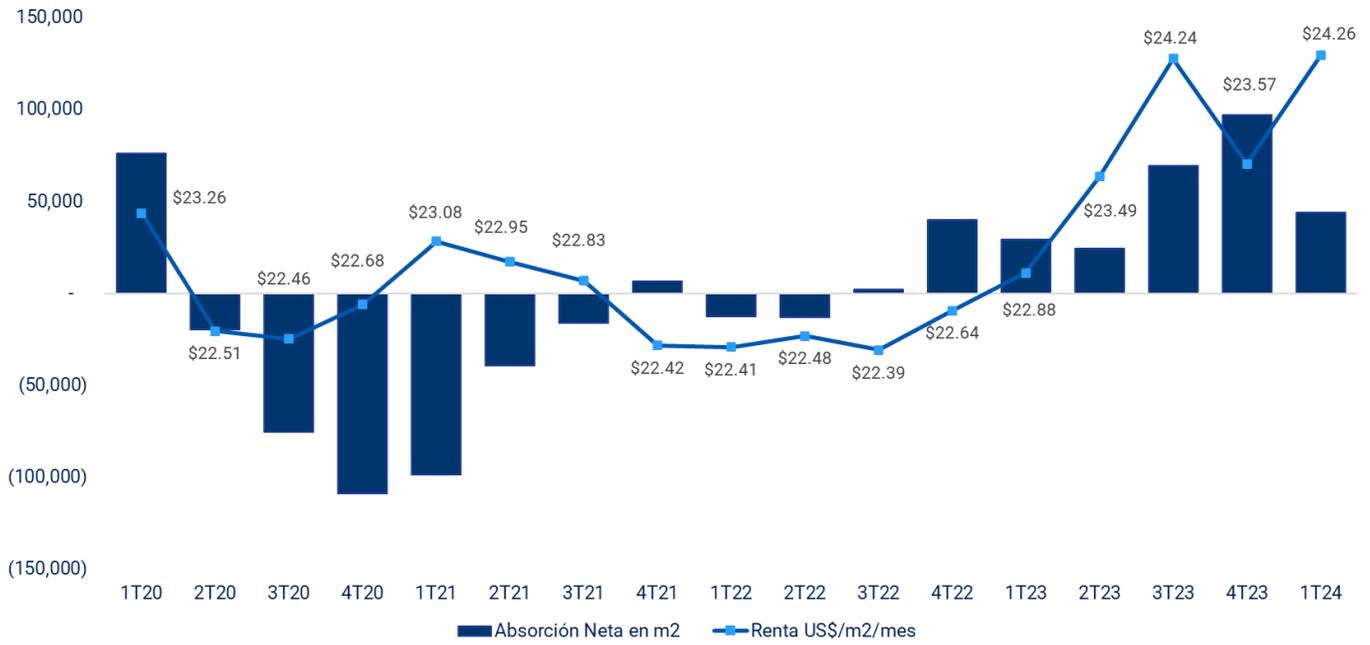
El indicador de construcción registró 280 mil m² de espacios corporativos con fechas de entrega entre 2024-2026, la cual continúa decreciendo debido a la entrega de espacios finalizados registrada a finales de 2023, representando una disminución del 44.1% en comparación al 1T23. Para este año se tienen contemplados que 83 mil m² finalicen su construcción, de los cuales el 60% se concentran principalmente en Insurgentes y no se tienen previstos nuevos inicios de construcción.

Al 1T24, la tasa de vacancia cerró en 22.0%, 220 puntos base menor a la mostrada en el 1T23 (24.2%), con lo que el espacio ocupado en la Ciudad de México alcanzó los 5.7 millones de m². El Submercado de santa Fe incrementó su tasa de vacancia en 248 puntos, principalmente por algunas desocupaciones en el corredor, mientras que los submercados de Interlomas y Periférico Sur registran los mayores decrementos en sus tasas de vacancia, con 670 y 350 puntos base comparados con el trimestre anterior.

El precio de salida promedio de los corredores principales fue de US\$ 24.26 por m², reflejando un aumento de US\$ 1.38 por m² en comparación con el mismo trimestre del año anterior, derivado principalmente a la apreciación del peso frente al dólar. Lomas Palmas (US\$ 29.45), Reforma (US\$ 29.06), Bosques (US\$ 26.19) y Polanco (US\$ 26.18) lideran los precios más altos en todo el mercado, mientras que los corredores de Azcapotzalco (US\$ 19.58) y Perinorte (US\$ 20.67) se siguen manteniendo con los precios más bajos.



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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 1T24



Guadalajara

Al finalizar el 1T24, la demanda bruta acumulada registró una disminución anual del 60%, con 10,600 m² comercializados, en comparación con los 26,800 m² reportados en el mismo periodo del 2023. Por su parte, el indicador de absorción neta cerró el trimestre con 2,861 m², cifra 78% inferior respecto a la absorción del 1T23 (13,200 m²). Se estima que mínimo 3,500 m² puedan ser absorbidos durante el 2T24, principalmente en el submercado de Puerta de Hierro.

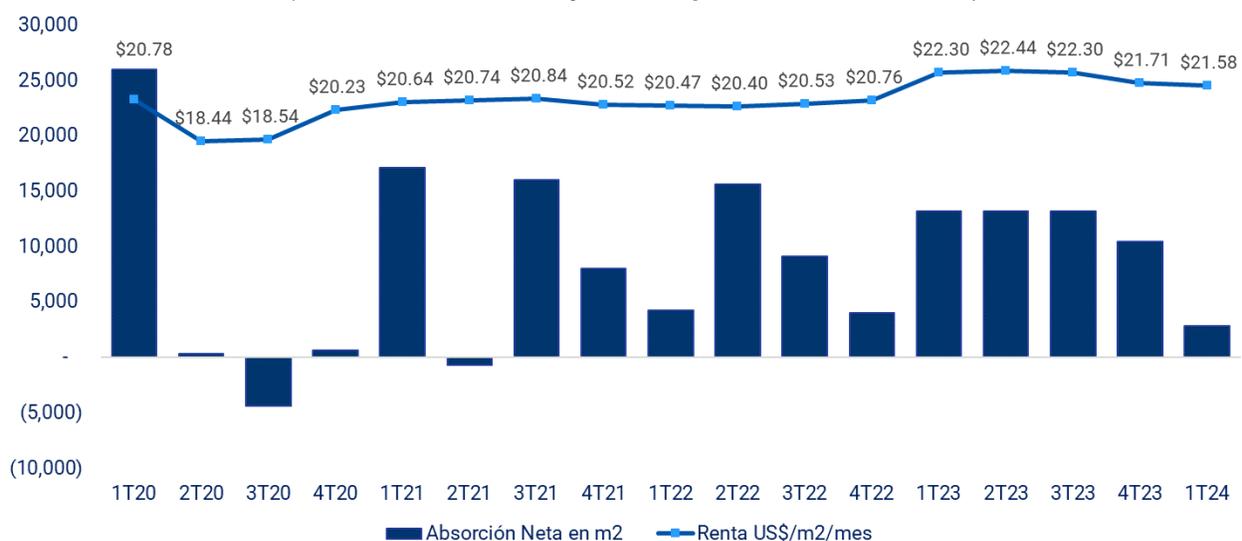
El inventario de oficinas corporativas clase A/A+ alcanzó 798 mil m² con la incorporación de nueva oferta en el submercado de Chapultepec (1,680 m²) durante el 1T24, lo que representa un incremento anual de 100 pbs. Adicionalmente, se estima que puedan ingresar al inventario 3,400 m² durante el segundo semestre del 2024 dentro de la Zona Financiera que actualmente se encuentran en construcción.

Al cierre del 1T24, la tasa de vacancia total se sitúa en 13.7%, lo que representa una disminución de 400 bps con respecto al 1T23 (17.7%). En términos de submercados, Puerta de Hierro, Zona Financiera y López Mateos-Américas concentran la mayor vacancia con 45,600 m², 25,300 m² y 16,700 m² respectivamente, lo que representa un decremento anual de 26%, 9% y 26% en relación a la vacancia del 1T23.

El precio de salida promedio de los corredores principales fue de US\$ 21.58 por m², una disminución de US\$ 0.72 por m² respecto al 1T23 (US\$ 22.30 por m²). Los submercados que mantienen las rentas más elevadas son Puerta de Hierro y Plaza del Sol con US\$ 24.09 por m² y US\$ 22.58 por m² respectivamente. Por otro lado, el submercado Centro registra las rentas más bajas, con un promedio de US\$ 13.00 por m².

Al cierre del 4T23, Jalisco se ubica en el cuarto lugar dentro del Top 10 de las Entidades Federativas que concentran mayor IED (Inversión Extranjera Directa) nacional, con un 6% de participación. En términos de inversión, Jalisco concentró US\$ 2,028 millones, colocándose detrás de la Ciudad de México, que registró inversiones por US\$ 11,197 millones (31%), Sonora con US\$ 2,706 millones (8%) y Nuevo León con US\$ 2,537 millones (7%).

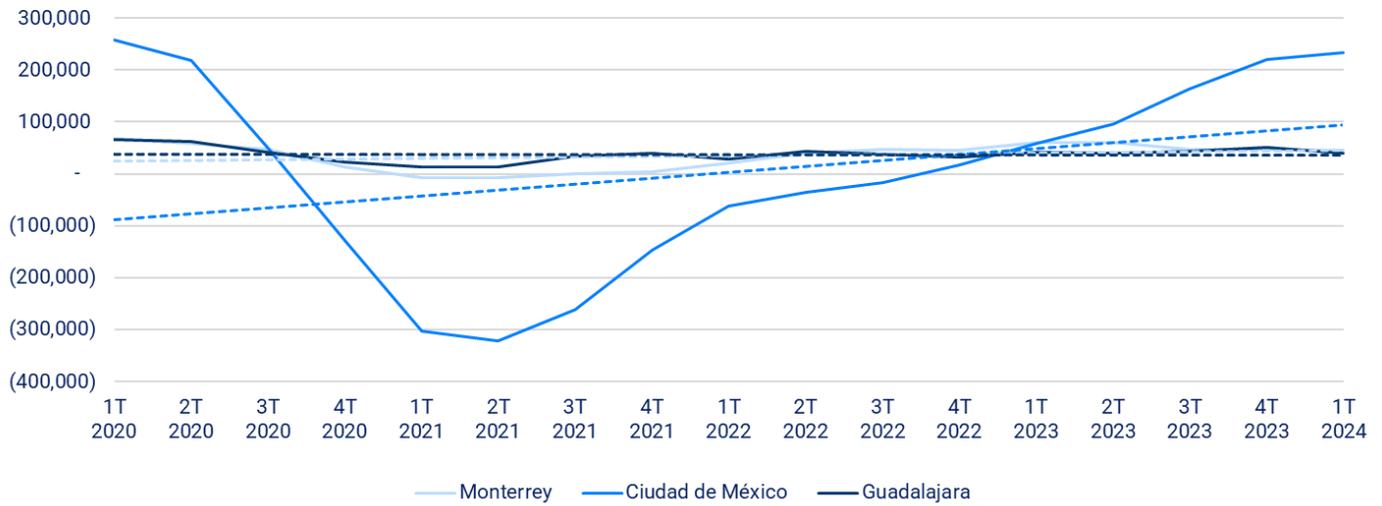
Absorción Neta de Oficinas vs Renta en Guadalajara
(en metros cuadrados y dólares por m² de ABR al mes)



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 1T24



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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 1T24

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 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, y por los periodos de tres meses del 1 de enero al 31 de marzo de 2024 y 2023.

Contenido

Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados.	3
Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados.	4
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes no auditados.	5
Estados consolidados de flujos de efectivo no auditados.	6
Notas a los estados financieros consolidados condensados no auditados.	7
1. Información general.....	7
2. Eventos relevantes.....	8
3. Bases de preparación y presentación.....	9
4. Efectivo y equivalentes de efectivo.....	12
5. Cuentas por cobrar, neto	13
6. Impuestos por recuperar	14
7. Otros activos	14
8. Propiedades de inversión	15
9. Préstamos bancarios y bursátiles	20
10. Administración del capital y riesgos financieros	22
11. Operaciones y saldos con partes relacionadas	28
12. Patrimonio de los fideicomitentes.....	29
13. Utilidad por CBFi	31
14. Información por segmentos.....	32
15. Hechos posteriores.....	33

Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$).	Nota	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$5,413,597	\$1,038,859
Inversiones financieras	4	1,800,000	-
Cuentas por cobrar, neto	5	77,008	37,025
Cuenta por cobrar por emisión de patrimonio	2b	1,018,750	-
Impuestos por recuperar	6	11,125	48,764
Otros activos circulantes	7	60,830	30,298
Activos disponibles para la venta	8	289,229	289,908
Total del activo circulante		8,670,539	1,444,854
Propiedades de inversión	8	27,103,386	27,265,219
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		4,442	1,226
Activo por derecho de uso, neto		94,693	85,720
Instrumentos financieros derivados	10	103,926	66,386
Otros activos no circulantes	7	131,247	128,270
Total del activo no circulante		27,437,694	27,546,821
Total del activo		\$36,108,233	\$28,991,675
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes			
Pasivo circulante:			
Préstamos bancarios corto plazo	9	\$333,560	\$253,403
Intereses por pagar	9	90,578	44,280
Cuentas por pagar		74,925	76,276
Beneficios a los empleados		11,921	21,952
Cuenta por pagar por emisión de patrimonio	2b	83,543	-
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	8	-	68,448
Impuestos por pagar		8,667	39,869
Instrumentos financieros derivados	10	51,325	-
Pasivo por arrendamiento		3,820	3,738
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		44,487	23,395
Provisiones		5,489	5,560
Depósitos de los arrendatarios		30,328	26,735
Total del pasivo circulante		738,643	563,656
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	9	7,249,871	7,343,936
Impuestos a la utilidad diferidos		1,840	1,653
Beneficios a los empleados al retiro		1,139	1,014
Pasivo por arrendamiento a largo plazo		76,161	77,148
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		16,531	19,838
Depósitos de los arrendatarios		204,100	206,398
Total del pasivo no circulante		7,549,642	7,649,987
Total del pasivo		8,288,285	8,213,643
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio contribuido	12	29,143,874	21,636,177
Resultados acumulados		(1,376,527)	(924,531)
Otros componentes de la utilidad integral	10	52,601	66,386
Total del patrimonio de los fideicomitentes		27,819,948	20,778,032
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		\$36,108,233	\$28,991,675

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	Marzo 2024	Marzo 2023
Ingresos totales	14	\$605,007	\$372,588
Mantenimiento y operación de inmuebles		35,481	33,017
Honorarios de administración de inmuebles		6,954	2,668
Predial		8,476	4,960
Seguros		2,668	1,380
Servicios administrativos		32,506	27,494
Servicios fiduciarios y gastos generales		15,480	12,744
Plan ejecutivo basado en CBFis	12	(548)	48
Pérdida por valor razonable de propiedades	8	(295,404)	(1,163,385)
Ingresos financieros		60,229	134,144
Gastos financieros		123,995	71,276
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta		93,909	141,981
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		\$238,729	\$(668,259)
Impuestos a la utilidad		1,800	1,354
Utilidad (pérdida) neta consolidada		\$236,929	\$(669,613)
Otros componentes de la utilidad integral:			
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:			
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	10	(13,785)	38,759
Total de otros componentes de la utilidad integral		(13,785)	38,759
Utilidad (pérdida) integral consolidada		\$223,144	\$(630,854)
Utilidad (pérdida) neta básica consolidada por CBFi**	13	\$0.12	\$(0.49)
Utilidad (pérdida) neta diluida consolidada por CBFi**	13	\$0.12	\$(0.49)

** 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
Saldos al 31 de diciembre de 2022		\$14,949,511	\$1,486,859	\$12,000	\$16,448,370
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión		3,611,306	-	-	3,611,306
Distribuciones a tenedores de CBFIs	12ii	-	(667,062)	-	(667,062)
Pérdida integral consolidada:					
Pérdida neta consolidada		-	(669,613)	-	(669,613)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		-	-	38,759	38,759
Pérdida integral consolidada		-	(669,613)	38,759	(630,854)
Saldos al 31 de marzo de 2023		\$18,560,817	\$150,184	\$50,759	\$18,761,760
Saldos al 31 de diciembre de 2023		\$21,636,177	\$(924,531)	\$66,386	\$20,778,032
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	2b	7,507,697	-	-	7,507,697
Distribuciones a tenedores de CBFIs	12ii	-	(688,925)	-	(688,925)
Utilidad integral consolidada:					
Utilidad neta consolidada		-	236,929	-	236,929
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		-	-	(13,785)	(13,785)
Utilidad integral consolidada		-	236,929	(13,785)	223,144
Saldos al 31 de marzo de 2024		\$29,143,874	\$(1,376,527)	\$52,601	\$27,819,948

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	Marzo 2024	Marzo 2023
Flujo de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		\$238,729	\$(668,259)
Partidas que no representan flujo de efectivo:			
Ajuste lineal devengo por arrendamiento		(574)	(6,157)
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento		(3,306)	(3,306)
Comisión por arrendamiento		2,774	1,428
Depreciación y amortización		2,855	1,547
Gasto por deterioro de activos financieros	5	737	2,540
Costo relacionado con beneficios a los empleados		8,828	7,339
Plan ejecutivo basado en CBFIs	12iii	(548)	48
Pérdida por valor razonable de propiedades	8	295,404	1,163,385
Ingresos financieros		(60,229)	(134,144)
Gastos financieros		123,995	71,276
Ganancia por fluctuación cambiaria no realizada, neta		(91,826)	(150,451)
		\$516,839	\$285,246
Cuentas por cobrar		(31,327)	(14,783)
Impuestos por recuperar		23,569	(1,436,858)
Otros activos		(37,014)	19,362
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		21,092	3,920
Cuentas por pagar		(1,441)	(11,911)
Impuestos por pagar		(30,548)	(285)
Beneficios a los empleados		(18,734)	(15,550)
Depósitos de los arrendatarios		3,750	109,023
		\$446,186	\$(1,061,836)
Impuestos a la utilidad pagados		(1,718)	(421)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en las actividades de operación		\$444,468	\$(1,062,257)
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Intereses cobrados		50,609	132,109
Adquisición de inversiones financieras		(1,800,000)	-
Adquisición de propiedades de inversión		(191,912)	(11,399,046)
Construcción en proceso en activo por derecho de uso		(10,523)	-
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		(3,216)	(5,480)
Otros activos		(10)	(462)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		\$(1,955,052)	\$(11,272,879)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	9	84,290	6,527,041
Intereses pagados		(68,744)	(16,148)
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	(250,708)
Costos pagados para obtención de deuda	9	(2,148)	(62,091)
Pago de pasivos por arrendamientos		(3,100)	(438)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	12ii	(688,925)	(667,062)
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	12i	6,791,667	3,615,879
Costos de emisión de CBFIS pagados		(219,177)	(4,573)
		\$5,893,863	\$9,141,900
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		4,383,279	(3,193,236)
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		(8,541)	(96,940)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		\$5,413,597	\$986,964

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 y desarrollo de un portafolio de inmuebles corporativos, industriales y comerciales 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 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el portafolio de propiedades está compuesto por 106 inmuebles, localizados en 14 estados de México, con una edad promedio de 14.4 años y ocupación de 96.2% y 96.3% respectivamente, en términos de área bruta rentable (ABR); el valor razonable del portafolio de propiedades fue de \$27,103,386 y \$27,265,219, respectivamente (ver Nota 8).

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024, el Fideicomiso no realizó inversiones ni desinversiones de propiedades.

2. Eventos relevantes

2024

- a. El 22 de febrero de 2024, el Fideicomiso concluyó el acuerdo vinculante para realizar la adquisición de 6 naves industriales estabilizadas clase A localizadas en Querétaro, con un ABR total aproximada de 93,525 m² construida sobre un terreno de alrededor de 253,611 m², 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 9 años a partir de la fecha estimada 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, sería de aproximadamente US\$9.7 millones.

El precio estimado de compra es de US\$83.3 millones, equivalente a \$1,389,786 (considerando el tipo de cambio al 31 de marzo de 2024), más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición.

Conforme a los acuerdos alcanzados, mismos que se encuentran sujetos al cumplimiento de ciertas condiciones, se espera que dicha transacción sea concluida y liquidada durante el segundo trimestre del presente año, por lo que, al 31 de marzo de 2024, aun no representa impactos en los presentes estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

- b. El 15 de marzo de 2024, Fibra MTY realizó una emisión subsecuente de capital 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 Fideicomiso colocó 679,166,667 CBFIs (590,579,711 de oferta base y 88,586,956 de sobreasignación) a un precio de \$11.50 por CBFI equivalentes a \$6,791,667 y \$1,018,750, respectivamente. Los recursos de la colocación de \$7,507,697 (neta de costos de emisión de \$302,720, 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 \$307,489, de los cuales \$4,769 fueron realizados en la etapa preparatoria de la colocación, en años anteriores. Como resultado de lo anterior, al 31 de marzo de 2024, los CBFIs en circulación fueron 2,493,497,510.

Posterior a la emisión de CBFIs, Fibra MTY cuenta con un periodo de estabilización del precio del CBFI de hasta 30 días naturales, durante los cuales, los intermediarios colocadores podrán ejercer la opción de sobreasignación de hasta 88,586,956 CBFIs. Derivado de lo anterior, al 31 de marzo de 2024 (ver Nota 15i), los recursos atribuibles a la sobreasignación por \$1,018,750 se encuentran pendientes de cobro y se presentan en los estados consolidados condensados de posición financiera no auditados, en el rubro de cuentas por cobrar por emisión de patrimonio. De igual forma, los costos de emisión atribuibles a la sobreasignación y otros costos relacionados por un monto total de \$83,543 se encuentran pendientes de pago y se presentan en el rubro de cuentas por pagar por emisión de patrimonio. Ambas cantidades, recursos y costos, pudieran variar en función a los resultados finales de la sobreasignación.

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 m² construida sobre terrenos con una superficie total de alrededor de 347,714 m². El 63% de los ingresos por arrendamiento del portafolio se encuentran pactados en dólares, mientras que el 37% restante está pactado en pesos, con un plazo remanente de 8.2 años a partir de la fecha estimada de adquisición. Dichos contratos son en su totalidad triple neto (NNN), es decir, el arrendatario paga, adicionalmente a la renta, los gastos de mantenimiento, seguro e impuesto predial. El ION para los siguientes 12 meses a la adquisición, sería de aproximadamente \$251,155 los cuales se componen de \$95,714 y US\$9.3 millones (considerando el tipo de cambio del 31 de marzo de 2024).

El precio estimado de compra está pactado en aproximadamente \$3,445,257, compuestos por \$1,342,662 y USD\$126.1 millones (considerando el tipo de cambio al 31 de marzo de 2024), más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos 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 en mayo 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 publicación de este evento relevante, 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. Por lo anterior, al 31 de marzo de 2024, esta transacción no representa impactos en los presentes estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

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 31 de marzo de 2024 y por los tres meses que terminaron en esa fecha no han sido auditados. En opinión de la administración de Fibra MTY, se incluyen todos los ajustes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados proyectados para el año completo.

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados del Fideicomiso y sus respectivas notas por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023.

Las políticas contables, juicios críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación aplicados para el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados que se acompañan son consistentes con aquellas utilizadas en los estados financieros consolidados auditados para el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023, excepto por la adopción de las siguientes modificaciones normativas que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2024 y cuyos efectos para Fibra MTY se describen a continuación:

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

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

Las enmiendas enfatizan que la afectación es solo en la presentación de pasivos en el estado consolidado de posición financiera, y no en revelaciones ni en el monto ni en el momento de reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto relacionado al pasivo en cuestión. Asimismo, se clarifica la definición de liquidación de un pasivo como la transferencia de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios a la contraparte acreedora. Las modificaciones se aplican retrospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024, con aplicación anticipada permitida.

Estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados de Fibra MTY, debido a que el Fideicomiso clasifica sus pasivos de acuerdo con los vencimientos contractuales, sin considerar los planes de refinanciamiento futuros que define en su estrategia de administración del riesgo financiero de liquidez.

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

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

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

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

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

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

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

- c. **Bases de consolidación** – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incluyen los del Fideicomiso, la Fideicomitente y los de la Administradora en las que tiene control y mantiene el 99.9% de participación accionaria. El control se obtiene cuando el Fideicomiso tiene poder sobre la inversión; está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso, la Fideicomitente y la Administradora se han eliminado en la consolidación.
- d. **Autorización de los estados financieros consolidados** – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos fueron autorizados para su emisión por el C.P. Jorge Ávalos Carpinteyro, Director General, y el Lic. Jaime Martínez Trigueros, Director de Finanzas, el 24 de abril 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 10 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 tres meses terminados el 31 de marzo de 2024, se presente sobre la base de negocio en marcha. A pesar de que el patrimonio del Fideicomiso muestra una mayor disminución en los resultados acumulados al 31 de marzo de 2024 con respecto al 31 de diciembre de 2023, dicha disminución se debe a una menor valuación de las propiedades de inversión, principalmente originada por la apreciación del peso con respecto al dólar y no por la capacidad de generación de flujos de efectivo positivos por la operación de las propiedades del portafolio de Fibra MTY. La valuación a valor razonable de las propiedades de inversión refleja los beneficios económicos futuros que se realizarían en efectivo 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. Es importante considerar 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 con las condiciones de mercado que estén presentes a cada fecha de medición. Por lo tanto, el hecho de que al 31 de marzo de 2024 se reflejen resultados acumulados negativos, no tiene ningún impacto en la capacidad del Fideicomiso para hacer frente a sus obligaciones en los próximos 12 meses ni tampoco para decretar y pagar distribuciones de efectivo a los tenedores de los CBFIs.

Esta evaluación requerida por la normatividad internacional se estará actualizando de manera recurrente, hacia los 12 meses siguientes a partir de la fecha sobre la que se informa, en línea con la estrategia de administración de riesgos financieros y operativos que implemente la administración de Fibra MTY.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo, e inversiones financieras

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Efectivo en bancos	\$ 3,026,440	\$ 393,487
Equivalentes de efectivo	2,387,157	645,372
Total efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 5,413,597	\$ 1,038,859

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Inversiones financieras	\$ 1,800,000	\$ -

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 31 de marzo de 2024, se tenían inversiones financieras por \$800,000 a un plazo de 359 días y \$1,000,000 a un plazo de 181 días. 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 31 de marzo 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

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Cientes	\$ 60,573	\$ 32,814
Cientes parte relacionada (Nota 11)	16	-
Intereses por cobrar ⁽¹⁾	13,965	4,345
Otras cuentas por cobrar	2,076	1,075
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas (Nota 11)	2,456	132
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(2,078)	(1,341)
Total	\$ 77,008	\$ 37,025

(1) Representan el reconocimiento de intereses devengados provenientes de equivalentes de efectivo, de inversiones financieras y de los intereses ganados de instrumentos financieros (ver Nota 4 y 10). Fibra MTY ha concluido que estos activos financieros no presentan deterioro al 31 de marzo 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 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los saldos de cartera vencida ascendían a \$25,809 y \$7,875 con una estimación de deterioro de cuentas por cobrar por \$2,078 y \$1,341, respectivamente; el Fideicomiso reconoció un gasto de deterioro de cuentas por cobrar dentro de los estados consolidados condensados intermedios de utilidad integral no auditados por \$737 y \$2,431, correspondiente a los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023, respectivamente. Adicionalmente, en el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023, el Fideicomiso dio de baja cuentas por cobrar no vencidas de \$109 (\$0 por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024), por considerarse legalmente incobrables, impactando los resultados integrales consolidados del periodo.

Al 31 de marzo 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:

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Cuentas por cobrar no vencidas	\$ 34,780	\$ 24,939
Cuentas por cobrar vencidas no deterioradas	23,731	6,534
Total	\$ 58,511	\$ 31,473

6. Impuestos por recuperar

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	\$ 11,024	\$ 48,663
Otros	101	101
Total	\$ 11,125	\$ 48,764

7. Otros activos

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Circulantes		
Pagos anticipados ⁽¹⁾	\$ 37,487	\$ 7,981
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	9,072	8,672
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾	14,271	13,645
Total	\$ 60,830	\$ 30,298
No circulantes		
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾	\$ 36,273	\$ 36,325
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	22,491	18,154
Seguros y fianzas no amortizables ⁽⁴⁾	55,199	55,199
Depósitos en garantía	1,702	1,703
Mobiliario y equipo de oficina	7,156	7,859
Activos intangibles	8,089	8,681
Otros	337	349
Total	\$ 131,247	\$ 128,270

(1) Al 31 de marzo 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) 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.

8. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión adquiridas por Fibra MTY fueron valuadas a su valor razonable al 31 de marzo 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	Efecto de valor razonable ⁽³⁾	Saldo al 31 de marzo de 2024
Danfoss ⁽¹⁾	11-dic-14	\$ 549,382	\$ -	\$ 29	\$ 17,988	\$ 3,330	\$ 570,729
Casona	28-may-15	303,584	-	-	-	2,565	306,149
Catacha	29-jul-15	75,715	-	-	-	(315)	75,400
Santiago ⁽¹⁾	21-sep-15	300,084	-	-	40,929	(205)	340,808
Nico 1	19-may-16	628,091	-	3,028	-	(7,518)	623,601
Providencia	25-may-16	1,066,067	-	9,919	-	5,392	1,081,378
Ciénega	08-nov-16	362,966	-	-	-	3,567	366,533
Catacha 2	08-dic-16	108,122	-	-	-	286	108,408
Huasteco ⁽¹⁾	25-may-17	1,065,770	-	-	2,374	38,924	1,107,068
Zinc	14-sep-18	248,273	-	-	-	(989)	247,284
Filios	18-dic-18	2,153,503	(41)	-	-	(53,889)	2,099,573
Garibaldi	27-nov-19 29-ene-20	658,657	(10)	-	-	(13,416)	645,231
Ciénega 2	19-nov-21	417,202	-	-	-	(1,182)	416,020
Ciénega 3	08-dic-21	417,973	-	-	-	(8,889)	409,084
Zeus ⁽¹⁾	29-mar y 20-sep-23	11,482,096	(1,131)	4,706	32,196	(17,642)	11,500,225
Segmento Industrial		\$ 19,837,485	\$ (1,182)	\$ 17,682	\$ 93,487	\$ (49,981)	\$ 19,897,491
Oficinas en el Parque	11-dic-14	\$ 1,372,884	\$ -	\$ 795	\$ -	\$ (48,001)	\$ 1,325,678
Neoris	11-dic-14	729,230	-	584	-	(6,404)	723,410
Atento	11-dic-14	68,956	-	7,705	-	(9,663)	66,998
Cuadrante	11-dic-14	86,901	-	-	-	(5,509)	81,392
Prometeo	22-dic-15	440,239	-	-	-	(15,565)	424,674
Fortaleza	31-ago-16	412,050	-	-	-	(21,983)	390,067
Redwood	06-dic-16	570,011	-	2,264	-	(20,579)	551,696
Huasteco	25-may-17	58,125	-	-	-	(5,078)	53,047
Cuauhtémoc	16-ago-17	219,994	-	-	-	21,200	241,194
Patria	03-oct-18	332,532	-	-	-	(5,208)	327,324
Filios	18-dic-18	943,579	(19)	-	-	(23,600)	919,960
La Perla ⁽²⁾	08-jun-21	1,837,755	11,421	155	-	(106,831)	1,742,500
Segmento Oficinas		\$ 7,072,256	\$ 11,402	\$ 11,503	\$ -	\$ (247,221)	\$ 6,847,940
Monza	27-ago-15	\$ 234,107	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,902	\$ 237,009
Monza 2	13-nov-15	101,263	-	-	-	1,623	102,886
Huasteco	25-may-17	20,108	-	-	-	(2,048)	18,060
Segmento Comercial		\$ 355,478	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,477	\$ 357,955
Total propiedades de inversión		\$ 27,265,219	\$ 10,220	\$ 29,185	\$ 93,487	\$ (294,725)	\$ 27,103,386

- (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) *El 16 de enero de 2024 se ocuparon 1,559 m² 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.*
- (3) *Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024, la pérdida por valor razonable del portafolio de Fibra MTY fue de \$295,404 e incluye \$294,725 generada por propiedades de inversión y \$679 del inmueble Axtel, el cual, de acuerdo con IFRS 5, al clasificarse y presentarse como mantenido para la venta, se mide al menor entre su valor en libros y el valor razonable. Fibra MTY reconoció la disminución de valor de su portafolio en los resultados consolidados en la línea de Pérdida por valor razonable de propiedades de inversión.*

Inversiones de capital en proceso

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Saldo inicial	\$ 38,011	\$ 29,227
Adiciones por inversiones de capital	29,185	57,556
Inversiones terminadas	(9,333)	(48,772)
Saldo final	<u>\$ 57,863</u>	<u>\$ 38,011</u>

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 31 de marzo 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 m² 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. Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024, la construcción en proceso incrementó US\$0.2 millones, equivalentes a \$2,374, 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 US\$2.3 millones, equivalentes a \$41,775, considerando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada desembolso. Se estima que la expansión concluya durante el segundo trimestre de 2024.

- 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 por un valor de US\$21.4 millones. Se estima que el proceso de construcción concluya durante el ejercicio 2024. Dicha expansión incrementará el ABR en un estimado de 19,200 m². El ION adicional aproximado es de US\$ 1.9 millones durante los primeros doce meses contados a partir del inicio de pago de renta. Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024, la construcción en proceso incrementó en US\$1.1 millones, equivalentes a \$17,988 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 US\$5.7 millones, equivalentes a \$100,824 a la fecha de las transacciones.

La expansión del inmueble Danfoss incluye la construcción de un estacionamiento por un monto de hasta US\$1.6 millones, sobre un terreno arrendado a un tercero, que será subarrendado por Fibra MTY al inquilino de esta propiedad. Esta transacción fue reconocida como activo por derecho de uso, neto en el estado consolidado condensado intermedio de posición financiera no auditado. Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024, la construcción en proceso del estacionamiento incrementó en US\$0.6 millones, equivalentes a \$10,523, a la fecha de las transacciones y el terreno se depreció linealmente \$1,175. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso del estacionamiento tenía un valor de US\$0.7 millones, equivalentes a \$12,658 a la fecha de las transacciones.

- Durante 2023 (31 de mayo, 15 de septiembre y 18 de diciembre) se firmaron diversos convenios modificatorios para llevar a cabo una expansión en la propiedad industrial Santiago por un valor total de hasta US\$ 10.1 millones, el cual incluye inversiones de capital de hasta por US\$0.2 millones. Se estima que el proceso de construcción concluya durante el tercer trimestre de 2024. Dicha expansión incrementará el ABR en un estimado de 10,700 m². 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 tres meses terminado el 31 de marzo de 2024, la construcción en proceso incrementó US\$2.4 millones, equivalentes a \$40,929 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 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 11,719m². El valor total de la inversión incluyendo terreno, construcciones, impuestos y otros costos y gastos de cierre, se estima que ascienda a una cantidad de US\$10.1 millones (equivalentes a \$173,102 a la fecha de adquisición del terreno). Se estima que el proceso de construcción concluya en aproximadamente 11 meses contados a partir de la fecha de adquisición y que genere un ION adicional de US\$1.1 millones durante los doce meses a partir del inicio de pago de renta por parte del inquilino. El precio de adquisición del terreno fue de \$18,739 a la fecha de transacción, más otros impuestos y gastos de adquisición por un monto de \$829. Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024, la construcción en proceso incrementó US\$1.9 millones, equivalentes a \$32,196 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.

- 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 tres meses terminado el 31 de marzo de 2024, se realizaron desembolsos por estos compromisos por US\$1.0 millones equivalentes a \$17,164 considerando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada desembolso, y se firmaron nuevos contratos por US\$1.5 millones. Al 31 de marzo de 2024 el monto remanente es de US\$2.9 millones equivalentes a \$48,925.

Al 31 marzo 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 de operación terminado el 31 de marzo de 2024, se determinó con la asistencia de valuadores independientes calificados.

La estimación del valor razonable de las propiedades consideró que el uso actual representa su mayor y mejor uso. Con base en el tipo de propiedades que forman parte del portafolio, la administración eligió dentro del enfoque de ingresos apegarse a la metodología de flujos descontados como el método más apropiado para determinar su valor razonable, dicha metodología determina el valor presente de los flujos de efectivo futuros que se esperan generar a través del arrendamiento de las propiedades.

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

De acuerdo con este enfoque:

- Las tasas de descuento al 31 de marzo de 2024 se ubicaron en un rango de 9.75% a 11.50% en propiedades de oficinas; de 8.75% a 11.25% en propiedades industriales; y de 11.00% a 11.50% en propiedades comerciales; manteniéndose en el mismo rango respecto del 31 de diciembre de 2023, para los diferentes usos.
- Las tasas de descuento al 31 de marzo de 2023 se ubicaron en un rango de 9.75% a 11.50% en propiedades de oficinas; de 8.50% 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.

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

Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo 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 desfavorable en el valor razonable del portafolio de propiedades de inversión de Fibra MTY por (\$294,725), fue ocasionado principalmente por:

1. Una disminución de \$(286,892) por la apreciación del peso frente al dólar al pasar de \$16.8935 el 31 de diciembre de 2023 a \$16.6780 el 31 de marzo de 2024.
2. Una disminución de \$(212,552), por la operación estándar de propiedades debido a cambios contractuales en oficinas y a la actualización anual del presupuesto de gastos.
3. Incremento en el valor del portafolio por condiciones de mercado por \$204,719 debido primordialmente a mayores rentas de mercado en naves industriales.

2023

El efecto desfavorable en el valor razonable del portafolio de propiedades de inversión de Fibra MTY por (\$1,163,385), fue ocasionado por el efecto combinado de:

1. El valor del tipo de cambio al 31 de diciembre de 2022 es de \$19.3615 pesos por dólar, en comparación a \$18.0932 pesos por dólar al 31 de marzo de 2023, lo cual genera un decremento en el valor de las propiedades de inversión de (\$987,782).
2. La disminución en valuación correspondiente a la operación estándar de propiedades de (\$136,745), la cual se generó principalmente por i) la salida de ciertos inquilinos, y ii) un menor precio de renta y plazo en la renovación de contratos en edificios de oficina. La disminución fue compensada parcialmente por inflaciones mayores a las proyectadas.
3. El decremento en el valor de portafolio por condiciones de mercado por (\$38,858), obedece a una inflación menor a la proyectada sobre la renta de mercado y una disminución en el nivel de renta de mercado de espacios exteriores del edificio La Perla.

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.

9. Préstamos bancarios y bursátiles

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

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Corto plazo:		
Préstamo bancario bilateral Scotiabank US\$20 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 3 meses más una sobre tasa de 1.44%, sin garantía, con pagos de interés y principal hasta 9 meses posteriores a cada disposición y con vigencia hasta el 11 de marzo del 2025. ⁽¹⁾	\$ 333,560	\$ 253,403
Total de préstamos bancarios de corto plazo	\$ 333,560	\$ 253,403
Largo plazo:		
Préstamo bursátil CEBURE FMTY20D US\$215 millones (incluye reapertura por US\$115 millones llevada a cabo el 15 de julio de 2021) y con tasa de interés fija de 4.60% con vencimientos de interés a 182 días y pago de principal al vencimiento el 26 de octubre de 2027. ⁽²⁾	\$ 3,653,399	\$ 3,704,122
Préstamo bancario Sindicado 2023 US\$70 millones, 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 10), sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 21 de marzo de 2028. ⁽³⁾	1,167,460	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 10), sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 12 de junio de 2028.	2,501,700	2,534,025
Costos de obtención de deuda	(72,688)	(76,756)
Total de préstamos bancarios y bursátiles de largo plazo	\$7,249,871	\$7,343,936

⁽¹⁾ Línea de crédito simple sin garantía con Scotiabank hasta por un monto principal de US\$63 millones. Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024, Fibra MTY dispuso de US\$ 5 millones adicionales para llegar a un total dispuesto de US\$20 millones. Los recursos fueron utilizados para la expansión de propiedades industriales.

⁽²⁾ 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 31 de marzo de 2024 asciende a US\$3.4 millones y es equivalente a \$67,629, considerando un tipo de cambio de \$19.9988 vigente a la fecha de recepción de la prima en colocación.

⁽³⁾ Contrato de crédito hasta por un monto principal de US\$220 millones. El saldo dispuesto al 31 de marzo de 2024 es de US\$70 millones.

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los intereses devengados pendientes de pago ascendían a \$90,578 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 tres meses terminado el 31 de marzo de 2024 y para el año terminado el 31 de diciembre de 2023 fueron de 4.7% para ambos periodos.

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

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Largo Plazo		
Préstamo bursátil CEBUREs	\$ 22,600	\$ 23,969
Préstamo bancario Sindicado 2023	36,491	38,482
Préstamo bancario Bilateral 2023	13,597	14,305
Total	\$ 72,688	\$ 76,756

Al 31 de marzo 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:

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Saldo inicial	\$ 7,597,339	\$ 5,158,977
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	84,290	9,368,041
Pago de préstamos bancarios	-	(5,837,236)
Amortización de prima Re-Apertura CEBURE	(4,391)	(17,160)
Costos pagados para obtención/modificación de deuda	-	(87,302)
Costos no pagados para obtención/modificación de deuda ⁽¹⁾	-	(2,168)
Amortización de costos de deuda	4,068	73,715
Pérdida cambiaria	(97,875)	(1,059,528)
Saldo final	\$ 7,583,431	\$ 7,597,339

⁽¹⁾ Los costos para obtención de deuda pagados durante el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 ascendieron a \$2,148 compuestos por \$2,168 pendientes de pago en 2023 con un efecto en fluctuación cambiaria de \$20.

10. 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 31 de marzo 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 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 21.5% y 26.6%, respectivamente.

Categorías de instrumentos financieros

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

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$5,413,597	\$1,038,859
<u>Medidos a costo amortizado:</u>		
Inversiones financieras	1,800,000	-
Cuentas por cobrar, neto	77,008	37,025
Cuenta por cobrar por emisión de patrimonio	1,018,750	-
Otros activos financieros	1,702	1,703
<u>Medidos a valor razonable a través de resultados:</u>		
Instrumentos financieros derivados	103,926	66,386
Pasivos financieros:		
<u>Medidos a costo amortizado:</u>		
Cuentas por pagar	74,925	76,276
Cuenta por pagar por emisión de patrimonio	83,543	-
Cuenta por pagar por adquisición de propiedades de inversión	-	68,448
Préstamos bancarios y bursátil	7,583,431	7,597,339
Intereses por pagar	90,578	44,280
Depósitos de los arrendatarios	234,428	233,133
Pasivos por arrendamiento	79,981	80,886
<u>Medidos a valor razonable a través de resultados:</u>		
Instrumentos financieros derivados	51,325	-

Valor razonable de los instrumentos financieros

Los montos de efectivo y equivalentes de efectivo, inversiones financieras, cuentas por cobrar, cuentas por cobrar por emisión de patrimonio, otros activos financieros, cuentas por pagar, cuenta por pagar por emisión de patrimonio, 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:

	31 de marzo de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamo bursátil CEBUREs ⁽¹⁾	\$3,653,399	\$3,305,879	\$3,704,122	\$3,414,097
Préstamo bancario Bilateral 2023 ⁽²⁾	2,501,700	2,495,365	2,534,025	2,528,902
Préstamo bancario Sindicado 2023 ⁽²⁾	1,167,460	1,164,723	1,182,545	1,180,255
Préstamo bancario bilateral 2023 expansiones ⁽²⁾	333,560	333,503	253,403	253,336
	<u>\$7,656,119</u>	<u>\$7,299,470</u>	<u>\$7,674,095</u>	<u>\$7,376,590</u>

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

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

Al 31 de marzo 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 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el porcentaje de concentración de riesgo crediticio en términos de ingresos que mantiene el Fideicomiso asciende a 31.8% 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 31 de marzo 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 21.5% al 31 de marzo de 2024, 28.5 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 20.0% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 1.8% respecto del total de sus activos.
3. Tiene disponible US\$ 150 millones del crédito sindicado (equivalentes a \$2,501,700 al 31 de marzo de 2024) y US\$ 43 millones del crédito bilateral con Scotiabank (equivalentes a \$717,154 al 31 de marzo de 2024), los cuales pudieran ser utilizados en futuras adquisiciones o inversiones adicionales, y expansiones, respectivamente, en las propiedades de inversión sin sacrificar una estructura de capital balanceada y sin necesidad de acudir a los mercados de capitales.
4. Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos equivalentes a \$2,274,580 de las cuales el 100% se pueden disponer en dólares.
5. Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, y libre de garantía y mayormente a tasa fija. Asimismo, el plazo promedio de la deuda asciende a 4.0 años, con el primer vencimiento relevante hasta octubre del 2027.
6. Cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas para su deuda (covenants financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo. Fibra MTY mantiene un monitoreo constante, y de forma anticipada a su evolución, a fin de poder tomar acciones en avanzada que le permitan continuar en cumplimiento.
7. Tiene firmados acuerdos vinculantes para adquirir propiedades industriales, ver notas 2a y 2c, y compromisos de expansiones e inversiones de capital, ver Nota 8.

Los vencimientos de los préstamos a corto y largo plazo, incluyendo intereses nominales, al 31 de marzo de 2024 son como sigue:

Año	Principal	Intereses
2024	\$ 333,560	\$ 320,755
2025	-	352,636
2026	-	391,980
2027	3,585,770 ⁽¹⁾	411,239
2028	3,669,160	106,761
	<u>\$ 7,588,490</u>	<u>\$ 1,583,371</u>

⁽¹⁾ Excluye prima en colocación por diferencial de tasas entre la emisión original del CEBURE y la reapertura de US\$5.6 millones, la cual, neta de amortizaciones, al 31 de marzo de 2024 asciende a \$67,629, ver nota 9.

Por lo anterior, no se prevé riesgo de que Fibra MTY se encuentre en dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros y de otros compromisos vinculantes.

Riesgo cambiario

La mayoría de los contratos de arrendamiento están pactados en dólares norteamericanos. Sin embargo, el ambiente económico en el cual opera el Fideicomiso se rige mayoritariamente en función al peso mexicano, el cual representa su moneda funcional y lo cual tiene un efecto en los flujos futuros que pudiera cobrar si los tipos de cambio variaran de forma significativa en los periodos subsecuentes. Si esta circunstancia prevaleciera y todas las otras variables fueran constantes, una apreciación/depreciación del peso frente al dólar generaría una disminución/incremento en los ingresos en la misma proporción de la variación del tipo de cambio.

Coberturas de tipo de cambio

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

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

Al 31 de marzo 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 31 de marzo de 2024
USD	\$72,500,000	Monex	16.7175	17.4505	15-mar-24	20-dic-24	\$-	\$-	\$(13,547)	\$-	\$(13,547)
USD	72,500,000	Scotiabank	16.7000	17.4315	15-mar-24	20-dic-24	-	-	(12,262)	-	(12,262)
USD	72,500,000	Scotiabank	16.7000	17.6590	15-mar-24	20-mar-25	-	-	(12,315)	-	(12,315)
USD	72,500,000	BBVA	16.7100	17.6722	15-mar-24	20-mar-25	-	-	(13,201)	-	(13,201)
	<u>\$290,000,000</u>						<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(51,325)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(51,325)</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 tres meses terminado el 31 de marzo 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 31 de marzo de 2024, el Fideicomiso contaba con (ver Nota 9):

- i. Un préstamo bursátil CEBURE FMTY20D a tasa fija de 4.60% por US\$215 millones,
- ii. Un préstamo bancario sindicado 2023, sin garantía, con una tasa variable SOFR 1 mes más una sobre tasa de 2.05% por US\$70 millones, el cual cubrió en su totalidad mediante un swap de tasa de interés fijando su tasa en 3.227%. Al 31 de marzo de 2024, considerando la sobretasa aplicable de 2.05%, la tasa fija es de 5.277%,
- iii. Un préstamo bilateral 2023 de largo plazo, sin garantía, con una tasa variable SOFR 1 mes más una sobre tasa de 1.85% por US\$150 millones, el cual cubrió en su totalidad mediante un swap de tasa de interés fijando su tasa en 3.035%. Al 31 de marzo de 2024, considerando la sobretasa aplicable de 1.85%, la tasa fija es de 4.885%,
- iv. Un préstamo bilateral 2023 de corto plazo, sin garantía, con una tasa variable SOFR 3 meses más una sobre tasa de 1.44% por US\$20 millones. Este crédito fue dispuesto de una línea de crédito de US\$63 millones. Debido a que Fibra MTY dispondrá continuamente de la línea y a que cada una de las disposiciones contará con un vencimiento menor a un año, a partir de la fecha de cada disposición, Fibra MTY optó por mantener este crédito a tasa variable.

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

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tasa Fija	Instrumento cubierto	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2023	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Valor razonable al 31 de marzo de 2024
USD	\$ 150,000,000	BBVA	3.035%	CME SOFR a plazo 1M	18-abr-22	15-abr-26*	\$ 51,214	\$ 14,696	\$ 18,347	\$ 69,561
USD	70,000,000	Scotiabank	3.227%	CME SOFR a plazo 1M	27-mar-23	15-mar-28	15,172	6,285	19,193	34,365
	<u>\$ 220,000,000</u>						<u>\$ 66,386</u>	<u>\$ 20,981</u>	<u>\$ 37,540</u>	<u>\$ 103,926</u>

Al 31 de marzo 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.

11. 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 31 de marzo de 2024	1 de enero al 31 de marzo de 2023
Ingresos por renta y mantenimiento ⁽¹⁾:		
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	\$ 5,015	\$ 4,759
Cuprum, S.A. de C.V.	4,264	4,578
Penta Motriz, S.A. de C.V.	2,563	2,506
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V.	1,184	1,161
Bambú Motriz, S.A. de C.V.	667	630
Escala Gerencia S.A.P.I. de C.V. /	542	445
Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁵⁾	-	755
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V.	-	755
	<u>\$ 14,235</u>	<u>\$ 14,834</u>
Otros Ingresos:		
Otras partes relacionadas ⁽³⁾	\$ 39	\$ 54
Servicios administrativos, consultoría y de administración y mantenimiento de inmuebles ⁽¹⁾:		
Servicios de Operadora de Centros Comerciales, S.A. de C.V. ⁽²⁾	\$ 13,165	\$ 11,058
Arvo Capital, S. de R.L. de C.V.	75	120
Promotora Ambiental Servicios, S.A. de C.V.	-	791
Escala Gerencia S.A.P.I. de C.V. /	-	200
Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁵⁾	-	200
	<u>\$ 13,240</u>	<u>\$ 12,169</u>

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

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Cuentas por cobrar:		
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V. (ver Nota 5) ⁽¹⁾	\$ 16	\$ -
Otras partes relacionadas (Ver Nota 5) ⁽³⁾	2,456	132
	<u>\$ 2,472</u>	<u>\$ 132</u>
Cuentas por pagar ⁽¹⁾⁽⁴⁾:		
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	\$ 1,357	\$ 1,357
Cuprum, S.A. de C.V.	1,159	1,174
Penta Motriz, S.A. de C.V.	561	561
Promotora Ambiental, S. A. B. de C. V.	227	230
Bambú Motriz, S.A. de C.V.	207	207
Escala Gerencia S.A.P.I. de C.V.	132	806
/Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁵⁾	132	806
	<u>\$ 3,643</u>	<u>\$ 4,335</u>

- (1) Parte relacionada que surge de la relación de control mantenida por personal clave de la administración de Fibra MTY sobre la entidad correspondiente.
- (2) Corresponde a los contratos por prestación de servicios para operar y administrar los inmuebles del Fideicomiso, así como administrar y recolectar las rentas y cualquier otro ingreso al que tengan derecho los inmuebles, reembolso de gastos, servicios de asesoría en la realización de cualquier operación relacionada con los inmuebles y prestación de ciertos servicios administrativos.
- (3) Persona física que forma parte del personal clave de la administración de Fibra MTY.
- (4) Estos saldos corresponden a depósitos de arrendatarios que se derivan de los contratos de arrendamiento que mantiene el Fideicomiso.
- (5) Escala Gerencia S.A.P.I. de C.V, cambio de razón social el 02 de enero del 2024 a Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V.

Inversiones de capital con partes relacionadas

Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024, Fibra MTY realizó transacciones por \$1,312 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.

12. Patrimonio de los fideicomitentes

i. Aportaciones y contribuciones

Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo 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 tres meses terminados el 31 de marzo de 2024, 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. Al 31 de marzo de 2024, Fibra MTY no registró provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs, debido a que la guía de resultados 2024, sobre la cual se realizarán las estimaciones de cumplimiento para el registro de dicha provisión, fue aprobada por el Comité Técnico, el 16 de abril de 2024, una vez concluido el proceso de estabilización del precio del CBFI en la etapa de sobreasignación del proceso de colocación de capital efectuado en marzo de 2024. (ver Notas 2b y 15i).
- 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 equivalentes a \$7,810,417, el 20 de marzo de 2024 se recibieron \$6,791,667 de la oferta base correspondiente a 590,579,711 CBFIs, quedando pendiente de cobro al cierre del proceso de estabilización del precio del CBFI 88,586,956 CBFIs equivalentes a \$1,018,750, (ver Nota 2b).
- d. Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024, Fibra MTY no operó el programa de recompra por lo que no realizó recompras ni recolocaciones de CBFIs.
- e. Al 31 de marzo de 2024, los CBFIs en circulación fueron 2,493,497,510.

Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023

- a. 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 31 de marzo de 2023, se reconocieron \$48 en resultados por insuficiencia en provisión de ejercicio anterior, que se presenta en el estado consolidado de utilidad integral. Al 31 de marzo de 2023, Fibra MTY no registró provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs, debido a que la guía de resultados 2023, sobre la cual se realizaran las estimaciones de cumplimiento para el registro de dicha provisión, fue aprobada por el Comité Técnico al concluir el proceso de suscripción de la adquisición del portafolio industrial Zeus.
- b. El 27 de febrero de 2023, el Fideicomiso concluyó la primera parte de la Suscripción Preferente efectuada para la adquisición del portafolio industrial Zeus, se asignaron 296,383,561 CBFIs a un precio de \$12.20 por CBFIs equivalentes a \$3,615,879, los recursos se recibieron el 1 de marzo de 2023 y se presentan netos de costos de suscripción en proceso de \$4,573 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 \$3,611,306. Al 1 de marzo de 2023, los CBFIs en circulación fueron 1,551,431,555.
- c. 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.
- d. Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023, Fibra MTY no operó el programa de recompra por lo que no realizó recompras ni recolocaciones de CBFIs.
- e. Al 31 de marzo y 31 de diciembre de 2023, los CBFIs en circulación fueron 1,553,679,660, y 1,811,425,646, respectivamente.

ii. Distribuciones

La siguiente tabla muestra las distribuciones de efectivo decretadas y pagadas en importe y por CBFIs para cada mes indicado de los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo 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
feb 24	\$140,314	1,814,330.843	\$0.077	13-feb-2024	04-mar-2024
ene-24	\$140,314	1,814,330.843	\$0.077	13-feb-2024	04-mar-2024
dic-23	\$136,099	1,814,330.843	\$0.075	13-feb-2024	04-mar-2024
nov-23	\$136,099	1,814,330.843	\$0.075	13-feb-2024	29-feb-2024
oct-23	\$136,099	1,811,425.646	\$0.075	19-ene-2024	31-ene-2024
Distribuciones decretadas y pagadas en 2024	\$688,925		\$0.379		
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
Distribuciones decretadas y pagadas en 2023	\$667,062		\$0.510		

13. 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 31 de marzo de 2024	1 de enero al 31 de marzo de 2023
Utilidad (pérdida) neta consolidada CBFIs expresados en miles:	\$236,929	\$(669,613)
Número de certificados promedio ponderados en circulación	1,927,657.708	1,360,371.798
Efecto de dilución asociado con planes de compensación basado en CBFIs no asignados ⁽¹⁾	-	-
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	1,927,657.708	1,360,371.798
Utilidad (pérdida) neta básica consolidada por CBFi	\$0.12	\$(0.49)
Utilidad (pérdida) neta diluida consolidada por CBFi	\$0.12	\$(0.49)

(1) Al 31 de marzo de 2024 y 2023, Fibra MTY no registró provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs, debido a que la guía de resultados sobre la cual se realizan las estimaciones de cumplimiento para el registro de dicha provisión fue aprobada por el Comité Técnico en:

- 2023 una vez concluido el proceso de suscripción para la adquisición del portafolio industrial Zeus,
- 2024 una vez concluido el proceso de estabilización del precio en la etapa de sobreasignación de la colocación de CBFIs (ver nota 2b).

14. Información por segmentos

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

- **Oficinas.** Oficinas en el Parque, Neoris/General Electric, 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), y Zeus (cuarenta y 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 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, y por los periodos de operación del Fideicomiso, terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023, la información por segmentos de posición financiera y resultados es como sigue:

Al 31 de marzo de 2024	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Propiedades de inversión	\$ 19,897,801	\$ 6,847,630	\$ 357,955	\$ -	\$ 27,103,386
Total de activos	-	-	-	36,108,233	36,108,233
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	333,560	333,560
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	7,249,871	7,249,871

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 31 de marzo de 2024	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$415,029	\$180,795	\$9,183	\$ -	\$605,007
Gastos de operaciones	19,484	33,130	965	-	53,579
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	47,986	47,986
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	(548)	(548)
(Gasto) ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(49,983)	(247,898)	2,478	-	(295,404)
Resultado financiero	-	-	-	30,143	30,143
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	-	238,729
Ingreso operativo neto ⁽¹⁾	\$395,545	\$147,665	\$8,218	\$ -	\$551,428

1 de enero al 31 de marzo de 2023	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$183,303	\$180,486	\$8,799	\$ -	\$372,588
Gastos de operaciones	8,988	32,074	963	-	42,025
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	40,238	40,238
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	48	48
(Gasto) ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(767,721)	(397,401)	1,737	-	(1,163,385)
Resultado financiero	-	-	-	204,849	204,849
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	-	-	-	-	(668,259)
Ingreso operativo neto ⁽¹⁾	\$174,315	\$148,412	\$7,836	\$ -	\$330,563
Adquisiciones y Expansiones ⁽²⁾	\$11,345,930	\$ -	\$ -	\$ -	\$11,345,930

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

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

15. 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 31 de marzo de 2024 y hasta el 24 de abril 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 12 de abril de 2024 el Fideicomiso informó que Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Citibanamex ("Citi") por cuenta de los intermediarios colocadores, ejerció la opción de sobreasignación con lo cual concluyó el periodo de estabilización de la oferta pública de capital mencionada en la nota 2b.

Citi ejerció la totalidad de la opción de sobreasignación por 88,586,956 CBFIs habiendo recomprado en las operaciones de estabilización un total de 34,579,590 CBFIs.

En consecuencia, la oferta pública antes mencionada fue por un total de 590,579,711 CBFIs, sin considerar la opción de sobreasignación, y por un total de 644,587,077 CBFIs considerando los suscritos con motivo del ejercicio de la opción de sobreasignación, netos de los CBFIs recomprados. El total de CBFIs de Fibra MTY que se encontrarán en circulación una vez concluido el proceso de liquidación será de 2,458,917,920.

Por lo anterior, de la cuenta por cobrar por emisión de patrimonio por \$1,018,750, presentada en los estados consolidados condensados de posición financiera no auditados, Fibra MTY cobró el 16 de abril de 2024, \$621,085, el remanente de \$397,665 fue disminuido del rubro de patrimonio contribuido, neto de costos de emisión que se presenta en el estado consolidado condensado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes. De igual forma, los costos de emisión atribuibles a la sobreasignación y otros costos relacionados por un monto total de \$83,543 fueron disminuidos a \$44,156 y serán liquidados durante el segundo trimestre de 2024.



- ii. El 16 de abril de 2024, el Comité Técnico aprobó realizar una distribución de efectivo por \$179,179 correspondiente al mes de marzo de 2024. De acuerdo con los CBFIs en circulación a la fecha de emisión de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, la distribución mensual es equivalente a \$0.072 por CBFi y será liquidada el 28 de junio de 2024.
- iii. El 16 de abril de 2024, Fibra MTY otorgó US\$1.5 millones (equivalentes a \$25,004 al tipo de cambio vigente al 16 de abril 2024) para garantizar ciertas obligaciones asumidas en la carta de intención de compra de las 8 naves industriales localizadas en Nuevo León que se mencionan en la nota 2c. Este depósito en garantía se presentará en el rubro de otros activos en el estado consolidado de posición financiera y será recuperado en efectivo en las dos fechas de cierre que se mencionan en la nota 2c.