



# FIBRAMTY

Redefine la **rentabilidad inmobiliaria** en México.

# 4T22

## REPORTE DE RESULTADOS

#SOMOSFIBRAMTY

**CÉSAR RUBALCAVA**

RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

[crubalcava@fibramty.com](mailto:crubalcava@fibramty.com) | 81 4160 1412



Modelo de Inversión de  
**FIBRAMTY**





# FIBRA MTY ANUNCIA RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2022

Monterrey, Nuevo León, México – 22 de Febrero de 2023 – 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 cuarto trimestre de 2022 (“4T22”). Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, “IFRS” por su acrónimo en inglés), están expresadas en millones de pesos mexicanos (Ps.), salvo que se indique lo contrario, y podrían variar por redondeo.

## Contenido

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Fibra Mty excede su guía de resultados 2022 y se prepara para duplicar su portafolio de inmuebles. ....</b> | <b>6</b>  |
| Comentarios Destacados del periodo .....   | 6         |
| Indicadores Operativos .....   | 7         |
| Posición Financiera .....  | 8         |
| Resumen de Adquisiciones .....   | 9         |
| Resumen de Desinversiones .....  | 9         |
| Indicadores Financieros en miles de pesos .....  | 10        |
| Márgenes de Indicadores Financieros .....  | 10        |
| <b>Comentarios del Director General .....</b>  | <b>11</b> |
| <b>Desempeño Operativo .....</b>   | <b>13</b> |
| Portafolio de Propiedades .....  | 13        |
| Indicadores operativos .....   | 14        |
| Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio (como % del ingreso) .....                                       | 15        |
| Área bruta rentable y ocupación por tipo de activo en términos de ABR.....                                     | 16        |
| Vencimiento de contratos de arrendamiento .....  | 17        |
| Renta en dólares por m <sup>2</sup> y por tipo de inmueble.....  | 17        |
| Desempeño mismos inmuebles .....   | 19        |
| ION.....   | 19        |
| Ocupación .....  | 19        |
| Indicadores Operativos mismos inmuebles .....  | 21        |
| <b>Gastos de capital (Capex) .....</b>   | <b>22</b> |
| Inmuebles en operación .....   | 22        |
| Inmuebles en proceso de reconversión/reposicionamiento/desinversión .....                                      | 22        |
| <b>Desempeño Financiero .....</b>  | <b>23</b> |
| COVID-19 4T22 .....  | 23        |
| Desempeño Financiero del Trimestre .....   | 23        |



|   |           |
|---|-----------|
| Conciliación de variaciones contables (presentadas en las tablas anteriores) a variaciones de flujo ..... | 25        |
| Variaciones con afectación en flujo de efectivo .....   | 25        |
| Mismos inmuebles .....  | 26        |
| Gastos de Administración .....  | 26        |
| Resultado Financiero .....  | 26        |
| CAPEX .....   | 26        |
| Adquisiciones y desinversiones .....  | 26        |
| Variaciones sin afectación en flujo de efectivo .....   | 26        |
| Plan ejecutivo basado en CBFIs .....  | 26        |
| Valor razonable de propiedades de inversión .....   | 26        |
| Utilidad neta consolidada .....   | 27        |
| Instrumentos financieros derivados .....  | 27        |
| FFO y AFFO.....   | 28        |
| Distribución por CBFIs .....  | 29        |
| Guía de Resultados 2022 .....   | 30        |
| Guía de Resultados 2023 .....   | 32        |
| Deuda y Efectivo .....  | 33        |
| Deuda Bursátil (“FMTY20D”) .....  | 35        |
| Crédito Sindicado Quirografario 2021 .....  | 35        |
| Nivel de Endeudamiento e Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda.....                                 | 36        |
| Efectivo.....   | 37        |
| Valor en Libros, Valor de Mercado y Tasa de Capitalización Implícita .....                                | 38        |
| <b>Conferencia Telefónica .....</b>   | <b>39</b> |
| <b>Acerca de Fibra Mty.....</b>   | <b>40</b> |
| <b>Advertencia Legal.....</b>   | <b>40</b> |
| <b>Estados Financieros .....</b>  | <b>41</b> |
| Estados Consolidados de Posición Financiera.....  | 41        |
| Estados Consolidados de Utilidad Integral .....   | 41        |
| Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes .....                             | 43        |
| Estados Consolidados de Flujos de Efectivo.....   | 44        |
| <b>Comentario al mercado inmobiliario de oficinas e industrial.....</b>                                   | <b>45</b> |
| El Mercado de Oficinas .....  | 45        |
| Monterrey.....  | 45        |
| Valle de México .....   | 45        |
| Guadalajara.....  | 46        |
| Mercado Industrial .....  | 48        |



|                        |    |
|------------------------|----|
| Monterrey.....         | 48 |
| Saltillo .....         | 49 |
| Bajío .....            | 50 |
| Ciudad de México ..... | 51 |
| Guadalajara .....      | 52 |
| Reynosa .....          | 53 |
| Ciudad Juárez .....    | 54 |

## Fibra Mty excede su guía de resultados 2022 y se prepara para duplicar su portafolio de inmuebles.

### *Comentarios Destacados del periodo*

- Por octavo año consecutivo Fibra Mty superó de manera orgánica, el rango alto de la guía de resultados 2022 de Ps. 0.96 por CBFi, generando un rendimiento anual de 8.1% calculado al precio de Ps. 12.27 por CBFi al inicio del 2022. Lo anterior es un reflejo de su modelo de negocio resiliente y defensivo ante los ciclos financiero y de mercado. Tal y como lo mencionamos en nuestro reporte del 3T22, aún y considerando la emisión de capital, alcanzamos un AFFO de Ps. 1.00 por CBFi durante 2022, más de 10% por encima del resultado alcanzado durante el 2021. El rendimiento anual de nuestro CBFi fue 410 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 año.
- Enfocados en cumplir con nuestros compromisos realizados durante el levantamiento de capital realizado en septiembre de 2022, durante el mes de noviembre anunciamos que llegamos a un acuerdo para adquirir un portafolio por un monto de US\$ 662 millones de dólares más los impuestos, costos y gastos de cierre correspondientes. Dicha transacción será liquidada mediante una combinación de i) la totalidad del efectivo disponible proveniente de la emisión y colocación de capital llevada a cabo en septiembre de 2022, ii) la disposición de líneas de crédito actualmente disponibles y no dispuestas, iii) la totalidad de los recursos netos provenientes de una suscripción preferente de capital y iv) la disposición de deuda adicional actualmente en proceso de negociación. Las operaciones enlistadas en los incisos iii) y iv) anteriores, fueron previamente aprobadas por la Asamblea de Tenedores de CBFis en fecha 23 de enero de 2023.

Algunos indicadores clave del portafolio son:

- 46 naves industriales
- Un área bruta rentable de 822,052 m<sup>2</sup>
- Presencia en 11 entidades de la república
- Una ocupación del 98.3%
- 6.1 años en promedio para los vencimientos de sus contratos de arrendamiento
- Ingresos dolarizados en un 92.0%

De concluirse la transacción, Fibra Mty estaría i) duplicando los metros cuadrados de su portafolio, ii) incrementando la participación de ingresos industriales hasta casi un 75% sobre el total de los ingresos, iii) aumentando el porcentaje de ingresos dolarizados por encima del 80%, iv) prolongando el vencimiento promedio de los contratos de arrendamiento en aproximadamente un año adicional y v) diversificando aún más nuestros ingresos por ubicación, propiedad, inquilino y sector económico.

- Fibra Mty cerró el 4T22 con 60 propiedades en su portafolio, incluyendo 19 para uso de oficinas, 35 para uso industrial y 6 para uso comercial.
- Al cierre del 4T22, Fibra Mty registró un total de 818,864 m<sup>2</sup> de Área Bruta Rentable ("ABR"). La tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2022 fue de 90.9%, calculada por ABR.
- La renta promedio por metro cuadrado, considerando las tarifas en pesos y dólares, fue de US\$18.9 en oficinas corporativas, US\$15.1 en oficinas operativas, US\$5.0 en naves industriales y US\$7.3 en inmuebles comerciales.
- Los ingresos totales alcanzaron Ps. 377.0 millones, 7.4% por encima del 4T21.
- El ingreso operativo neto ("ION") fue de Ps. 326.6 millones, 3.9% mayor al 4T21.
- La UAFIDA del 4T22 alcanzó Ps. 290.2 millones, 2.1% por encima del 4T21.
- Los márgenes ION y UAFIDA fueron de 86.6% y 77.0% para el 4T22, y de 88.3% y 80.0% para el periodo de doce meses al cierre del 4T22, manteniéndose en línea con nuestros márgenes objetivo de largo plazo.
- El flujo de Operación ("FFO") y el Flujo Ajustado de la Operación ("AFFO") se situaron en Ps. 333.3 millones y Ps. 321.0 millones, 38.7% y 35.3% por encima del 4T21. Este crecimiento fue impulsado en gran medida por el rendimiento financiero generado por la emisión de capital de Ps. 3,450.0 millones, efectuada el 13 de septiembre de 2022

- La distribución total de Fibra Mty del 4T22, ascenderá a Ps. 321.0 millones, de los cuáles Ps. 239.2 millones fueron generados por la operación, y Ps. 81.8 millones pertenecen al producto financiero de la emisión de capital mencionada en líneas anteriores. La distribución total de Fibra Mty equivale a Ps. 0.256 por CBFÍ.

### Indicadores Operativos

|                         | 4T22    | 4T21    | Var.%/p.p.               | 3T22    | Var.%/p.p.               |
|-------------------------|---------|---------|--------------------------|---------|--------------------------|
| Número de Propiedades   | 60      | 60      | -                        | 60      | -                        |
| Oficinas                | 19      | 19      | -                        | 19      | -                        |
| Industrial              | 35      | 35      | -                        | 35      | -                        |
| Comercial               | 6       | 6       | -                        | 6       | -                        |
| ABR en m <sup>2</sup>   | 818,864 | 818,864 | -                        | 818,864 | -                        |
| Tasa de Ocupación (ABR) | 90.9%   | 92.2%   | (1.3 p.p) <sup>(1)</sup> | 91.8%   | (0.9 p.p) <sup>(1)</sup> |

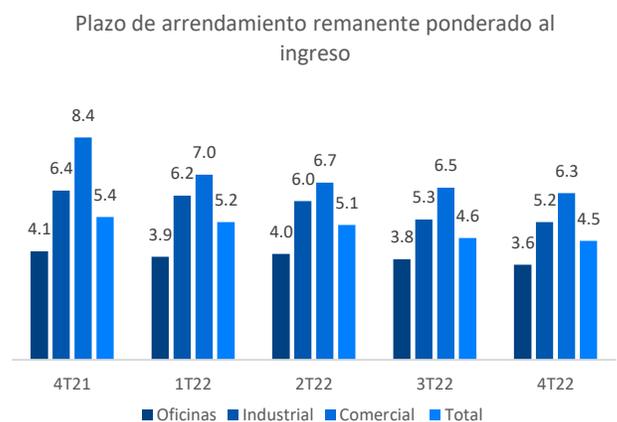
| Renta Promedio / m <sup>2</sup> | 4T22   |         | 4T21   |         | Var.%/p.p. |                       | 3T22   |         | Var.%/p.p. |                        |
|---------------------------------|--------|---------|--------|---------|------------|-----------------------|--------|---------|------------|------------------------|
|                                 | US\$   | Ps.     | US\$   | Ps.     | US\$       | Ps.                   | US\$   | Ps.     | US\$       | Ps.                    |
| Oficinas Corporativas           | \$20.3 | \$341.8 | \$19.2 | \$327.0 | 5.7%       | 4.5%                  | \$19.7 | \$340.9 | 3.0%       | 0.3%                   |
| Oficinas Operativas             | \$15.1 | \$254.6 | \$14.4 | \$49.5  | 4.9%       | 414.3% <sup>(2)</sup> | \$14.9 | \$287.8 | 1.3%       | (11.5%) <sup>(4)</sup> |
| Industrial                      | \$5.1  | \$84.2  | \$4.7  | \$77.9  | 8.5%       | 8.1%                  | \$4.9  | \$83.1  | 4.1%       | 1.3%                   |
| Comercial                       | -      | \$140.6 | -      | \$155.4 | -          | (9.5%) <sup>(3)</sup> | -      | \$137.9 | -          | 2.0%                   |

(1) Principalmente por desocupación industrial en el portafolio Huasteco por 11,163.m<sup>2</sup>.

(2) Desocupación del inquilino Banco Ahorro Famsa en el inmueble Cuauhtémoc mismo que representaba un 21.7% del ABR ocupado al 4T21 en el sector de Oficinas Operativas, con precio de renta de Ps.14.6 por m<sup>2</sup>

(3) Condiciones contractuales del portafolio Monza, la variación en los contratos de arrendamiento objeto de dichas condiciones representan 0.3% de los ingresos anualizados al cierre del 4T21.

(4) Ocupación de 499 m<sup>2</sup> en el portafolio de Huasteco a un precio de renta de Ps. 157 por m<sup>2</sup>.



## Posición Financiera

Cifras expresadas en miles de pesos

|                                     | 4T22              | 4T21              | Var.%/p.p.                 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 4,277,140         | 1,059,608         | 303.7% <sup>(1)</sup>      |
| Propiedades de Inversión            | 17,639,279        | 17,352,991        | 1.6% <sup>(2)</sup>        |
| Otros activos                       | 299,430           | 395,666           | (24.3%) <sup>(3)</sup>     |
| <b>Total del Activo</b>             | <b>22,215,849</b> | <b>18,808,265</b> | <b>18.1%</b>               |
| Deuda                               | 5,158,977         | 5,470,088         | (5.7%) <sup>(4)</sup>      |
| Otros pasivos                       | 608,502           | 765,553           | (20.5%) <sup>(5)</sup>     |
| <b>Total del Pasivo</b>             | <b>5,767,479</b>  | <b>6,235,641</b>  | <b>(7.5%)</b>              |
| <b>Total del Patrimonio</b>         | <b>16,448,370</b> | <b>12,572,624</b> | <b>30.8%<sup>(6)</sup></b> |

- (1) El incremento se explica principalmente por la colocación de 282,786,884 CBFIs a un precio de Ps. 12.20 pesos por CBFI, realizada el 13 de septiembre de 2022, equivalente a Ps. 3,450.0 millones. La integración completa de los movimientos en el efectivo y equivalentes de efectivo está disponible en el Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2022 anexo a este reporte.
- (2) El incremento neto comprende principalmente: i) valuación de las propiedades por Ps. 146.2 millones, la cual fue originada por un efecto combinado de: a) cambios en la estimación Ps. 412.4 millones, generados por utilizar sólo la metodología de flujos descontados para cálculos de valor razonable a partir del cierre del 4T22, en comparación al cierre del 4T21, donde se utilizaron las dos metodologías del enfoque de ingresos: 1) flujos descontados y 2) capitalización directa. b) operación estándar de las propiedades, en términos de condiciones contractuales y actualización de inflaciones reales por encima de las proyectadas Ps. 296.8 millones. c) condiciones de mercado Ps. 150.1 millones. y d) disminución de valor de las propiedades por apreciación del peso frente al dólar (Ps. 713.1) millones. ii) un incremento por expansión en uno de los inmuebles del portafolio Filios por Ps. 79.7 millones, y iii) mejoras a las propiedades por Ps. 42.0 millones.
- (3) La disminución en otros activos se debe principalmente al efecto combinado de: i) reducción en impuestos por recuperar mayormente por devoluciones y acreditamientos de saldos a favor de IVA (Ps. 133.1) millones, ii) cobros parciales de la venta del inmueble Cuprum (Ps. 76.2) millones, iii) valuación favorable de instrumentos financieros derivados de cobertura de tasa de interés Ps. 56.1 millones, y iv) depósito en garantía de Ps. 48.4 millones otorgado para garantizar ciertas obligaciones asumidas en la carta de intención de compra del portafolio industrial denominado "Zeus".
- (4) La disminución de deuda es principalmente por ganancia cambiaria no realizada por Ps. 305.9 millones originada por la apreciación del peso frente al dólar al pasar de Ps.20.5157 en el 4T21 a Ps.19.3615 en el 4T22, aplicada sobre un saldo insoluto de deuda de US\$265 millones.
- (5) La disminución en otros pasivos obedece principalmente al efecto combinado de i) pagos parciales del pasivo por adquisición de espacios vacíos del inmueble la Perla debido a ocupación de 3,758m<sup>2</sup> y del pasivo por esquema de retención para garantizar el cobro de renta de cierto inquilino del inmueble por un monto agregado de (Ps. 179.0) millones, ii) efecto cambiario favorable del pasivo por adquisición del inmueble la Perla al cierre del 4T22 (Ps. 13.9) millones, e iii) incremento en pasivos por valuación de instrumentos financieros derivados de tipo de cambio Ps. 44.1 millones, contratados el 9 de noviembre de 2022, para garantizar el poder adquisitivo de la emisión de capital, explicada en líneas anteriores, que se pretende utilizar para la adquisición de inmuebles industriales en dólares del portafolio denominado "Zeus".
- (6) El aumento en patrimonio se debe principalmente a i) la Colocación de CBFIs realizada el 13 de septiembre de 2022, que neta de los costos de emisión fue de Ps.3,367.1 millones, ii) la utilidad neta consolidada Ps. 1,508.1 millones, y iii) las distribuciones a tenedores de CBFIs (Ps. 1,036.1) millones. .

### Resumen de Adquisiciones

| Miles de pesos   | 4T22 | 4T21     | Var.%/p.p. | 3T22                   | Var.%/p.p. |
|--|------|----------|------------|------------------------|------------|
| Número de propiedades nuevas   | -    | 2        | (100.0%)   | (2)                    | -          |
| Precio de Adquisición  | -    | 897,086- | (100.0%)   | 128,092 <sup>(3)</sup> | (100.0%)   |
| ION Anualizado   | -    | 66,402-  | (100.0%)   | 11,913                 | (100.0%)   |
| Área bruta rentable en m <sup>2</sup>  | -    | 60,156-  | (100.0%)   | 2,376                  | (100.0%)   |
| Tasa de Capitalización en efectivo <sup>(1)</sup>  | -    | 7.4%-    | (7.4 p.p.) | 9.3%                   | (9.3 p.p.) |
| Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) a la fecha de la adquisición | -    | 12.5-    | (100.0%)   | 5.0                    | (100.0%)   |

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

(2) Esta adquisición corresponde a un 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.

(3) Durante el 3T22 Fibra Mty realizó un pago por un monto de Ps. 52,339 miles sin considerar el IVA y posterior al cierre del trimestre, realizó otro pago en efectivo de Ps. 75,753 miles sin considerar el IVA.

### Resumen de Desinversiones

| Miles de pesos  | 4T22 | 4T21    | Var.%/p.p. | 3T22 | Var.%/p.p. |
|---|------|---------|------------|------|------------|
| Número de propiedades desinvertidas   | -    | 1       | (100.0%)   | -    | -          |
| Precio de Venta   | -    | 155,031 | (100.0%)   | -    | -          |
| ION Anualizado  | -    | -(1)    | -          | -    | -          |
| Área bruta rentable en m <sup>2</sup>   | -    | -       | -          | -    | -          |
| Tasa de Capitalización en efectivo <sup>(2)</sup>   | -    | -(1)    | -          | -    | -          |
| Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) a la fecha de la desinversión | -    | -       | -          | -    | -          |

(1) El inquilino del inmueble objeto de desinversión había sido reubicado a una propiedad de Fibra Mty, por ende, no generaba Ingreso Operativo Neto.

(2) Las tasas de capitalización en efectivo se calculan dividiendo el ION de los doce meses siguientes a la fecha de desinversión entre el precio de venta de la propiedad

### Indicadores Financieros en miles de pesos

|                  | 4T22    | 4T21    | Var.% <sup>(1)</sup> | 3T22    | Var.% <sup>(2)</sup> |
|------------------|---------|---------|----------------------|---------|----------------------|
| Ingresos totales | 376,966 | 350,980 | 7.4%                 | 375,103 | 0.5%                 |
| ION              | 326,609 | 314,449 | 3.9%                 | 326,242 | 0.1%                 |
| UAFIDA           | 290,222 | 284,359 | 2.1%                 | 296,028 | (2.0%)               |
| FFO              | 333,251 | 240,253 | 38.7%                | 267,667 | 24.5%                |
| AFFO             | 320,999 | 237,266 | 35.3%                | 314,141 | 2.2%                 |

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

(2) El ION se mantuvo prácticamente en línea al incrementar 10 puntos base respecto al 3T22. La UAFIDA disminuye Ps. 5.8 millones, principalmente por ciertos gastos no recurrentes relacionados con la potencial adquisición del portafolio industrial denominado "Zeus", gastos por aceptación de proyectos en materia de sostenibilidad, y ciertos gastos en materia laboral. El FFO incrementa Ps. 65.6 millones principalmente por los intereses ganados por una mayor inversión de caja debido a la colocación de CBFIs de Ps. 3,450 millones, efectuada el 13 de septiembre de 2022. El AFFO incrementa sólo Ps. 6.9 millones debido a que el crecimiento del FFO comentado en líneas anteriores, se compensó por la estabilización de la colocación de CBFIs por Ps. 58.7 millones efectuada en el 3T22 y explicada ampliamente en el reporte de dicho trimestre.

### Indicadores Financieros por CBFI

|  | 4T22          | 4T21        | Var.% <sup>(1)</sup> | 3T22* <sup>(2)</sup> | Var.%   |
|--|---------------|-------------|----------------------|----------------------|---------|
| ION  | 0.260         | 0.324       | (19.8%)              | 0.307                | (15.3%) |
| UAFIDA   | 0.231         | 0.293       | (21.2%)              | 0.283                | (18.4%) |
| FFO  | 0.266         | 0.248       | 7.3%                 | 0.260                | 2.3%    |
| AFFO   | 0.256         | 0.245       | 4.5%                 | 0.250                | 2.4%    |
| CBFIs en circulación (en miles) <sup>(3)</sup> | 1,255,047.994 | 969,974.606 | 29.4%                | 1,255,047.994        | -       |

\*Calculados considerando el efecto de estabilización por colocación de CBFIs de Ps. 58.7 millones, efectuada en el 3T22 y explicada ampliamente en el reporte de dicho trimestre.

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

(2) Ver explicaciones en numeral 2 de la tabla anterior, indicadores financieros en miles de pesos.

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

### Márgenes de Indicadores Financieros

|                  | 4T22    | 4T21    | Var.%/p.p. <sup>(1)</sup> | 3T22    | Var.%/p.p. <sup>(2)</sup> |
|------------------|---------|---------|---------------------------|---------|---------------------------|
| Ingresos totales | 376,966 | 350,980 | 7.4%                      | 375,103 | 0.5%                      |
| ION              | 86.6%   | 89.6%   | (3.0 p.p.)                | 87.0%   | (0.4 p.p.)                |
| UAFIDA           | 77.0%   | 81.0%   | (4.0 p.p.)                | 78.9%   | (1.9 p.p.)                |
| FFO              | 88.4%   | 68.5%   | 19.9 p.p.                 | 71.4%   | 17.0 p.p.                 |
| AFFO             | 85.2%   | 67.6%   | 17.6 p.p.                 | 83.7%   | 1.5 p.p.                  |

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

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

## Comentarios del Director General

*“Las oportunidades se multiplican a medida que se aprovechan”*  
Sun Tzu

Como es costumbre en el último reporte trimestral de cada año, me enorgullece dirigirme a ustedes resaltando los principales logros alcanzados durante el año.

Comenzando por el desempeño orgánico, por octavo año consecutivo Fibra Mty cumplió con su guía de resultados, teniendo una distribución de efectivo orgánica por encima de lo prometido al público inversionista. Dicha distribución tuvo un incremento de más del 11.0% sobre la distribución del 2021. Lo anterior es un reflejo de nuestro modelo de negocio defensivo incluso en épocas de altas presiones inflacionarias e incertidumbre en algunos sectores del mercado inmobiliario. Esto fue posible gracias, principalmente, a la calidad de nuestros inmuebles, inquilinos y contratos de arrendamiento, así como a ciertas renovaciones e incremento en la ocupación a lo largo de algunas propiedades del portafolio, reflejado en distribuciones adicionales para los inversionistas.

Por otra parte, durante septiembre de 2022, logramos emitir capital por quinta ocasión. Durante los esfuerzos para llevar a cabo la colocación, nos comprometimos con nuestros inversionistas en realizar adquisiciones:

- i) Enfocadas en el sector industrial con la intención de aprovechar las condiciones sin precedentes del mercado actual, ocasionado por la escasez de oferta y un importante incremento en la demanda por la regionalización de las cadenas de suministro a nivel global, o *Nearshoring*,
- ii) De activos estabilizados con fundamentales sólidos y defensivos; tales como ocupaciones altas, contratos de vencimiento de largo plazo y mayormente dolarizadas,
- iii) Consistentes a los lineamientos de inversión que presentamos al mercado en nuestra más reciente oferta pública de capital, cuidando siempre la rentabilidad de largo plazo de nuestros inversionistas.

En seguimiento con estos compromisos, en el mes de noviembre de 2022 anunciamos que llegamos a un acuerdo para la adquisición del portafolio “Zeus”, conformado por 46 naves industriales ubicadas a lo largo de 11 entidades de la república y un área bruta rentable total de 822,052 m<sup>2</sup> por un monto de US\$ 662 millones de dólares más los impuestos, costos y gastos de cierre correspondientes. El portafolio tiene una ocupación del 98.3% en términos de ABR, 6.1 años en promedio para los vencimientos de sus contratos de arrendamiento ponderado al ingreso y el 92.0% de sus ingresos denominados en dólares. Dicha adquisición ya cuenta con todas las aprobaciones corporativas y gubernamentales necesarias tales como la aprobación de la Asamblea de Tenedores y la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE).

De concluirse, además de duplicar el área bruta rentable de su portafolio, la transacción permitirá a Fibra Mty :

- Incrementar la participación de ingresos industriales hasta casi un 75% sobre el total de los ingresos brutos de Fibra Mty al 31 de diciembre de 2022
- Aumentar el porcentaje de ingresos dolarizados por encima de 80%
- Extender el perfil de vencimiento promedio los contratos de arrendamiento en aproximadamente un año al pasar de 4.5 a 5.5 años.
- Diversificar aún más la concentración de nuestros ingresos por ubicación, propiedad, inquilino y sector económico.

Como consecuencia del tamaño de la adquisición, el pasado 15 de febrero iniciamos una Suscripción Preferente de Capital a un precio de 12.20 por CBFi cuyos resultados de la primera etapa estaremos anunciando el próximo lunes 27 de febrero. En línea con nuestra intención de mantener un nivel de endeudamiento prudente, tenemos el objetivo de emitir capital en un rango de US\$300 y US\$400 millones de dólares. El resto de los recursos para liquidar la transacción será el efectivo disponible de la emisión de capital realizada en el 2022 y deuda adicional. Vale la pena mencionar que dicho crédito contará con características similares a nuestra deuda actual, es decir, libre de garantías específicas, en dólares, con una sola amortización de capital al vencimiento y a un plazo de por lo menos 5 años.

Debido a que esta adquisición presenta ciertos factores que resultan muy relevantes para determinar la distribución estimada para el ejercicio 2023, entre ellos, el número de CBFIs adicionales de la suscripción y el tipo de cambio en la fecha de compra, la guía de resultados para el año 2023 será anunciada en el reporte del 1T23, una vez concluida la suscripción preferente de capital.



Por último, en línea con nuestros objetivos en temas Ambientales, Sociales y de Gobernanza (“ASG”) me complace mencionar que el pasado mes de diciembre cumplimos con un importante logro al obtener la certificación LEED O+M v4.1 (Leadership in Energy and Environmental Design for Operations and Maintenance) otorgada por el US Green Building Council (USGBC) en 9 edificios del portafolio de oficinas y 1 edificio del componente comercial que representan 129,581 m<sup>2</sup> de área bruta rentable. Seguiremos haciendo los esfuerzos necesarios para ampliar diferentes certificaciones en el resto del portafolio y cumplir de manera objetiva y medible con nuestros compromisos en materia de sostenibilidad.

Nuevamente me gustaría agradecer a nuestros inversionistas y acreedores por demostrar una vez más su confianza en nuestro modelo de negocio y por permitirnos capturar las oportunidades presentes en el mercado y continuar nuestro compromiso de **redefinir la rentabilidad inmobiliaria en México**.

**Jorge Avalos Carpinteyro**

**Director General**

## Desempeño Operativo

### Portafolio de Propiedades

El portafolio de propiedades de Fibra MTY está compuesto por 60 inmuebles, localizados en 8 estados de México, con una edad promedio de 15.1 años y ocupación de 90.9% en términos de ABR.

Ingresos totales expresados en miles de Ps.

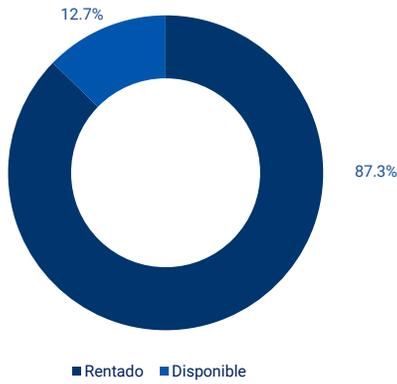
| Portafolio/Propiedad | Ubicación                         | ABR (m2)                | 4T22 Ingresos Totales | 4T21 Ingresos Totales | Var.% 4T22 vs 4T21 | 3T22 Ingresos Totales   | Var.% 4T22 vs 3T22 |                       |
|----------------------|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------|
| 1 - 3                | Portafolio OEP <sup>(1)</sup>     | Nuevo León              | 45,633                | 42,928                | 41,713             | 2.9%                    | 42,416             | 1.2%                  |
| 4 - 6                | Portafolio CEN 333 <sup>(2)</sup> | Nuevo León              | 36,752                | 19,233                | 19,012             | 1.2%                    | 18,446             | 4.3%                  |
| 7                    | Danfoss                           | Nuevo León              | 30,580                | 8,877                 | 8,692              | 2.1%                    | 9,064              | (2.1%)                |
| 8                    | Cuadrante                         | Chihuahua               | 4,520                 | 4,257                 | 3,917              | 8.7% <sup>(5)</sup>     | 4,153              | 2.5%                  |
| *                    | Cuprum                            | Nuevo León              | -                     | -                     | 28                 | (100.0%)                | -                  | -                     |
| 9- 12                | Portafolio Casona                 | Múltiple <sup>(3)</sup> | 30,699                | 7,210                 | 7,108              | 1.4%                    | 7,227              | (0.2%)                |
| 13                   | Catacha                           | Nuevo León              | 5,431                 | 1,404                 | 1,362              | 3.1%                    | 1,439              | (2.4%)                |
| 14- 17               | Portafolio Monza                  | Chihuahua               | 13,679                | 5,209                 | 6,434              | (19.0%) <sup>(6)</sup>  | 4,951              | 5.2%                  |
| 18                   | Santiago                          | Querétaro               | 16,497                | 5,399                 | 5,252              | 2.8%                    | 5,802              | (6.9%) <sup>(5)</sup> |
| 19                   | Monza 2                           | Chihuahua               | 4,611                 | 2,217                 | 2,065              | 7.4%                    | 2,217              | -                     |
| 20                   | Prometeo                          | Nuevo León              | 8,135                 | 14,335                | 9,925              | 44.4% <sup>(7)</sup>    | 14,481             | (1.0%)                |
| 21                   | Nico 1                            | Nuevo León              | 43,272                | 14,740                | 13,940             | 5.7%                    | 15,084             | (2.3%)                |
| 22 - 29              | Portafolio Providencia            | Coahuila                | 91,641                | 27,131                | 23,964             | 13.2% <sup>(8)</sup>    | 26,999             | 0.5%                  |
| 30                   | Fortaleza                         | ZMVM <sup>(4)</sup>     | 15,259                | 12,202                | 11,467             | 6.4%                    | 11,756             | 3.8%                  |
| 31                   | Ciénega                           | Nuevo León              | 25,223                | 6,699                 | 6,204              | 8.0% <sup>(5)</sup>     | 6,699              | -                     |
| 32                   | Redwood                           | Jalisco                 | 11,605                | 18,824                | 18,128             | 3.8%                    | 18,968             | (0.8%)                |
| 33                   | Catacha 2                         | Querétaro               | 5,400                 | 1,919                 | 1,744              | 10.0%                   | 1,685              | 13.9 <sup>(10)</sup>  |
| 34 - 40              | Huasteco                          | San Luis Potosí         | 95,356                | 27,133                | 26,593             | 2.0%                    | 28,345             | (4.3%)                |
| 41                   | Cuauhtémoc                        | Nuevo León              | 10,294                | 0                     | 450                | (100.0%) <sup>(9)</sup> | -                  | -                     |
| 42                   | Zinc                              | Nuevo León              | 19,623                | 4,799                 | 4,642              | 3.4%                    | 4,885              | (1.8%)                |
| 43                   | Patria                            | Jalisco                 | 7,970                 | 10,521                | 9,844              | 6.9%                    | 9,478              | 11.0% <sup>(10)</sup> |
| 44 - 53              | Portafolio Filios                 | Nuevo León              | 148,580               | 64,502                | 61,811             | 4.4%                    | 66,099             | (2.4%)                |
| 54 - 57              | Portafolio Garibaldi              | Nuevo León              | 44,199                | 15,076                | 15,965             | (5.6%)                  | 15,380             | (2.0%)                |
| 58                   | La Perla                          | Jalisco                 | 43,624                | 48,381                | 44,582             | 8.5% <sup>(11)</sup>    | 46,519             | 4.0%                  |
| 59                   | Ciénega 2                         | Nuevo León              | 30,194                | 6,294                 | 4,085              | 54.1% <sup>(12)</sup>   | 5,200              | 21.0% <sup>(13)</sup> |
| 60                   | Ciénega 3                         | Nuevo León              | 30,087                | 7,676                 | 2,053              | 273.9%                  | 7,810              | (1.7%)                |
| <b>Total</b>         |                                   |                         | <b>818,864</b>        | <b>376,965</b>        | <b>350,980</b>     | <b>7.4%</b>             | <b>375,103</b>     | <b>0.5%</b>           |



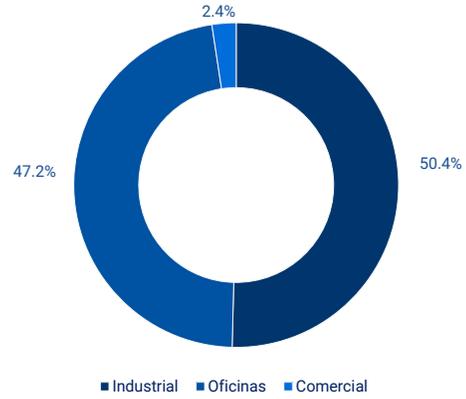


Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio (como % del ingreso)

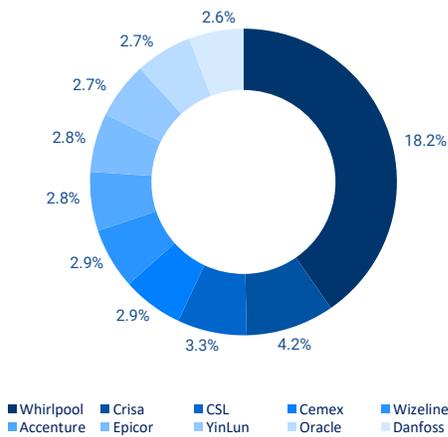
Ocupación



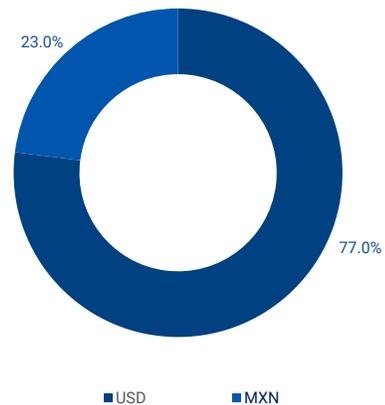
Por tipo de activo (uso de la propiedad)



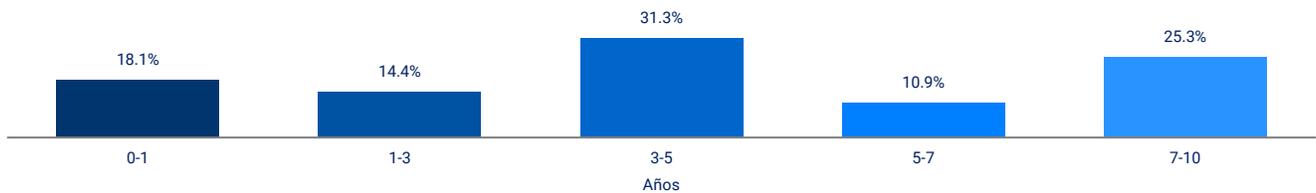
Principales usuarios



Moneda



Vencimiento de contratos de arrendamiento



### Área bruta rentable y ocupación por tipo de activo en términos de ABR

| Oficinas  | 4T22    | 4T21    | Var.%/p.p.                | 3T22    | Var.%/p.p.              |
|---|---------|---------|---------------------------|---------|-------------------------|
| Número de propiedades   | 19      | 19      | -                         | 19      | -                       |
| ABR en m <sup>2</sup>   | 207,528 | 207,528 | -                         | 207,528 | -                       |
| Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) | 3.6     | 4.1     | (12.2%)                   | 3.8     | (5.3 %)                 |
| Ocupación   | 73.4%   | 77.1%   | (3.7 p.p.) <sup>(1)</sup> | 72.7%   | 0.7 p.p. <sup>(2)</sup> |

(1) Desocupación del inquilino Banco Ahorro Famsa en el inmueble Cuauhtémoc por 10,294 m<sup>2</sup>

(2) Ocupación del portafolio Huasteco y OEP por 2,246 m<sup>2</sup>

| Industrial  | 4T22    | 4T21    | Var.%/p.p.                  | 3T22    | Var.%/p.p.                |
|---|---------|---------|-----------------------------|---------|---------------------------|
| Número de propiedades   | 35      | 35      | -                           | 35      | -                         |
| ABR en m <sup>2</sup>   | 591,986 | 591,986 | -                           | 591,986 | -                         |
| Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) | 5.2     | 6.4     | (18.8%) <sup>(1,2,3)</sup>  | 5.3     | (1.9%) <sup>(1)</sup>     |
| Ocupación   | 96.8%   | 97.3%   | (0.5 p.p.) <sup>(1,2)</sup> | 98.2%   | (1.4 p.p.) <sup>(1)</sup> |

(1) Desocupación anticipada en el portafolio Huasteco por 11,163 m<sup>2</sup>.

(2) Ocupación en Portafolio Providencia por 7,898 m<sup>2</sup>.

(3) Condiciones contractuales del Inmueble Ciénega 2, ver "Vencimientos de Contratos de Arrendamiento".

| Comercial   | 4T22   | 4T21   | Var.%/p.p.             | 3T22   | Var.%/p.p. |
|---|--------|--------|------------------------|--------|------------|
| Número de propiedades   | 6      | 6      | -                      | 6      | -          |
| ABR en m <sup>2</sup>   | 19,350 | 19,350 | -                      | 19,350 | -          |
| Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) | 6.3    | 8.4    | (25.0%) <sup>(1)</sup> | 6.5    | (3.1%)     |
| Ocupación   | 99.7%  | 98.3%  | 1.4 p.p.               | 99.7%  | -          |

(1) Condiciones contractuales del portafolio Monza, la variación en los contratos de arrendamiento objeto de dichas condiciones representan 0.3% de los ingresos anualizados al cierre del 4T21.

| Portafolio Fibra Mty  | 4T22    | 4T21    | Var.%/p.p. | 3T22    | Var.%/p.p. |
|---|---------|---------|------------|---------|------------|
| Número de propiedades   | 60      | 60      | -          | 60      | -          |
| ABR en m <sup>2</sup>   | 818,864 | 818,864 | -          | 818,864 | -          |
| Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) | 4.5     | 5.4     | (16.7%)    | 4.6     | (2.2%)     |
| Ocupación   | 90.9%   | 92.2%   | (1.3 p.p.) | 91.8%   | (0.9 p.p.) |

### Vencimiento de contratos de arrendamiento

Al cierre del 4T22, Fibra Mty contaba con 118 arrendatarios <sup>(1)</sup>, 61.0% ubicados en propiedades para uso de oficinas (se incluye el área comercial de OEP por estar enfocada a darle servicio), 26.3% de uso industrial y 12.7% de uso comercial.

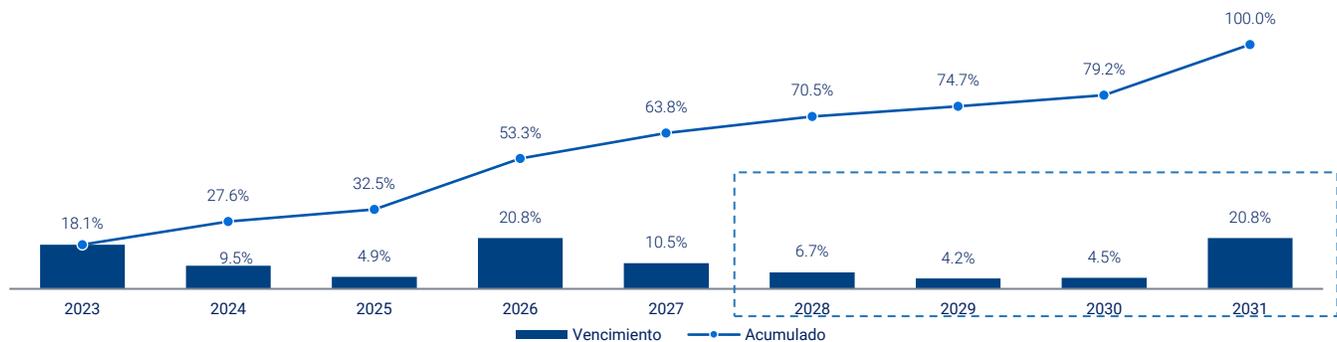
Al 31 de diciembre de 2022, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos fue de 4.5 años. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 36.2% del flujo de rentas hasta principios del 2028.

Durante el 2022 se mantuvo el enfoque de comercialización necesario para conservar los niveles de ocupación por encima del 90.0% en términos de ABR sin sacrificar la calidad de los arrendatarios o de los contratos de arrendamiento.

Durante el 3T22 Fibra Mty celebró un convenio modificatorio con el inquilino del Inmueble de Ciénega 2 en el cual se ajustó la renta por metro cuadrado y el plazo del arrendamiento, terminando la relación contractual en el 4T22. Posterior a la salida del inquilino, el inmueble fue arrendado durante el mismo trimestre con condiciones favorables, incluyendo un incremento en la renta de precio por metro cuadrado en 17.0% en comparación a la anterior. El nuevo inquilino comenzará a pagar renta durante el 1T23. Lo anterior demuestra la escasez de espacio industrial de calidad en mercados primarios, así como el incremento potencial en las rentas del sector en el corto plazo.

A finales del 4T22, un inquilino del Portafolio Huasteco del sector industrial que ocupa 11,163 m<sup>2</sup> de ABR celebró con Fibra Mty un convenio modificatorio en el cual redujo el plazo de arrendamiento, terminándolo en el 4T22. El inmueble ya cuenta con múltiples prospectos en etapas avanzadas de negociación y se estima que este sea arrendado y comience a generar ingresos nuevamente durante el segundo semestre del 2023.

### Vencimiento de contratos de arrendamiento



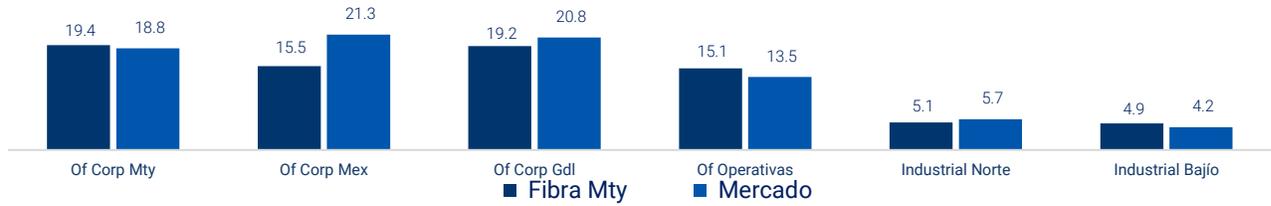
(1) Los arrendatarios que ocupan varios espacios en una o más propiedades se cuentan una sola vez.

### Renta en dólares por m<sup>2</sup> y por tipo de inmueble

Fibra Mty ha mantenido el cierre de negociaciones comerciales con precios de renta muy cercanos a los establecidos en el mercado. Con la información de mercado disponible, no prevemos un impacto material en la renta por metro cuadrado de las renovaciones en el sector de oficinas. Por otro lado, derivado de la actividad sin precedentes en el sector industrial pudiéramos estimar *lease spreads* positivos en algunas de nuestras renovaciones en el corto plazo. No obstante lo anterior, las negociaciones dependerán del ritmo de absorción presentes en cada mercado.

Los inmuebles 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, el 70.7% incrementa su renta con el índice de CPI, seguido por el 23.3% que incrementa con el índice de INPC, 5.2% a una tasa fija mientras que el 0.8% remanente no se incrementan.

### Rentas en Dólares al mes



El precio de mercado considera los precios de salida en dólares por m<sup>2</sup> al mes.

Oficinas Corporativas Monterrey = fuente: CBRE MarketView México 4T22

Oficinas Corporativas México = fuente: CBRE MarketView México, Submercado Interlomas 4T22

Oficinas Corporativas Guadalajara = fuente: CBRE MarketView México 4T22

Oficinas Operativas = Investigación Fibra Mty

Industrial = Fuente: CBRE Market View, Industrial, 4T22

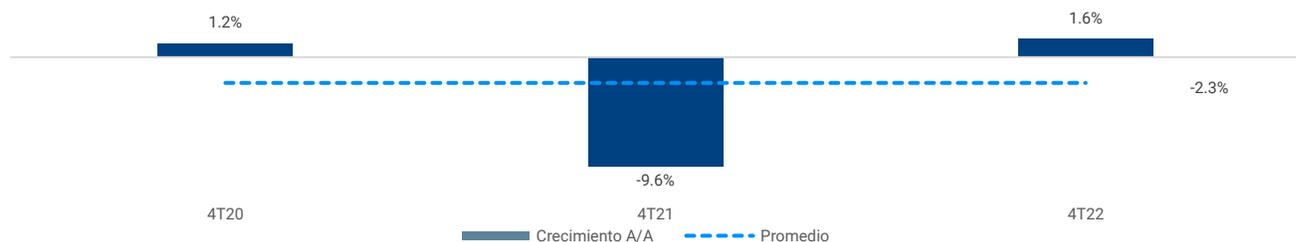
### Desempeño mismos inmuebles

La comparativa mismos inmuebles excluye el inmueble Ciénega 2, adquirido el 19 de noviembre 2021, el inmueble Ciénega 3 adquirido el 08 de diciembre 2021, y el inmueble Cuprum, vendido el 02 de diciembre de 2021.

#### ION

| (miles de pesos)                                  | 4T22    | 4T21    | Var.%/p.p. |
|---|---------|---------|------------|
| Número de Propiedades                             | 58      | 58      | -          |
| Ingresos totales                                  | 362,996 | 344,813 | 5.3%       |
| Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados | 49,812  | 36,414  | 36.8%      |
| ION mismos inmuebles                              | 313,184 | 308,399 | 1.6%       |
| Margen ION mismos inmuebles                       | 86.3%   | 89.4%   | (3.1 p.p.) |

#### Crecimiento porcentual del ION mismos inmuebles



El ION mismos inmuebles aumentó Ps. 4.8 millones, equivalente a 1.6% con respecto a lo reportado en el 4T21. El aumento es el efecto combinado de los siguientes factores:

- Ps. 20.9 millones por inflación especificada en los contratos de arrendamiento en pesos y dólares;
- Ps. 9.4 millones por ocupación, expansión, mejoras de áreas arrendadas y ligera reactivación de uso de estacionamientos, netas de ciertas desocupaciones y renovaciones programadas en el sector industrial y de oficinas;
- (Ps. 12.1) millones por efecto cambiario desfavorable en el tipo de cambio de facturación promedio al pasar de Ps. 20.8278 en el 4T21 a Ps. 19.8273 en el 4T22.; y
- (Ps. 13.4) millones de aumento de los gastos de operación, netos de CAPEX en resultados debido principalmente a certificaciones LEED y consultorías relacionadas con planeación de CAPEX de largo plazo de Ps. 2.1 millones, mayor consumo de servicios públicos y comisiones por arrendamiento debido a mayor afluencia y ocupación en las propiedades de Ps. 2.3 millones, gastos no recurrentes de Ps. 5.3 millones por mantenimientos mayores en ciertas fachadas, cubiertas y equipos, y otros impactos de Ps. 3.7 millones.

#### Ocupación

Durante los últimos doce meses, Fibra Mty ha logrado renovar cerca del 84.6% de los contratos de arrendamiento con vencimientos menores a un año reportados en el 4T21, calculado en función al ingreso de rentas. Es importante destacar que tenemos una tasa de retención del 100.0% en el sector industrial, demostrando la estabilidad actual del sector.

Como se mencionó en reportes anteriores, Banco Ahorro Famsa desocupó el inmueble Cuauhtémoc en su totalidad debido a su proceso de liquidación. Lo anterior tuvo un efecto negativo en el porcentaje de ocupación por ABR del portafolio, especialmente en el indicador de oficinas. Vale la pena mencionar que este inmueble se encuentra en negociaciones avanzadas para ser arrendado parcialmente.

En relación con el espacio vacío, se continúan los esfuerzos de comercialización con múltiples prospectos en etapas avanzadas de negociación, incluso algunas en proceso de firma, mientras que algunos otros se encuentran en etapas iniciales. Es importante resaltar que durante el 4T22 se cerraron negociaciones por aproximadamente 35,100 m<sup>2</sup>, principalmente en el sector industrial por el inmueble de Ciénega 2 y en el portafolio Providencia. Estos contratos de arrendamiento empezarán a generar ingresos en el primer semestre del 2023. De igual manera, el 4T22 fue el tercer trimestre consecutivo en el que la ocupación de oficinas incrementó, indicador que ratifica el evidente incremento en la demanda por espacio dentro del sector dentro de los mercados en los que Fibra Mty tiene mayor participación.

| Mismos Inmuebles                     |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Número de Propiedades <sup>(1)</sup> | 58 <sup>(1)</sup> |
| ABR m <sup>2</sup>                   | 758,583           |

(1) Se excluye la propiedad Ciénega 2, Ciénega 3 y Cuprum

| Mismos Inmuebles           | 4T22           |       | 4T21           |       | Var.                           |           |
|----------------------------|----------------|-------|----------------|-------|--------------------------------|-----------|
|                            | m <sup>2</sup> | %     | m <sup>2</sup> | %     | Var. m <sup>2</sup>            | Var. p.p. |
| Ocupación Oficinas         | 152,369        | 73.4% | 159,949        | 77.1% | (7,580) <sup>(1,2,3,4,5)</sup> | (3.7 p.p) |
| Ocupación Industrial       | 512,708        | 96.4% | 515,973        | 97.0% | (3,265) <sup>(6,7)</sup>       | (0.6 p.p) |
| Ocupación Comercial        | 19,295         | 99.7% | 19,026         | 98.3% | 269                            | 1.4 p.p   |
| Ocupación Mismos Inmuebles | 684,372        | 90.2% | 694,948        | 91.6% | (10,576)                       | (1.4 p.p) |

(1) Disminución principalmente por desocupación en el portafolio Cuauhtémoc por 10,294 m<sup>2</sup>.

(2) Ocupación neta en portafolio OEP por 209 m<sup>2</sup>.

(3) Ocupación en Inmueble Cuadrante 394 m<sup>2</sup>.

(4) Ocupación en inmueble La Perla por 2,376 m<sup>2</sup>.

(5) Disminución por desocupaciones en inmueble Redwood por 265 m<sup>2</sup>

(6) Disminución por desocupaciones en portafolio Huasteco por 11,163 m<sup>2</sup>

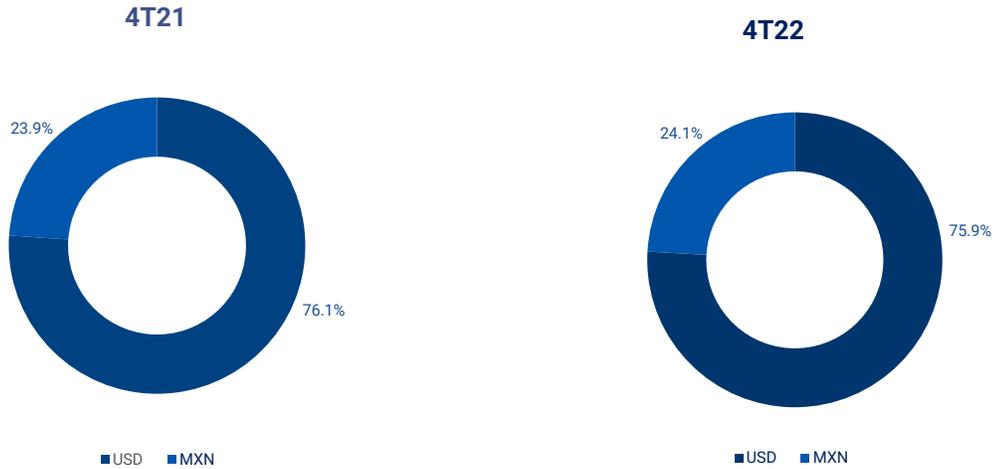
(7) Aumento por ocupación parcial en el portafolio Providencia por 7,898 m<sup>2</sup>.



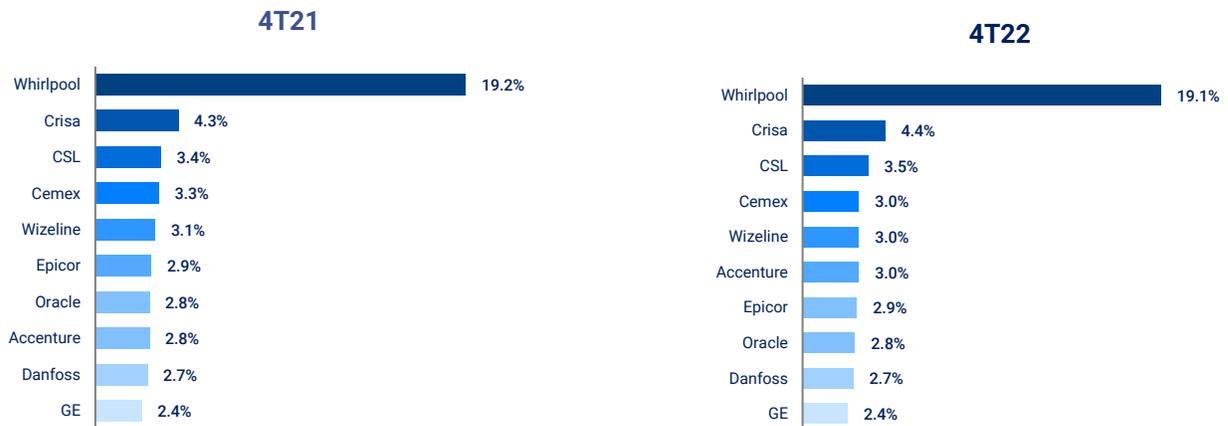
### Indicadores Operativos mismos inmuebles

Los indicadores operativos mismos inmuebles se realizaron al tipo de cambio utilizado en cada reporte, es decir, para el 4T21 se consideró el tipo de cambio Ps 20.5157 y para el 4T22 el tipo de cambio Ps. 19.3615.

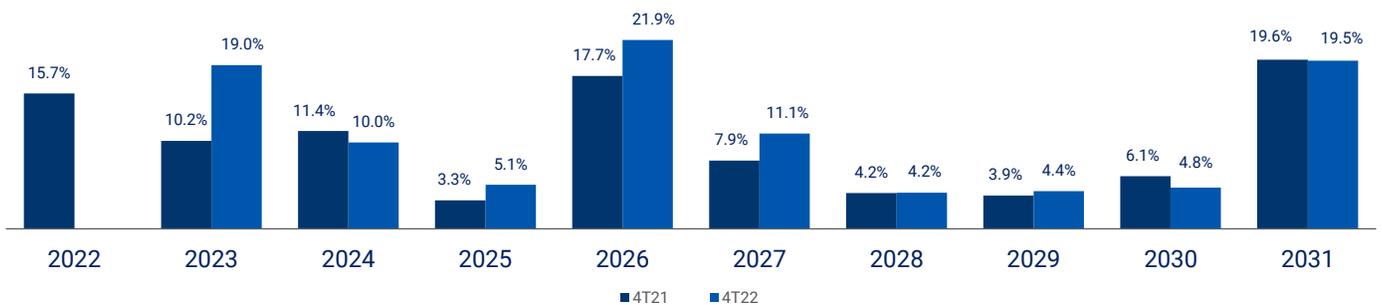
#### Moneda



#### Principales usuarios



#### Vencimiento de contratos de arrendamiento



## Gastos de capital (Capex)

### Inmuebles en operación

El presupuesto anual para CAPEX en el 2022 fue de Ps. 49.0 millones.

Al 31 de Diciembre de 2022 el CAPEX considerado en la determinación del AFFO se integra como sigue:

| CAPEX<br>Cifras en miles de pesos                             | 4T22          | 3T22          | 2T22          | 1T22          | 2022          |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Inversiones de capital en propiedades de inversión</b>     | <b>10,629</b> | <b>15,458</b> | <b>11,464</b> | <b>4,442</b>  | <b>41,993</b> |
| - CAPEX financiado con crédito <sup>(1)</sup>                 | 551           | 11,466        | 4,853         | 1,127         | 17,997        |
| - CAPEX pagado con reserva de años anteriores <sup>(2)</sup>  | 10,078        | 3,867         | 6,191         | 2,603         | 22,739        |
| - Adquirido por compensación de adeudo                        | -             | 125           | -             | -             | 125           |
| <b>= CAPEX capitalizado, neto</b>                             | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>420</b>    | <b>712</b>    | <b>1,132</b>  |
| + CAPEX ejecutado como gasto de operación y pagado con rentas | -             | -             | -             | 32            | 32            |
| + CAPEX reservado en 2022                                     | 12,252        | 12,250        | 11,828        | 11,506        | 47,836        |
| <b>= CAPEX presupuestado</b>                                  | <b>12,252</b> | <b>12,250</b> | <b>12,248</b> | <b>12,250</b> | <b>49,000</b> |
| - CAPEX ejecutado como gasto de operación y pagado con rentas | -             | -             | -             | 32            | 32            |
| <b>= CAPEX para AFFO</b>                                      | <b>12,252</b> | <b>12,250</b> | <b>12,248</b> | <b>12,218</b> | <b>48,968</b> |

(1) En el 1T22 se realizaron inversiones adicionales en el inmueble Danfoss por extensión de contrato de arrendamiento ocurrida en el ejercicio 2020, en el 2T22 se invirtió en uno de los inmuebles del portafolio Providencia para conversión de cierta área general a uso de oficinas por ampliación contractual del espacio arrendado, en el 3T22 y 4T22 se realizaron inversiones en paneles solares en los inmuebles del portafolio OEEP, La Perla y Prometeo.

(2) En el 1T22, corresponde a inversiones en adecuaciones al edificio Prometeo por entrada de nuevo inquilino; y a partir del 2T22 el CAPEX en las propiedades se paga con los recursos reservados en años anteriores con la intención de identificar y registrar la reserva de CAPEX por inmueble. Al 31 de diciembre de 2022, el CAPEX reservado por ejercer es de Ps. 33.4 millones.

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

Con una perspectiva de largo plazo y con la intención de mantener un portafolio de alta calidad, Fibra Mty comenzó la implementación de un plan de maximización de valor de algunas de sus propiedades improductivas o subutilizadas.

El plan tiene como objetivo el mantener espacios para el arrendamiento de última generación, adecuados a las futuras necesidades de las empresas y soportados por una fuerte infraestructura tecnológica que permitirá a Fibra Mty brindar experiencias únicas y diferenciadas con relación a la definición de inmueble que tenemos en la actualidad.

Dentro de lo que respecta a las partidas de desinversión y reconversión de activos, Fibra Mty ha destinado a partir del año 2021 un presupuesto continuo que permite analizar ciertas propiedades improductivas, subutilizadas o aquellas que se consideren como no estratégicas.

El propósito de este análisis es concluir y ejecutar, como parte de una estrategia de maximización de valor y flujo, la posible venta o reconversión de ciertos activos inmobiliarios. Así mismo, como parte de este esfuerzo y a la par de esfuerzos de comercialización, actualmente están en revisión los inmuebles Atento, Axtel, Cuadrante, Torre Morada 1 y los Portafolios Casona y Providencia.

## Desempeño Financiero

### COVID-19 4T22

En el periodo de doce meses terminado el 31 de Diciembre de 2022, Fibra MTY no tuvo impactos materiales ocasionados por la contingencia sanitaria COVID-19, en este sentido, el programa de apoyo a inquilinos anunciado durante el ejercicio 2020, el cual consistía mayormente en el diferimiento de pago de algunas facturas, fue concluido; por otra parte, se ha observado un incremento en la afluencia y en la demanda de espacio en el sector de oficinas; y no hubo afectaciones adicionales a las de 2021 en la valuación de propiedades de inversión a causa de esta contingencia. Derivado de lo anterior, Fibra Mty no tiene actualizaciones en las afectaciones derivadas del COVID-19. No obstante, todos los indicadores fundamentales detallados en los reportes publicados en esta sección a partir del 1T20 siguen disponibles para el público inversionista a lo largo de las distintas secciones del reporte trimestral y las notas a los Estados Financieros.

### Desempeño Financiero del Trimestre

Dicho lo anterior, a continuación, se muestra el desempeño financiero del 4T22:

| Cifras en miles de pesos                           | 4T22           | 4T21           | Var. %         | 3T22           | Var. %         |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Ingresos totales</b>                            | <b>376,966</b> | <b>350,980</b> | <b>7.4%</b>    | <b>375,103</b> | <b>0.5%</b>    |
| Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados  | 50,357         | 36,531         | 37.8%          | 48,861         | 3.1%           |
| CAPEX en resultados por cumplimiento con NIIFs     | 1,659          | 2,944          | (43.6%)        | 5,183          | (68.0%)        |
| Gastos de administración                           | 40,164         | 32,383         | 24.0%          | 34,126         | 17.7%          |
| Plan ejecutivo basado en CBFIs                     | 10,644         | 9,805          | 8.6%           | 19,159         | (44.4%)        |
| (Gasto) ingreso por valor razonable de inmuebles   | (210,008)      | 384,314        | (154.6%)       | 80,836         | (359.8%)       |
| Utilidad (pérdida) en venta de activos             | 33             | (213)          | (115.5%)       | (183)          | (118.0%)       |
| Ingresos financieros                               | 109,573        | 14,332         | 664.5%         | 33,889         | 223.3%         |
| Gastos financieros                                 | 66,822         | 53,628         | 24.6%          | 66,355         | 0.7%           |
| Ganancia (Pérdida) por fluctuación cambiaria, neta | 225,967        | 14,580         | 1,449.8%       | (12,203)       | (1,951.7%)     |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad          | 332,885        | 628,702        | (47.1%)        | 303,758        | 9.6%           |
| Impuestos a la utilidad                            | (431)          | 1,087          | (139.7%)       | 798            | (154.0%)       |
| Utilidad neta consolidada                          | 333,316        | 627,615        | (46.9%)        | 302,960        | 10.0%          |
| Valuación de instrumentos financieros derivados    | (47,159)       | -              | -              | 34,325         | (237.4%)       |
| <b>Utilidad integral consolidada</b>               | <b>286,157</b> | <b>627,615</b> | <b>(54.4%)</b> | <b>337,285</b> | <b>(15.2%)</b> |

| Cifras en miles de pesos  | 4T22            | 4T21            | Var.%        |
|---|-----------------|-----------------|--------------|
| Ingresos mismos inmuebles   | 362,996         | 344,813         | 5.3%         |
| Ingresos de adquisiciones   | 13,970          | 6,139           | 127.6%       |
| Ingresos de desinversiones  | -               | 28              | (100.0%)     |
| <b>Ingresos Fibra Mty</b>   | <b>376,966</b>  | <b>350,980</b>  | <b>7.4%</b>  |
| Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados mismos inmuebles  | (49,812)        | (36,414)        | 36.8%        |
| Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados de adquisiciones  | (545)           | (15)            | 3,533.3%     |
| Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados de desinversiones | -               | (102)           | (100.0%)     |
| <b>Gastos de operación Fibra Mty, netos de CAPEX en resultados</b>  | <b>(50,357)</b> | <b>(36,531)</b> | <b>37.8%</b> |
| ION mismos inmuebles  | 313,184         | 308,399         | 1.6%         |
| ION de adquisiciones  | 13,425          | 6,124           | 119.2%       |
| ION de desinversiones   | -               | (74)            | (100.0%)     |
| <b>ION Fibra Mty</b>  | <b>326,609</b>  | <b>314,449</b>  | <b>3.9%</b>  |
| Gastos de Administración  | (40,164)        | (32,383)        | 24.0%        |
| Excluye depreciaciones, amortizaciones y devengo de comisiones      | 3,777           | 2,293           | 64.7%        |
| <b>UAFIDA</b>   | <b>290,222</b>  | <b>284,359</b>  | <b>2.1%</b>  |
| (Ingreso) devengo lineal no monetario                               | (1,641)         | 600             | (373.5%)     |
| Restitución de reserva para CAPEX                                   | (847)           | (366)           | 131.4%       |
| Desembolso por derechos de uso <sup>4</sup>                         | (458)           | -               | -            |
| CAPEX en resultados   | -               | (2,944)         | (100.0%)     |
| Ingreso financiero  | 109,573         | 14,332          | 664.5%       |
| Gasto financiero, neto de amortizaciones y valuaciones              | (64,454)        | (51,751)        | 24.5%        |
| Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria (FC) realizada         | 513             | (4,082)         | (112.6%)     |
| Utilidad de subsidiaria antes de FC no realizada                    | (2,521)         | (656)           | 284.3%       |
| Impuestos a la utilidad   | 431             | (1,087)         | (139.7%)     |
| Reversa de estimación para cuentas incobrables NIIF <sup>3</sup>    | -               | 1,323           | (100.0%)     |
| Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades    | 794             | 525             | 51.2%        |
| Inversiones verdes <sup>2</sup>                                     | 1,639           | -               | -            |
| <b>FFO</b>  | <b>333,251</b>  | <b>240,253</b>  | <b>38.7%</b> |
| CAPEX <sup>1</sup>  | (12,252)        | (8,528)         | 43.7%        |
| Reducción de reserva de mercado <sup>3</sup>                        | -               | 6,012           | (100.0%)     |
| Desembolso por derechos de uso <sup>4</sup>                         | -               | (471)           | (100.0%)     |
| <b>AFFO</b>   | <b>320,999</b>  | <b>237,266</b>  | <b>35.3%</b> |

(1) La integración y explicación del CAPEX para AFFO del 4T22 está disponible en la sección de Desempeño Operativo, subsección Gastos de Capital (CAPEX) del presente reporte.

- (2) En 2T21 se creó una reserva para proyectos sustentables en materia ambiental por Ps. 5.6 millones, en 3T21 se adicionaron Ps. 0.4 millones para llegar a un total reservado de Ps. 6.0 millones. Al cierre del 4T22 se han utilizado Ps. 4.2 millones para el proceso de certificación LEED en el portafolio de oficinas. A partir del 1 de enero de 2022, esta reserva y su uso impactan directamente el FFO.
- (3) Debido a la exitosa renovación y reemplazo de contratos materiales, en 4T21 se redujo al 50% remanente de la reserva de Ps. 14.7 millones, creada y anunciada en nuestro reporte del 1T21. En el mismo 4T21 se redujo el AFFO por Ps. 1.3 millones que corresponden a la estimación para cuentas incobrables en cumplimiento con NIIF, la cual, a partir del 1 de enero de 2022, impacta directamente el ION y por ello no se muestra en la presente conciliación.
- (4) Pagos de arrendamiento de estacionamiento presentado de conformidad con IFRS 16 como una disminución del pasivo por arrendamiento en lugar de reflejarlo en el gasto operativo como lo presentábamos antes de la entrada en vigor de la IFRS 16. A partir del 1 de enero de 2022, este desembolso se presenta en la conciliación para FFO.

**Conciliación de variaciones contables (presentadas en las tablas anteriores) a variaciones de flujo**

|   |              |
|---|--------------|
| <b>ION mismos inmuebles contable</b>          | <b>4,785</b> |
| Reserva de mercado                            | (7,335)      |
| Ingreso lineal no monetario                   | 1,881        |
| Inversiones verdes                            | 1,639        |
| Devengo de comisiones de arrendamiento        | 481          |
| Restitución de reserva para gastos de capital | (481)        |
| Desembolso por derechos de uso                | 13           |
| <b>ION mismos inmuebles flujo</b>             | <b>983</b>   |

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| <b>Gasto corporativo contable</b> | <b>(7,781)</b> |
| Investigación en propiedades      | 269            |
| Utilidad de subsidiaria           | (347)          |
| Depreciaciones y amortizaciones   | 1,003          |
| <b>Gasto corporativo flujo</b>    | <b>(6,856)</b> |

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| <b>Resultado financiero contable</b> | <b>293,434</b> |
| Costos de deuda                      | 523            |
| GF de pasivo por arrendamiento       | (32)           |
| FC sin impacto en distribuciones     | (206,792)      |
| GF por adquisiciones                 | 8,875          |
| <b>Resultado financiero flujo</b>    | <b>96,008</b>  |

|   |                |
|---|----------------|
| <b>Adquisiciones ION contable</b>           | <b>7,301</b>   |
| Ingreso lineal no monetario                 | (4,122)        |
| Desinversiones                              | 74             |
| GF por adquisiciones                        | (8,875)        |
| <b>Adquisiciones y desinversiones flujo</b> | <b>(5,622)</b> |

**Variaciones con afectación en flujo de efectivo**

Cifras en miles de pesos



### *Mismos inmuebles*

El flujo generado por los mismos inmuebles se mantuvo prácticamente en línea respecto al 4T21 al incrementar sólo Ps. 983 miles.

### *Gastos de Administración*

Los gastos de administración incrementaron Ps. 6,856 miles principalmente por refuerzo en ciertas áreas de negocio anunciadas en nuestro reporte del 4T21, incremento por inflación en sueldos, ciertos gastos no recurrentes relacionados con la potencial adquisición del portafolio industrial denominado "Zeus", gastos por aceptación de proyectos en materia de sostenibilidad y control interno.

### *Resultado Financiero*

El resultado financiero del 4T22, en términos de flujo de efectivo, reflejó un efecto positivo de Ps. 96,008 miles, principalmente por mayor inversión de caja debido a colocación de Ps. 3,450,000 miles, efectuada el 13 de septiembre de 2022, y por incremento en la tasa de rendimiento sobre inversión promedio de 4.96% a 9.74%.

### *CAPEX*

De acuerdo con proyecciones de las necesidades del portafolio de Fibra Mty, la reserva de CAPEX aumentó de Ps. 42,000 miles anuales en 2021 a Ps. 49,000 miles anuales en 2022, representando un incremento por trimestre de Ps. 1,750 miles. El incremento del 3T22 fue disminuido parcialmente con la reserva adicional de Ps. 970 miles en 4T21 debido a la adquisición del inmueble La Perla.

### *Adquisiciones y desinversiones*

Las adquisiciones de los inmuebles industriales Ciénega 2 y Ciénega 3, reflejan temporalmente una disminución en el flujo de efectivo debido al proceso de sustitución de inquilino en el inmueble Ciénega 2. El impacto para 4T22 en comparación a 4T21 fue Ps. 5,622 miles.

## *Variaciones sin afectación en flujo de efectivo*

### *Plan ejecutivo basado en CBFIs*

Fibra Mty registró una provisión anual del plan de incentivos de Ps. 42.6 millones al cierre del 4T22, equivalente a 3,458,623 CBFIs a un precio de Ps. 12.31 pesos por CBFI que corresponde a la fecha de establecimiento del plan y representa el logro de la condición de rendimiento por CBFI equivalente al 47.0% del total del plan de incentivos. En adición, durante el 1T22 registramos una insuficiencia en la provisión del plan 2021 de Ps. 1.4 millones debido al diferencial de precio del CBFI al momento del pago de impuestos vs el precio del CBFI provisionado en 2021, lo que representa un efecto neto de Ps. 44.0 millones en el estado consolidado de utilidad integral adjunto en el presente reporte.

Desde una óptica trimestral, la provisión del 4T22 fue de Ps. 10.6 millones, un incremento de Ps. 0.8 millones respecto al 4T21, el cual fue debido principalmente a un mayor precio de concesión al pasar de Ps. 11.15 pesos por CBFI en el 4T21 a Ps. 12.31 pesos por CBFI en el 4T22 en términos de los lineamientos establecidos en NIIF.

En cumplimiento con NIIF, la provisión del 4T22 fue registrada en los resultados del periodo 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, al cierre del 4T22, tuvimos un gasto de Ps. 210.0 millones, representando una disminución de Ps. 594.3 millones en comparación con el ingreso registrado en 4T21. Lo anterior debido al efecto combinado de:

- Condiciones de mercado (Ps. 669.3 millones): Principalmente por el incremento en las tasas de interés en el mercado provocado por el ambiente inflacionario.
- Tipo de cambio (Ps. 530.0) millones: Efecto cambiario negativo debido a que el peso se apreció en 4T22 al pasar de Ps. 20.1927 a Ps. 19.3615 y se depreció en el 4T21 al pasar de Ps. 20.4977 a Ps 20.5157.
- Modificación en la metodología de valuación Ps. 412.4 millones: A partir del 1 de octubre de 2022 sólo se utiliza la metodología de flujos descontados para el cálculo del valor razonable lo que generó un impacto positivo.
- Operación estándar de propiedades Ps. 192.6 millones: Este incremento fue debido a condiciones contractuales, ajustes en el presupuesto de gastos e inflación real por arriba de las proyectadas.

Adicionalmente, es importante resaltar que desde la constitución de Fibra Mty en diciembre de 2014 y hasta la fecha del reporte, las propiedades han generado una ganancia por valor razonable de Ps 1,736.5 millones, no obstante, estos efectos de valuación sólo se materializarían al momento en el que los inmuebles sean vendidos, o bien, a lo largo de su vida útil a través de la generación de flujos de efectivo de rentas obtenidos por los contratos de arrendamiento vigentes más un valor terminal, considerando que los supuestos utilizados para calcular las valuaciones, tales como: inflación, tipos de cambio, tasas de descuento y capitalización terminal están sujetos a cambios de acuerdo a las condiciones de mercado que estén presentes a cada fecha de medición. La administración actualiza los supuestos mencionados de forma trimestral para estimar el valor razonable de sus propiedades.

### *Utilidad neta consolidada*

La utilidad neta consolidada del 4T22 se situó en Ps. 333.3 millones, una disminución de Ps. 294.3 millones en comparación al 4T21. 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. 89.5 millones, para situarse en Ps. 328.0 millones al cierre del 4T22. El incremento se generó principalmente por un mayor monto de caja invertido debido a la colocación de Ps. 3,450.0 millones efectuada el 13 de septiembre de 2022, la cual ha sido explicada ampliamente en nuestro reporte del 3T22.

### *Instrumentos financieros derivados*

Al concluir exitosamente la transición de la tasa LIBOR a la tasa SOFR en su crédito sindicado quirografario el 15 de marzo de 2022, dos días después, el Fideicomiso celebró la cobertura sobre el saldo dispuesto de US\$ 50 millones mediante la contratación de un instrumento financiero derivado tipo swap con vigencia del 18 de abril de 2022 al 15 de diciembre de 2025. Como consecuencia de lo anterior, Fibra Mty fijó la tasa SOFR a una tasa de 2.005%. Al 31 de Diciembre de 2022, la totalidad de la deuda dispuesta de la Compañía se encuentra a tasa fija, reduciendo el riesgo ante el incremento de las tasas de interés en el mercado y los posibles efectos adversos del ambiente inflacionario a nivel mundial.

El activo por valuación de instrumentos financieros derivados tipo swap de Fibra Mty se situó en Ps. 56.1 millones ella cierre del 4T22, 3.1 millones menor al activo registrado en el 3T22, lo anterior, fue ocasionado principalmente debido a una apreciación de 4.1% del peso contra el dólar durante el trimestre, a pesar del aumento de aproximadamente 18 puntos básicos en la expectativa de la tasa SOFR en los plazos de entre 1 a 4 años en comparación con la curva de tasas al cierre del trimestre pasado.

Por otro lado, y con la intención de reducir el riesgo cambiario, el pasado 9 de noviembre de 2022, Fibra MTY llevó a cabo 3 transacciones cambiarias con instrumentos financieros derivados tipo *forward*, con los recursos provenientes de le emisión de capital llevada a cabo el 13 de septiembre del 2022, por un monto total de US\$164 millones, de los cuales US\$109 millones fueron pactados con Scotiabank y US\$55 millones con BBVA. La fecha de liquidación original

está pactada para el 4 de abril de 2023 por un monto total de \$3,298,286 miles, es decir un tipo de cambio promedio de \$20.1115. Los dólares comprados a través de estos *forwards* pudieran ser utilizados para realizar la adquisición del portafolio "Zeus" anunciado en fechas 15 de noviembre y 23 de diciembre, respectivamente.

El pasivo por valuación de instrumentos financieros derivados tipo *forward* de Fibra Mty se situó en Ps. 44.1 millones durante el 4T22, lo anterior, fue ocasionado principalmente la apreciación de 3.7% del peso contra el dólar desde la fecha de contratación hasta el 31 de diciembre de 2022.

## FFO y AFFO

Fibra Mty generó un Flujo de la Operación de Ps. 333.3 millones, y un Flujo Ajustado de la Operación de Ps. 321.0 millones, 38.7% y 35.3% por encima del 4T21. Dicho crecimiento fue impulsado en gran medida por el producto financiero generado en la inversión del efectivo obtenido en la colocación de Ps. 3,450.0 millones efectuada el 13 de septiembre de 2022, la cual ha sido explicada ampliamente en nuestro reporte del 3T22. 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   | 4T22           | 4T21           | Var.%          | 3T22           | Var.%          |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Utilidad Integral Consolidada</b>                             | <b>286,157</b> | <b>627,615</b> | <b>(54.4%)</b> | <b>337,285</b> | <b>(15.2%)</b> |
| Valuación de instrumentos financieros derivados                  | 47,159         | -              | -              | (34,325)       | (237.4%)       |
| Pérdida (ganancia) por valor razonable de inmuebles              | 210,008        | (384,314)      | (154.6%)       | (80,836)       | (359.8%)       |
| (Ganancia) pérdida cambiaria neta, no realizada                  | (225,590)      | (11,922)       | 1,792.2%       | 14,160         | (1,693.1%)     |
| Amortizaciones   | 1,941          | 938            | 106.9%         | 2,092          | (7.2%)         |
| Devengo de Comisiones de Arrendamiento                           | 1,818          | 1,337          | 36.0%          | 1,803          | 0.8%           |
| Gasto financiero de pasivo por arrendamiento                     | 83             | 115            | (27.8%)        | 99             | (16.2%)        |
| Plan ejecutivo basado en CBFIs                                   | 10,644         | 9,805          | 8.6%           | 19,159         | (44.4%)        |
| (Utilidad) pérdida en venta de activos                           | (33)           | 213            | (115.5%)       | 183            | (118.0%)       |
| Utilidad de Subsidiaria  | (2,517)        | (656)          | 283.7%         | (1,434)        | 75.5%          |
| Desembolso por derechos de uso <sup>(4)</sup>                    | (458)          | -              | -              | (469)          | (2.3%)         |
| <b>AMEFIBRA FFO</b>  | <b>329,212</b> | <b>243,131</b> | <b>35.4%</b>   | <b>257,717</b> | <b>27.7%</b>   |
| (Ingreso) devengo lineal no monetario                            | (1,641)        | 600            | (373.5%)       | 540            | (403.9%)       |
| Estimación para cuentas incobrables <sup>(3)</sup>               | -              | 1,323          | (100.0%)       | -              | -              |
| Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades | 794            | 525            | 51.2%          | 31             | 2,461.3%       |
| Depreciación de mobiliario y equipo de oficina                   | 18             | 18             | -              | 17             | 5.9%           |
| Amortización costo de deuda                                      | 2,285          | 1,762          | 29.7%          | 3,128          | (27.0%)        |
| Pérdida (ganancia) cambiaria neta, realizada                     | 130            | (6,740)        | (101.9%)       | (126)          | (203.2%)       |
| Restitución de reserva para gastos de capital                    | (847)          | (366)          | 131.4%         | (609)          | 39.1%          |
| Gastos de capital en resultados                                  | 1,661          | -              | -              | 5,181          | (67.9%)        |
| Inversiones Verdes <sup>(2)</sup>                                | 1,639          | -              | -              | 1,788          | (8.3%)         |
| <b>AMEFIBRA FFO ajustada por FMTY</b>                            | <b>333,251</b> | <b>240,253</b> | <b>38.7%</b>   | <b>267,667</b> | <b>24.5%</b>   |
| CAPEX <sup>(1)</sup>   | (12,252)       | (8,528)        | 43.7%          | (12,250)       | 0.0%           |

|  |   |       |          |        |          |
|--|---|-------|----------|--------|----------|
| Reducción de reserva de mercado <sup>(3)</sup> | - | 6,012 | (100.0%) | -      | -        |
| Desembolso por derechos de uso <sup>(4)</sup>  | - | (471) | (100.0%) | -      | -        |
| Estabilización por colocación <sup>(5)</sup>   | - | -     | -        | 58,724 | (100.0%) |

**AFFO** **320,999** **237,266** **35.3%** **314,141** **2.2%**

- (1) La integración y explicación del CAPEX para AFFO del 4T22 está disponible en la sección de Desempeño Operativo, subsección Gastos de Capital (CAPEX) del presente reporte.
- (2) En 2T21 se creó una reserva para proyectos sustentables en materia ambiental por Ps. 5.6 millones, en 4T21 se adicionaron Ps. 0.4 millones para llegar a un total reservado de Ps. 6.0 millones. Al cierre del 4T22 se han utilizado Ps. 4.2 millones para el proceso de certificación LEED en el portafolio de oficinas. A partir del 1 de enero de 2022, esta reserva y su uso impactan directamente el FFO.
- (3) Debido a la exitosa renovación y reemplazo de contratos materiales, en 4T21 se redujo al 50% remanente de la reserva de Ps. 14.7 millones, creada y anunciada en nuestro reporte del 1T21. En el mismo 4T21 se redujo el AFFO por Ps. 1.3 millones que corresponden a la estimación para cuentas incobrables en cumplimiento con NIIF, la cual, a partir del 1 de enero de 2022, impacta directamente el ION y por ello no se muestra en la presente conciliación.
- (4) Pagos de arrendamiento de estacionamiento presentado de conformidad con IFRS 16 como una disminución del pasivo por arrendamiento en lugar de reflejarlo en el gasto operativo como lo presentábamos antes de la entrada en vigor de la IFRS 16. A partir del 1 de enero de 2022, este desembolso se presenta en la conciliación para FFO.
- (5) Estabilización por colocación, por cumplimiento fiscal, las distribuciones de efectivo se realizan con 3 meses de diferimiento, en función a ello, se tomaron recursos de la colocación para mantener el AFFO por CBFi del 3T22 en el mismo nivel que si consideráramos los CBFis previos a la emisión.

### Distribución por CBFi

La distribución de efectivo del 4T22 se situó en Ps. 321.0 millones, equivalentes a Ps. 0.256<sup>(1)</sup> por CBFi, 35.3% por encima de la del 4T21. Este crecimiento fue impulsado en gran medida por el producto financiero generado en la inversión del efectivo obtenido en la colocación de Ps. 3,450.0 millones, efectuada el 13 de septiembre de 2022, la cual ha sido explicada ampliamente en nuestro reporte del 3T22. Para un mayor detalle de las variaciones, ver gráfica "Variaciones con afectación en flujo de efectivo" en la sección de Desempeño Financiero.

|  | 4T22                      | 3T22                      | 2T22                      | 1T22                      | 4T21                      |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| CBFis en circulación (en miles)                                  | 1,255,047.994             | 1,255,047.994             | 972,261.110               | 972,261.110               | 969,974.606               |
| Precio del CBFi (inicio del año)                                 | 12.27                     | 12.27                     | 12.27                     | 12.27                     | 11.57                     |
| Precio del CBFi (inicio del Trimestre)                           | 12.21                     | 12.09                     | 12.23                     | 12.27                     | 12.11                     |
| Monto de la distribución (Ps. miles)                             | Ps 320,999                | Ps. 314,141               | Ps. 244,878               | Ps. 239,810               | Ps. 237,266               |
| Distribución por CBFi trimestral                                 | Ps. 0.2558 <sup>(1)</sup> | Ps. 0.2503                | Ps. 0.2519                | Ps. 0.2467                | Ps. 0.2446                |
| Distribución por CBFi mensual                                    | Ps. 0.0853 <sup>(1)</sup> | Ps. 0.0834 <sup>(1)</sup> | Ps. 0.0840 <sup>(1)</sup> | Ps. 0.0822 <sup>(1)</sup> | Ps. 0.0815 <sup>(1)</sup> |
| Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del año)       | 8.3%                      | 8.2%                      | 8.2%                      | 8.0%                      | 8.5%                      |
| Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del Trimestre) | 8.4 %                     | 8.3%                      | 8.2%                      | 8.0%                      | 8.1%                      |

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

Como consecuencia a la Suscripción Preferente de Capital anunciada el 3 de febrero del 2023 e iniciada el 15 de febrero de 2023 y con la intención de que las distribuciones de efectivo no se vean afectadas por el incremento de CBFis de la Suscripción, el 16 de febrero de 2023 Fibra Mty anuncio que i) distribuirá de manera anticipada el efectivo de los meses correspondientes de noviembre 2022 a febrero 2023 el próximo 24 de febrero de 2023, previo al primer incremento de CBFis derivados de la Suscripción, y ii) pagará la distribución correspondiente a Marzo de 2023 en el mismo mes de Marzo, previo al segundo y último incremento de CBFis derivados de la Suscripción. Una vez concluida

la distribución anticipada de estos meses, el Fideicomiso retomará el calendario de pagos habitual conforme se muestra en la tabla más adelante.

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 impedirá que el monto se divida entre un mayor número de certificados y logrará mantener el mismo monto por CBFi de los inversionistas actuales.

Para mayor claridad, se muestran los meses por distribuir del 2022 y del 2023, 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 suscripción de derechos | CBFis que reciben Distribuciones   |
|--------------------|----------------------------|---|--|
| Noviembre 22       | Febrero 23                 | Febrero 23  | CBFis Actuales   |
| Diciembre 22       | Marzo 23                   |   |  |
| Enero 23           | Abril 23                   |   |  |
| Febrero 23         | Mayo 23                    |   |  |
| Marzo 23           | Junio 23                   | Marzo 23  | CBFis Actuales + Primeros CBFis Adicionales de la Suscripción  |
| Abril 23           | Julio 23                   | Julio 23  | CBFis Actuales + Primeros CBFis Adicionales de la Suscripción + Segundos CBFis Adicionales de la Suscripción |
| Mayo 23            | Agosto 23                  | Agosto 23   |  |
| Junio 23           | Septiembre 23              | Septiembre 23   |  |
| Julio 23           | Octubre 23                 | Octubre 23  |  |
| Agosto 23          | Noviembre 23               | Noviembre 23  |  |
| Septiembre 23      | Diciembre 23               | Diciembre 23  |  |
| Octubre 23         | Enero 24                   | Enero 24  |  |
| Noviembre 23       | Febrero 24                 | Febrero 24  |  |
| Diciembre 23       | Marzo 24                   | Marzo 24  |  |

### Guía de Resultados 2022

Como antecedente, vale la pena recordar que la guía de resultados para el ejercicio del 2022 se estableció un 7.2% más alta que la distribución por CBFi del 2021. En ella, se contemplaban varias condiciones de mercado desafiantes principalmente en el frente operativo, particularmente en la retención y comercialización del espacio disponible.

#### En cuestiones operativas:

- a) Las presiones inflacionarias observadas durante el 2022 beneficiaron los ingresos de renta, ratificando el componente defensivo del modelo de negocio y la calidad de los inquilinos, propiedades y contratos de arrendamiento del portafolio de Fibra Mty.
- b) En seguimiento a los vencimientos de los contratos de arrendamiento, durante el año 2022 el portafolio tuvo vencimientos de contratos de arrendamiento, por un 14.9% del ingreso total al cierre del 2021, de

los cuales el 8.2% correspondía a espacios de oficinas y 6.7% al sector industrial. Por otro lado, hubo terminaciones anticipadas en el sector industrial las cuales en su conjunto representaron un 3.4% de los ingresos totales al cierre del 2021.

A pesar del reto, durante el año se logró comercializar entre renovaciones y nuevos contratos el 14.1% de los 14.9% de los ingresos, un porcentaje cercano al 95%. En relación con las terminaciones anticipadas, Fibra Mty logró ocupar una de ellas en menos de 3 meses, mientras que el resto se encuentra en proceso de negociación y con buenos prospectos para volver a generar ingresos durante la primera mitad del 2023, tal y como se menciona en la sección de Desempeño Operativo en el presente reporte.

|                                     | % de ingresos al 4T21 |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Ingresos a vencer en 2022           | 14.9%                 |
| Ingresos no renovados               | (2.3%)                |
| <b>Ingresos Renovados</b>           | <b>12.6%</b>          |
| Nuevos Contratos <sup>(1)</sup>     | 4.9%                  |
| <b>Comercialización Total</b>       | <b>17.5%</b>          |
| Salidas Anticipadas                 | (3.4%)                |
| <b>Comercialización Total, neto</b> | <b>14.1%</b>          |

(1) 2.9% del espacio arrendado comenzará a generar flujo durante 2023

**En la parte financiera:**

- a) Derivado de los fundamentales económicos a nivel global, las tasas de interés en las inversiones en valores gubernamentales tuvieron un beneficio en los ingresos financieros durante el 2022 al presentar un mayor incremento respecto a lo que habían contemplado los analistas de mercado.
- b) Lo anterior no tuvo efecto en el gasto financiero debido a la estrategia del Fideicomiso para conservar, en su mayoría, tasas fijas en la deuda de largo plazo.

**En materia del mercado de Bienes Raíces:**

- a) Durante el año, Fibra Mty no realizó adquisiciones o desinversiones, no obstante, en el mes de septiembre, el Fideicomiso llevó a cabo su quinta emisión de capital por Ps. 3,450 millones con el objetivo de aprovechar las oportunidades sin precedente en el sector industrial, principalmente provocado por el reacomodo de las cadenas de suministro para acercar a los productores a su cliente final (también conocido como *Nearshoring*). En el mes de noviembre, la Compañía anunció que llegó a un acuerdo para adquirir un portafolio de 46 naves industriales ubicadas en 11 estados de la república por un monto de US\$662 millones de dólares más los impuestos, costos y gastos de cierre correspondientes, esta adquisición ya cuenta con todas las autorizaciones corporativas y gubernamentales y se encuentra en proceso de *due diligence*. Se estima que la adquisición se realice durante la primera mitad del 2023 mediante una combinación de efectivo, recursos de una suscripción preferente de capital y de deuda.

Tomando en cuenta lo anterior Fibra Mty logró superar de manera orgánica el rango alto de la guía de resultados. Adicional a esto y derivado de que los recursos de la emisión de capital llevada a cabo en septiembre se encontraban invertidos en valores gubernamentales, el Fideicomiso logró incrementar la distribución anual para alcanzar un monto total de Ps. 1.0046 por CBFi, 12.3% por encima de la distribución de efectivo del 2021. Por su parte, y aislado el efecto de la emisión de capital, Fibra Mty alcanzó una distribución orgánica de Ps. 0.9948 por certificado.

| Guía 2022                                     | Objetivo                | Resultado alcanzado      |
|---|-------------------------|--------------------------|
| Tipo de Cambio                                | Ps. 20.00 – Ps. 20.49   | Ps. 20.17 <sup>(1)</sup> |
| Distribución orgánica                         |                         | Ps. 0.9948               |
| Rendimiento por distribución orgánica         |                         | 8.1%                     |
| Distribución adicional por emisión de capital |                         | Ps. 0.0098               |
| Distribución total 2022                       | Ps. 0.9400 – Ps. 0.9600 | Ps. 1.0046               |
| Rendimiento por distribución total 2022       | 7.7% - 7.8%             | 8.2%                     |

<sup>(1)</sup> Tipo de cambio de cobranza promedio.

### Guía de Resultados 2023

Como se mencionó en líneas anteriores, en el mes de noviembre de 2022 anunciamos que llegamos a un acuerdo para adquirir un portafolio de 46 naves industriales ubicadas a lo largo de 11 entidades de la república y un área bruta rentable total aproximada de 822,052 m<sup>2</sup> por un monto de US\$ 662 millones de dólares más los impuestos, costos y gastos de cierre correspondientes.

De concluirse la transacción, no solo estaríamos duplicando los metros cuadrados del portafolio, si no que estaríamos a) incrementando la participación de ingresos industriales hasta casi un 75% sobre el total de los ingresos de Fibra Mty, b) aumentando el porcentaje de ingresos dolarizados por encima de 80%, c) prolongando el vencimiento promedio de nuestros vencimientos en los contratos de arrendamiento en aproximadamente un año adicional y d) diversificando aún más nuestros ingresos por ubicación, propiedad, inquilino y sector económico.

Debido al tamaño de la adquisición, el pasado 15 de febrero iniciamos una Suscripción Preferente de Capital a un precio de 12.20 por CBFi, estaremos anunciando los resultados de la primera etapa el próximo lunes 27 de febrero. En línea con nuestra intención de mantener un nivel de endeudamiento prudente, tenemos el objetivo de recaudar entre US\$300 y US\$400 millones de dólares. El resto de los recursos para llevar a cabo la compra será el efectivo disponible de la emisión de capital realizada en el 2022 y deuda adicional. Vale la pena mencionar que la deuda contará con características similares a nuestra deuda actual, es decir, libre de garantías específicas, en dólares, con una sola amortización de capital al vencimiento y a un plazo de por lo menos 5 años.

Derivado de la naturaleza transformacional de esta adquisición para Fibra Mty y de factores que resultan muy relevantes para determinar la distribución estimada para el ejercicio tales como el número de CBFIs adicionales de la suscripción, el tipo de cambio en la fecha de compra y la tasa de interés de la nueva deuda, la guía de resultados para el año 2023 será anunciada en el reporte del 1T23, una vez concluida la operación.

## Deuda y Efectivo

Al 31 de diciembre de 2022, Fibra Mty:

- Redujo el nivel de endeudamiento con base en saldos insolutos, al pasar de 29.7% al 31 de diciembre de 2021 a 23.7% al 31 de diciembre de 2022, principalmente debido a la exitosa emisión de capital realizada el 13 de septiembre de 2022. El nivel de endeudamiento se encuentra por debajo del límite de endeudamiento del 50.0% aprobado por la Asamblea de Tenedores.
- Su nivel de efectivo representa 19.3% respecto de sus activos totales. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 5.5%.
- Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, libre de garantía y a tasa fija. Asimismo, Fibra Mty no tiene vencimientos de deuda hasta Julio del 2027, tras haber realizado una extensión en el vencimiento del crédito sindicado quirografario 2021.
- Tiene disponible US\$ 100 millones (equivalente a Ps. 1,936.2 millones), dicho monto asegura el financiamiento de adquisiciones potenciales sin sacrificar una estructura de capital balanceada.
- Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos equivalentes a Ps. 1,408.1 millones de las cuales el 100% se pueden disponer en dólares.
- 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 limitados compromisos de desarrollo por un monto de Ps. 278.1 millones para los próximos 12 meses. Los cuales incluyen Ps. 233.5 millones correspondientes al espacio de La Perla pendiente de pago como resultado de la compra progresiva acordada en la adquisición.

Al 4T22, el fideicomiso cuenta con un CEBURE y un Crédito Sindicado Quirografario con una tasa promedio ponderada de 4.20%, como se describe a continuación:

| Miles de pesos                | 4T22                           | Moneda contratación | Tasa                    | Tasa Variable 31Dic22 | Tasa Fija Cobertura | Vencimiento | 3T22                           | Var.% 4T22 vs 3T22 |
|-------------------------------|--------------------------------|---------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------|-------------|--------------------------------|--------------------|
| <b>No Garantizados</b>        |                                |                     |                         |                       |                     |             |                                |                    |
| Sindicato de Bancos ("2021")  | 968,075                        | US\$                | SOFR + 0.11448%+ 2.35%* | 6.82%                 | 4.7%                | Jul-27      | 1,009,635                      | (4.1%)             |
| CEBURE FMTY20D <sup>(1)</sup> | 4,162,723                      | US\$                | 4.13%                   | -                     | -                   | Oct-27      | 4,341,431                      | (4.1%)             |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>5,130,798<sup>(2)</sup></b> |                     |                         |                       |                     |             | <b>5,351,066<sup>(3)</sup></b> | <b>(4.1%)</b>      |

\* La sobretasa es variable entre 2.35% y 2.85% según el nivel de pasivos contra activos.

(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) Equivalentes a US\$ 265,000 miles a un TC de Ps. 19.3615 correspondiente al 31 de diciembre del 2022

(3) Equivalentes a US\$ 265,000 miles a un TC de Ps. 20.1927 correspondiente al 30 de septiembre de 2022.



### Indicadores clave de la Deuda

**23.7%**

Nivel de Endeudamiento

**0.7x**

Deuda neta a UAFIRDA

**4.20%**

Tasa de interés promedio ponderada

**4.8 años**

Plazo promedio de la deuda

**FitchRatings**

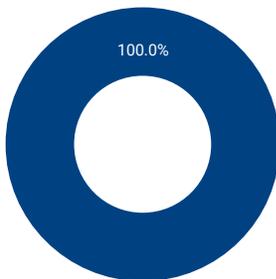
AA (MEX)

Calificación crediticia

**HR** Credit Rating Agency

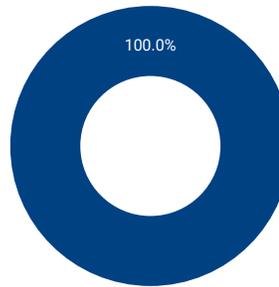
AA+ (MEX)

#### Tipo de deuda



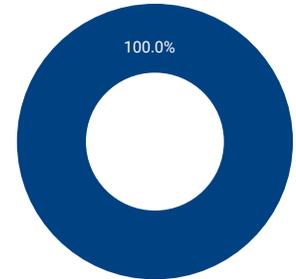
■ No garantizada ■ Garantizada

#### Tipo de tasa



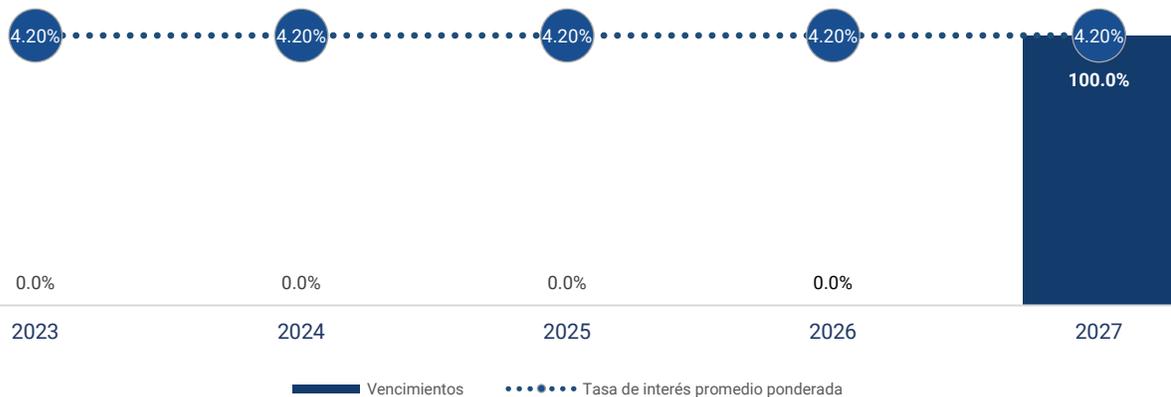
■ Tasa Fija ■ Tasa Variable

#### Tipo de moneda



■ USD ■ MXN

#### Perfil de vencimiento de deuda



■ Vencimientos ..... Tasa de interés promedio ponderada

Considera una tasa fija del crédito sindicado quirografario 4.47%.

### 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 CEBURE, cuenta con una calificación crediticia AA (mex) con Fitch y AA+ (mex) con HR Ratings, indicando una expectativa de muy bajo riesgo de incumplimiento en relación con otras compañías o emisiones locales.

Al 31 de Diciembre de 2022, Fibra Mty se encuentra en total cumplimiento con las obligaciones impuestas en la emisión del CEBURE como se muestra en la siguiente tabla:

| Obligaciones  | FMTY   | Obligaciones de cumplimiento del CEBURE |
|---|--------|---|
| Límite de Apalancamiento <sup>(1)</sup>                             | 26.0%  | ≤ 50.0%                                 |
| Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales <sup>(2)</sup>        | 0.0%   | ≤ 40.0%                                 |
| Índice de Cobertura de Servicio de Deuda <sup>(3)</sup>             | 5.5x   | ≥ 1.5x                                  |
| Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada <sup>(4)</sup> | 433.0% | ≥ 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 2021

El 3 de diciembre de 2021, Fibra Mty celebró satisfactoriamente un contrato de crédito con un sindicato de bancos liderado por BBVA, por un monto principal de hasta US\$150 millones a tasa variable, sin garantía, un solo pago de capital al vencimiento y un plazo de 5 años a partir de la firma del contrato. El pasado 16 de noviembre de 2022, Fibra Mty celebró un convenio modificatorio con el principal objetivo de extender el vencimiento del crédito para mantener un perfil de vencimiento de la deuda sano. La nueva fecha de vencimiento es el 3 de julio de 2027.

El saldo al 4T22 por US\$ 50 millones corresponde a la primera disposición de la línea, la cual fue utilizada para liquidar dos créditos revolventes en dólares que se utilizaron para llevar a cabo la adquisición de Ciénega 2 y Ciénega 3 durante el 4T21. Vale la pena mencionar que los créditos revolventes fueron dispuestos y prepagados durante el mismo trimestre en que fueron dispuestos.

Al cierre del 4T22, Fibra Mty tiene contratado un swap de tasa de interés mediante el cual fijó la tasa variable en dólares en 4.47%, aportando a la predictibilidad de flujos que caracteriza el modelo de negocios de la emisora.

Vale la pena mencionar que la sobretasa del crédito tiene un rango de 2.35% y 2.85% según el nivel de pasivos contra activos. Desde su disposición y hasta el 15 de noviembre, la sobretasa había sido 2.52%. Como consecuencia de la emisión de capital y su efecto en la razón de pasivos contra activos, desde el 15 de noviembre y al 31 de diciembre del 2022 la sobretasa aplicable es de 2.35%.

El saldo de recursos por disponer bajo esta línea de crédito comprometida es de US\$ 100 millones, los cuales pudiesen ser utilizados para llevar a cabo la adquisición "Zeus" anunciada el pasado 15 de noviembre y 23 de diciembre de 2022.

### 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 Diciembre de 2022 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<br>(miles de pesos)       | 31 de Diciembre de<br>2022 |
|--|----------------------------|
| Activos totales                                  | 22,215,849                 |
| Deuda total e intereses por pagar <sup>(1)</sup> | 5,254,817                  |
| <b>Nivel de endeudamiento*</b>                   | <b>23.7%</b>               |

(1) Integrado por los saldos insolutos de un crédito bursátil (incluyendo premio), un crédito sindicado quirografario, más intereses pendientes de pago

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

| Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda             | Período               | Miles de pesos |
|---|-----------------------|----------------|
| <b>Recursos:</b>  |                       |                |
| Activos líquidos*                                       | 31/12/2022            | 4,338,574      |
| Impuesto al Valor Agregado por recuperar                | Siguientes Trimestres | 4 74,876       |
| Utilidad operativa estimada después de distribuciones** | Siguientes Trimestres | 4 290,356      |
| Líneas de crédito disponibles                           | 31/12/2022            | 3,344,225      |
| <b>Compromisos:</b>                                     |                       |                |
| Pago de intereses                                       | Siguientes Trimestres | 4 237,482      |
| Pago de principal                                       | Siguientes Trimestres | 4 -            |
| Gastos de capital recurrentes                           | Siguientes Trimestres | 4 134,059      |
| Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional    | Siguientes Trimestres | 4 278,097      |
| <b>Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda***</b>   |                       | <b>12.39x</b>  |

\* Efectivo y equivalentes de efectivo + cuentas por cobrar + cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión.

\*\*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 para adquisiciones, la razón se ubica en 9.41x.

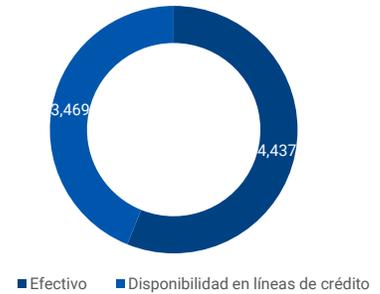


### Efectivo

Fibra Mty cuenta con Ps. 4,277.1 millones en efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del 4T22, un incremento de 303.7%, equivalente a Ps. 3,217.5 millones respecto al del cierre del 4T21. El incremento se explica ampliamente en la sección de Posición Financiera del presente reporte.

Por otra parte, el nivel de endeudamiento se mantuvo prácticamente sin cambios al posicionarse en un 23.7% y 24.5% al 4T22 y 3T22, respectivamente. Así mismo, descontando el efectivo en caja, el apalancamiento neto se ubicó en 5.5% y 6.0% al 4T22 y 3T22, 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 (4T22) y el trimestre inmediato anterior (3T22) con excepción del Ingreso Operativo Neto y el precio promedio del CBFi, los cuales corresponden al periodo reportado.

Durante el 4T22, la cotización promedio del CBFi en el mercado estuvo prácticamente en línea con el valor en libros al tener un descuento inferior al 7.0%. Adicionalmente, la tasa de capitalización implícita utilizando el valor de propiedades de inversión y el Valor Empresa se posicionó en 7.5% y 8.0%, 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              |               |
|--------------------------------------|---------------|
| (+) Propiedades de Inversión         | 17,723        |
| (+) Otros Activos                    | 4,665         |
| (=) Activos                          | 22,388        |
| (-) Pasivos                          | 5,923         |
| <b>(=) Valor en Libros</b>           | <b>16,465</b> |
| (/) CBFIs (millones de certificados) | 1,255         |
| <b>(=) Valor en Libros por CBFi</b>  | <b>13.12</b>  |

| Cálculo Premio o Descuento |               |
|----------------------------|---------------|
| Precio Promedio 4T22       | 12.24         |
| Precio Book Value          | 13.12         |
| <b>Premio (Descuento)</b>  | <b>(6.7%)</b> |

| Cálculo Valor Empresa                |               |
|--------------------------------------|---------------|
| Precio Promedio 4T22                 | 12.24         |
| (x) CBFIs (millones de certificados) | 1,255         |
| <b>(=) Valor de Capitalización</b>   | <b>15,361</b> |
| (+) Pasivos                          | 5,923         |
| (-) Efectivo                         | 4,357         |
| <b>(=) Valor Empresa</b>             | <b>16,927</b> |

| Tasa de Capitalización Implícita a Valor en Libros |               |
|--|---------------|
| <b>Ingreso Operativo Neto (ION) (4T22x4)</b>       | <b>1,306</b>  |
| (+) Propiedades de Inversión                       | 17,723        |
| (-) Propiedades de Inversión por pagar             | 281           |
| <b>(=) Propiedades de Inversión, neto</b>          | <b>17,442</b> |
| <b>Tasa Cap Rate Implícita</b>                     | <b>7.5%</b>   |

| Tasa de Capitalización Implícita a Valor Empresa |               |
|--|---------------|
| <b>Ingreso Operativo Neto (ION) (4T22x4)</b>     | <b>1,306</b>  |
| (=) Valor Empresa                                | 16,927        |
| (-) Otros Activos exc efectivo                   | 307           |
| (-) Propiedades de Inversión por pagar           | 281           |
| <b>(=) Propiedades de Inversión, neto</b>        | <b>16,339</b> |
| <b>Tasa Cap Rate Implícita a Mercado</b>         | <b>8.0%</b>   |

## Conferencia Telefónica

### CONFERENCIA TELEFÓNICA 4T22

FIBRAMTY

**Fecha:** Jueves 23 de febrero de 2023

**Hora:** 10:00 a.m. (Hora del Centro, México)

11:00 a.m. (Hora del Este, N.Y.)

**Números de marcación:**

EE. UU.

Tel: +1-877-545-0523

Internacional (México)

Tel: +001 973-528-0016

**Adicionalmente, puede acceder a la conferencia desde su PC vía:**

<http://webcast.investorcloud.net/fmty/index.html>

**Publicación de resultados 4T22:**

Miércoles 22 de febrero de 2023

(al cierre de mercado)

**Dirigida por:**

· Jorge Avalos, Director General

· Jaime Martínez, Director de Finanzas

· Javier Llaca, Director de Operaciones

**Código de acceso:**

FIBRA

**Grabación:**

Disponible 60 min. después de

la conferencia en:

[www.fibramty.com](http://www.fibramty.com)

**Para mayor información:**

[www.fibramty.com](http://www.fibramty.com)

[crubalcava@fibramty.com](mailto:crubalcava@fibramty.com)

Tel. +52 (81) 4160-1412

### Cobertura de Analistas

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Actinver        | Valentin Iii Mendoza |
| BBVA            | Francisco Chavez     |
| BTG Pactual     | Gordon Lee           |
| Intercam        | Carlos Gomez         |
| Monex           | Jose Roberto Solano  |
| 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 de Posición Financiera

#### Al 31 de Diciembre de 2022 y 2021 Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

|   | Al 31 de diciembre de 2022 | Al 31 de diciembre de 2021 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>Activo</b>   |                            |                            |
| <b>Activo circulante:</b>                                     |                            |                            |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                           | \$4,277,140                | \$1,059,608                |
| Cuentas por cobrar  | 19,930                     | 30,282                     |
| Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión      | 41,504                     | 76,474                     |
| Impuestos por recuperar                                       | 25,051                     | 158,178                    |
| Otros activos circulantes                                     | 69,196                     | 16,020                     |
| <b>Total del activo circulante</b>                            | <b>4,432,821</b>           | <b>1,340,562</b>           |
| Mobiliario y equipo de oficina, neto                          | 8,108                      | 6,460                      |
| Activos intangibles, neto                                     | 9,456                      | 12,297                     |
| Propiedades de inversión                                      | 17,639,279                 | 17,352,991                 |
| Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión     | 8,034                      | -                          |
| Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión      | -                          | 41,247                     |
| Activo por derecho de uso                                     | 5,253                      | 6,754                      |
| Instrumentos financieros derivados                            | 56,083                     | -                          |
| Otros activos no circulantes                                  | 56,815                     | 47,954                     |
| <b>Total del activo no circulante</b>                         | <b>17,783,028</b>          | <b>17,467,703</b>          |
| <b>Total del activo</b>                                       | <b>\$22,215,849</b>        | <b>\$18,808,265</b>        |
| <b>Pasivo y patrimonio</b>                                    |                            |                            |
| <b>Pasivo circulante:</b>                                     |                            |                            |
| Intereses por pagar   | \$34,840                   | \$33,963                   |
| Cuentas por pagar   | 60,385                     | 49,527                     |
| Beneficios a los empleados                                    | 17,673                     | 16,122                     |
| Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión | 233,452                    | 401,823                    |
| Impuestos por pagar   | 28,121                     | 27,794                     |
| Instrumentos financieros derivados                            | 44,083                     | -                          |
| Pasivo por arrendamiento                                      | 1,551                      | 1,472                      |
| Pasivo diferido de contrato de arrendamiento                  | 13,225                     | 13,225                     |
| Provisiones   | 5,404                      | 9,955                      |
| Depósitos de los arrendatarios                                | 26,814                     | 24,482                     |
| <b>Total del pasivo circulante</b>                            | <b>465,548</b>             | <b>578,363</b>             |
| Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo                 | 5,158,977                  | 5,470,088                  |
| Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión | -                          | 24,676                     |
| Impuestos a la utilidad diferidos                             | 837                        | 570                        |
| Beneficios a los empleados al retiro                          | 677                        | -                          |
| Pasivo por arrendamiento largo plazo                          | 4,249                      | 5,800                      |
| Pasivo diferido de contrato de arrendamiento                  | 33,063                     | 46,288                     |
| Provisiones de largo plazo                                    | 968                        | 1,026                      |
| Depósitos de los arrendatarios                                | 103,160                    | 108,830                    |
| <b>Total del pasivo no circulante</b>                         | <b>5,301,931</b>           | <b>5,657,278</b>           |
| <b>Total del pasivo</b>                                       | <b>5,767,479</b>           | <b>6,235,641</b>           |
| <b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>                     |                            |                            |
| Patrimonio contribuido  | 14,949,511                 | 11,557,732                 |
| Resultados acumulados   | 1,486,859                  | 1,014,892                  |
| Otros componentes de la utilidad integral                     | 12,000                     | -                          |
| <b>Total del patrimonio</b>                                   | <b>16,448,370</b>          | <b>12,572,624</b>          |
| <b>Total del pasivo y patrimonio</b>                          | <b>\$22,215,849</b>        | <b>\$18,808,265</b>        |

### Estados Consolidados de Utilidad Integral



**Por los periodos terminados el 31 de Diciembre de 2022 y 2021.  
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)**

|   | 2022               | 2021               |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingresos por arrendamiento de propiedades                               | \$1,372,939        | \$1,206,949        |
| Ingresos por cuotas de mantenimiento                                    | 107,882            | 87,587             |
| Ingresos por arrendamiento de estacionamientos                          | 20,372             | 17,086             |
| <b>Ingresos totales</b>   | <b>\$1,501,193</b> | <b>\$1,311,622</b> |
| Mantenimiento y operación de inmuebles                                  | 147,604            | 102,705            |
| Honorarios de administración de inmuebles                               | 15,367             | 10,939             |
| Predial   | 18,364             | 16,509             |
| Seguros   | 5,320              | 4,513              |
| Servicios administrativos   | 95,672             | 83,393             |
| Servicios fiduciarios y gastos generales                                | 49,906             | 48,066             |
| Plan ejecutivo basado en CBFIs  | 44,004             | 38,097             |
| Utilidad (pérdida) por valor razonable de propiedades de inversión      | 146,181            | 982,998            |
| (Pérdida) utilidad en venta de activos de larga duración, neta          | (150)              | 845                |
| Ingresos financieros  | 177,996            | 59,553             |
| Gastos financieros  | 259,180            | 331,618            |
| Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta                      | 320,172            | (114,102)          |
| <b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>                        | <b>1,509,975</b>   | <b>1,605,076</b>   |
| Impuestos a la utilidad   | 1,913              | 2,684              |
| <b>Utilidad neta consolidada</b>  | <b>\$1,508,062</b> | <b>\$1,602,392</b> |
| Otros componentes de la utilidad integral:                              |                    |                    |
| Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada: |                    |                    |
| Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados               | 12,000             | 136,382            |
| Total de otros componentes de la utilidad integral                      | 12,000             | 136,382            |
| <b>Utilidad integral consolidada</b>                                    | <b>\$1,520,062</b> | <b>\$1,738,774</b> |

## Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes

Por los periodos terminados el 31 de Diciembre de 2022 y 2021  
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

|   | Patrimonio          | Resultados acumulados | Otros componentes de la utilidad integral | Total del patrimonio de los fideicomitentes |
|---|---------------------|-----------------------|---|---|
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>                  | <b>\$11,532,645</b> | <b>\$205,662</b>      | <b>\$(136,382)</b>                        | <b>\$11,601,925</b>                         |
| Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs          | 494                 | -                     | -   | 494   |
| Recompra de CBFIs   | (75)                | -                     | -   | (75)  |
| Distribuciones a tenedores de CBFIs                       | -                   | (793,162)             | -   | (793,162)                                   |
| Plan ejecutivo basado en CBFIs                            | 25,495              | -                     | -   | 25,495                                      |
| Costos de emisión de patrimonio                           | (827)               | -                     | -   | (827)                                       |
| Utilidad integral consolidada:                            |                     |                       |   |   |
| Utilidad neta consolidada                                 | -                   | 1,602,392             | -   | 1,602,392                                   |
| Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados | -                   | -                     | 136,382                                   | 136,382                                     |
| Utilidad integral consolidada                             | -                   | 1,602,392             | 136,382                                   | 1,738,774                                   |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>                  | <b>\$11,557,732</b> | <b>\$1,014,892</b>    | <b>\$-</b>                                | <b>\$12,572,624</b>                         |
| Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión         | 3,367,110           | -                     | -   | 3,367,110                                   |
| Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs          | 76                  | -                     | -   | 76  |
| Recompra de CBFIs   | (76)                | -                     | -   | (76)  |
| Distribuciones a tenedores de CBFIs                       | -                   | (1,036,095)           | -   | (1,036,095)                                 |
| Plan ejecutivo basado en CBFIs                            | 27,674              | -                     | -   | 27,674                                      |
| Costos de emisión de patrimonio                           | (3,005)             | -                     | -   | (3,005)                                     |
| Utilidad integral consolidada:                            |                     |                       |   |   |
| Utilidad neta consolidada                                 | -                   | 1,508,062             | -   | 1,508,062                                   |
| Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados | -                   | -                     | 12,000                                    | 12,000                                      |
| Utilidad integral consolidada                             | -                   | 1,508,062             | 12,000                                    | 1,520,062                                   |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>                  | <b>\$14,949,511</b> | <b>\$1,486,859</b>    | <b>\$12,000</b>                           | <b>\$16,448,370</b>                         |

## Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2022 y 2021  
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

|  | 2022               | 2021               |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Flujo de efectivo de actividades de operación:</b>                                    |                    |                    |
| <b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>   | <b>\$1,509,975</b> | <b>\$1,605,076</b> |
| Partidas que no representan flujo de efectivo:   |                    |                    |
| Ajuste lineal de (ingresos) devengos por arrendamiento                                   | (11,603)           | 7,904              |
| Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento                            | (13,225)           | (7,715)            |
| Comisión por arrendamiento   | 7,051              | 5,045              |
| Depreciación y amortización  | 8,064              | 5,573              |
| (Reversa) gasto por deterioro de activos financieros                                     | (1,277)            | 905                |
| Costo relacionado con beneficios a los empleados   | 20,655             | 18,539             |
| Plan ejecutivo basado en CBFIs   | 44,004             | 38,097             |
| (Utilidad) pérdida por valor razonable de propiedades de inversión                       | (146,181)          | (982,998)          |
| Pérdida (utilidad) en venta de activos de larga duración, neta                           | 150                | (845)              |
| Ingresos financieros   | (177,996)          | (59,553)           |
| Gastos financieros   | 259,180            | 331,618            |
| (Ganancia) pérdida por fluctuación cambiaria no realizada                                | (316,064)          | 221,496            |
| Otras partidas que no representan flujo de efectivo                                      | -                  | 645                |
|  | <b>\$1,182,733</b> | <b>\$1,183,787</b> |
| Cuentas por cobrar   | 16,462             | (4,234)            |
| Impuestos por recuperar, neto  | 113,554            | (108,930)          |
| Otros activos  | (57,917)           | (16,727)           |
| Pasivo diferido de contrato de arrendamiento   | -                  | 67,228             |
| Cuentas por pagar  | 18,966             | 1,937              |
| Impuestos por pagar por retenciones  | (14,447)           | (19,999)           |
| Beneficios a los empleados   | (18,427)           | (17,419)           |
| Depósitos de los arrendatarios   | 2,270              | 19,197             |
| <b>Efectivo generado en las actividades de operación</b>                                 | <b>\$1,243,194</b> | <b>\$1,104,840</b> |
| Impuestos a la utilidad pagados  | (4,526)            | (420)              |
| <b>Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación</b>                   | <b>\$1,238,668</b> | <b>\$1,104,420</b> |
| <b>Flujo de efectivo de actividades de inversión:</b>                                    |                    |                    |
| Intereses cobrados   | 174,627            | 76,633             |
| Venta (adquisición) de inversiones financieras   | -                  | 1,660,000          |
| Adquisición de mobiliario y equipo de oficina  | (4,022)            | (5,440)            |
| Adquisición de activo intangible   | (1,642)            | (302)              |
| Adquisición de propiedades de inversión  | (290,520)          | (2,551,248)        |
| Venta de activos de larga duración   | 75,888             | 101,670            |
| Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión                                | (8,034)            | -                  |
| Efectivo restringido   | -                  | 14,128             |
| <b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>                      | <b>\$(53,703)</b>  | <b>\$(704,559)</b> |
| <b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>                               |                    |                    |
| Obtención de préstamos bancarios y bursátil  | -                  | 4,339,630          |
| Pago de préstamos bancarios  | -                  | (3,150,961)        |
| Intereses pagados  | (262,158)          | (308,754)          |
| Costos pagados para obtención de deuda   | (18,333)           | (38,619)           |
| Pago de pasivo por arrendamiento   | (1,864)            | (1,868)            |
| Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs  | (1,036,095)        | (874,216)          |
| Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs                                 | 3,450,076          | 494                |
| Recompra de CBFIs  | (76)               | (75)               |
| Costos de emisión de CBFIs   | (85,895)           | (827)              |
| <b>Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de financiamiento</b>      | <b>\$2,045,655</b> | <b>\$(35,196)</b>  |
| Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo                        | 3,230,620          | 364,665            |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período                             | 1,059,608          | 707,798            |
| Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo | (13,088)           | (12,855)           |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>                          | <b>\$4,277,140</b> | <b>\$1,059,608</b> |

## Comentario al mercado inmobiliario de oficinas e industrial

### El Mercado de Oficinas <sup>1</sup>

#### Monterrey

Al cierre del 4T22, el mercado de oficinas en Monterrey presenta una absorción neta positiva de 11,038 m<sup>2</sup>, lo que representa una disminución de 1,164 m<sup>2</sup> con respecto al mismo trimestre del año pasado, en el que se tuvo una absorción neta positiva de 12,202 m<sup>2</sup>. En el acumulado del año registró 45 mil m<sup>2</sup> respecto de los 3 mil m<sup>2</sup> acumulados al cierre del año anterior.

La absorción bruta del 4T22 cerró en poco más de 58 mil m<sup>2</sup>, mostrando un importante crecimiento anual del 37% respecto del 2021, y un 123% por encima del registrado en 2020. Sin embargo, aún no se alcanzan los niveles pre-pandemia, manteniendo este indicador un 29% por debajo de la cifra registrada al cierre del 2019.

El Inventario de oficinas corporativas clase A/A + registró un incremento anual del 2.7%, lo que significa 12 mil m<sup>2</sup> de nueva oferta, esto para concluir en un inventario existente de 1.43 millones de m<sup>2</sup>.

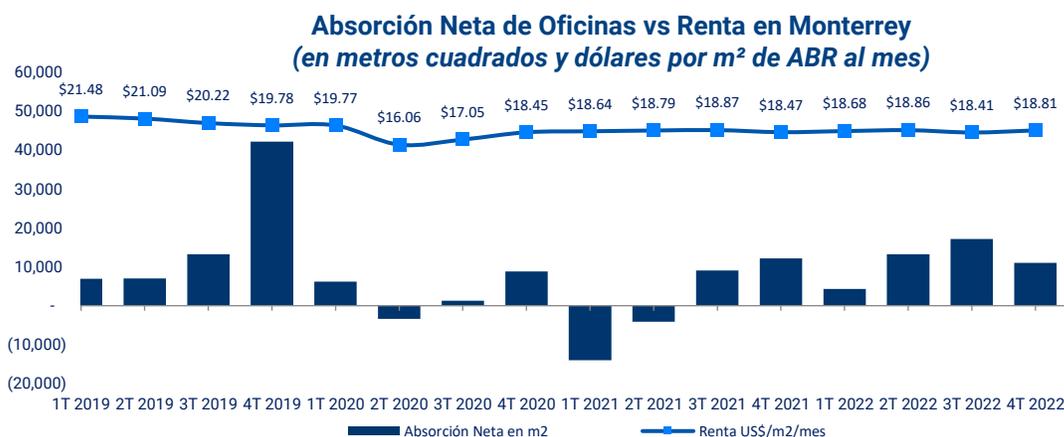
El indicador de edificios en construcción para el cierre del 4T22 fue de 152,379 m<sup>2</sup>, presentando una disminución de 77,770 m<sup>2</sup> contra el mismo trimestre del año anterior lo que equivale a una disminución del 34%, debido principalmente a la falta de nuevos inicios de obra y una desaceleración de proyectos en planeación.

La tasa de vacancia total es de 20.2%, una disminución de 10 pbs con respecto al trimestre anterior y 60 pbs de disminución con respecto al 4T21. El corredor con mayor desocupación durante el 4T22 fue Contry con una vacancia de 38%. El corredor con mayor cantidad de inventario disponible es Valle Oriente con 66,980 m<sup>2</sup> seguido por Santa María con 57,665 m<sup>2</sup>.

El precio de salida promedio de los corredores principales al cierre del 4T22 fue de US 18.81 lo que representa un incremento con respecto al 4T21 de US 0.34 por m<sup>2</sup>.

Al final de 4T22 el sector financiero fue el líder en demanda de espacios de oficinas con un 30% del total, lo que equivale a alrededor de 15 mil m<sup>2</sup>. El segundo sector con mayor demanda fue el de tecnología y transporte con un 21% y consultoría con un 9%.

En el primer semestre la inversión extranjera directa fue de 2,805 millones de dólares, lo que equivale a un 8.7% de la captación a nivel nacional. El efecto de estas nuevas inversiones se ve reflejado en la estadística al cierre del 3T22 reportada por el IMSS de 110 mil nuevos empleos, ocupando el cuarto lugar a nivel nacional.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T22

#### Valle de México

<sup>1</sup> Fuente: CBRE MarketView Oficinas, México 4T 2022.



Al 4T22, el mercado de oficinas en el Valle de México muestra una absorción bruta de 115 mil m<sup>2</sup>. en el acumulado del año representa 325 mil m<sup>2</sup>, lo que traduce en un incremento del 55% contra el año pasado, impulsado principalmente por las renovaciones. Siendo los submercados Polanco, Insurgentes, Reforma y Santa Fe los que concentraron el 74% de la demanda bruta.

En el 4T22 se presenta una absorción neta positiva por 40,131 m<sup>2</sup>, lo cual acumula una absorción neta positiva de 16 mil m<sup>2</sup> para el cierre del año. Es importante señalar que es la primera cifra positiva en demanda neta anual después de dos años. Se estima que continúen las cifras positivas si la desocupación en el mercado continúa disminuyendo, así como la reactivación las empresas en la toma de decisiones para el siguiente año para la absorción de nuevos espacios.

El Inventario de oficinas corporativas clase A/A + al cierre del año registró 7.2 millones de m<sup>2</sup>. El último trimestre del año, se incorporaron dos edificios al inventario existente en los submercados Polanco e Insurgentes. Considerando el nuevo inventario, la tasa de vacancia total es de 24.3%, un aumento de 42 pbs con respecto al cierre del año anterior.

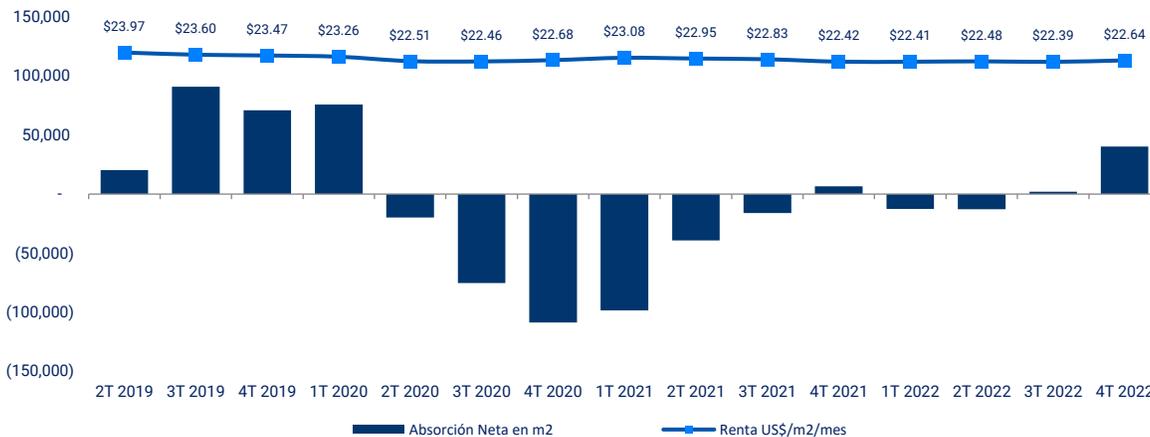
El indicador de edificios en construcción fue de 532,116 m<sup>2</sup> para el cierre del 4T22, una disminución con respecto a los 719,757 m<sup>2</sup> del cierre del año anterior.

El corredor con mayor desocupación durante el 4T22 fue Perinorte con una vacancia de 50.7% disminuyendo 90 pbs contra el mismo trimestre el año anterior. El corredor con mayor cantidad de inventario disponible es Santa Fe con 439,502 m<sup>2</sup>, lo que representa una vacancia de 31.3%. Por otro lado, la zona con mejor desempeño del último trimestre fue Santa Fe ya que participó en 34% de los requerimientos del 4T22, seguido por Insurgentes con 19% y Polanco con el 13%.

El precio de salida promedio de los corredores principales fue de US\$ 22.64 por m<sup>2</sup> lo que representa un incremento en comparación al trimestre anterior de US 0.25 por m<sup>2</sup> y un incremento de US 0.22 por m<sup>2</sup> con respecto al 4T21, esto impulsado por precios competitivos en los mercados de Reforma, Lomas Palmas y Bosques que en promedio registraron los precios más altos en US 27.29 m<sup>2</sup> al mes.

Ciudad de México, en materia de empleo, es la entidad con mayor número de empleos formales registrados al mes de noviembre a nivel nacional un total de 1,461,604 empleos, cifra 4% mayor a la del mismo periodo del año anterior. Así mismo, el sector servicios en CDMX registró el nivel nacional más alto de salario diario con Ps 644.79. Esto nos habla de la captación y atracción para las empresas en la ciudad que pueden dar pie a un ciclo positivo en el mercado.

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T22

### Guadalajara

Al cierre del 4T22, el mercado de oficinas en Guadalajara presenta una absorción neta positiva de 4,000 m<sup>2</sup>, en el acumulado del año la absorción neta positiva asciende a 32,900 m<sup>2</sup>. Aún con las desocupaciones de oficinas clase A/A + de la Zona Metropolitana de Guadalajara ("ZMG") el indicador de absorción neta se ha mantenido en cifras positivas.

El Inventario de oficinas corporativas clase A/A+ creció 2.5% comparado con el mismo periodo del año anterior, cerrando el año con 791 mil m<sup>2</sup> de inventario existente. Al cierre del 4T22, el indicador de edificios en construcción se mantiene con los 26,900 m<sup>2</sup> en proceso reportados al 3T22, se espera que para el primer trimestre de 2023 dos nuevos desarrollos inicien obra.

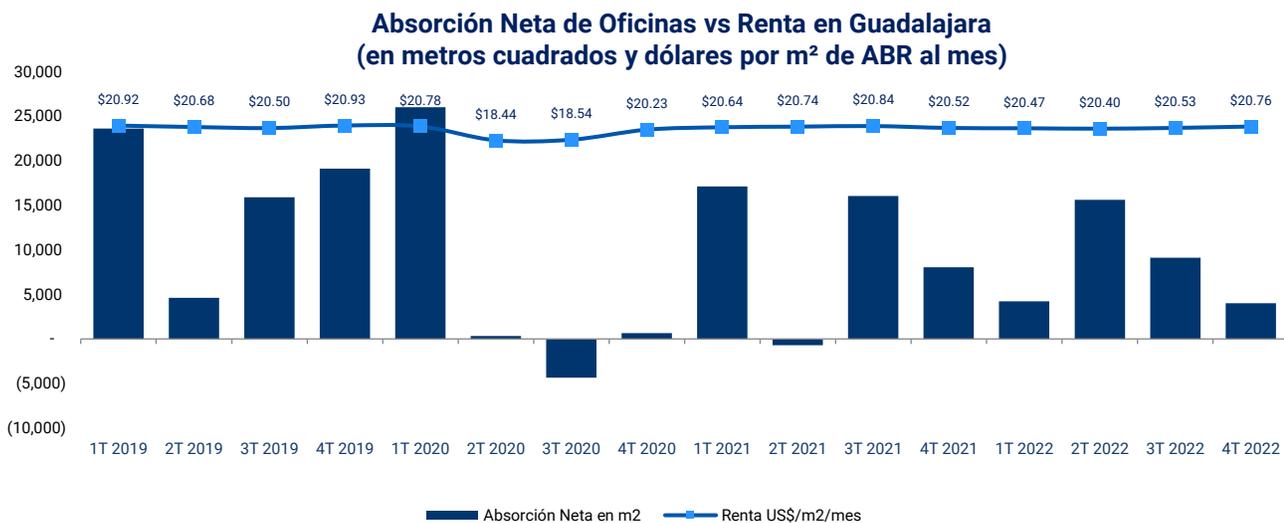
Al cierre del 4T22 la tasa de vacancia total es de 19.4% lo que representa una disminución de 50 pbs con respecto al trimestre anterior y una disminución de 230 pbs con respecto al 4T21. El corredor con mayor tasa de vacancia durante el último trimestre fue López Mateos – Américas, con una vacancia de 34.8%, el corredor con más inventario disponible es Puerta de Hierro con 57,900 m<sup>2</sup>.

En términos de absorción bruta, al 4T22 este indicador cerró con 3,000 m<sup>2</sup>, el acumulado del año muestra una absorción bruta de 42,600 m<sup>2</sup> cifra 1.4% mayor a la reportada al cierre del mismo periodo de 2021. La zona con mejor desempeño durante el 3T22 fueron Puerta de Hierro y López Mateos – Américas que en su conjunto consolidaron el 61% de la comercialización total en la ciudad.

Al cierre del año se comercializaron un poco más de 15,080 m<sup>2</sup> de espacios corporativos de la ZMG, vale la pena resaltar que una sola transacción en Puerta de Hierro representó el 57.3% del total comercializado (expansión del corporativo de BBVA, que incremento en 8,643 m<sup>2</sup> su actual operación en “The Landmark”).

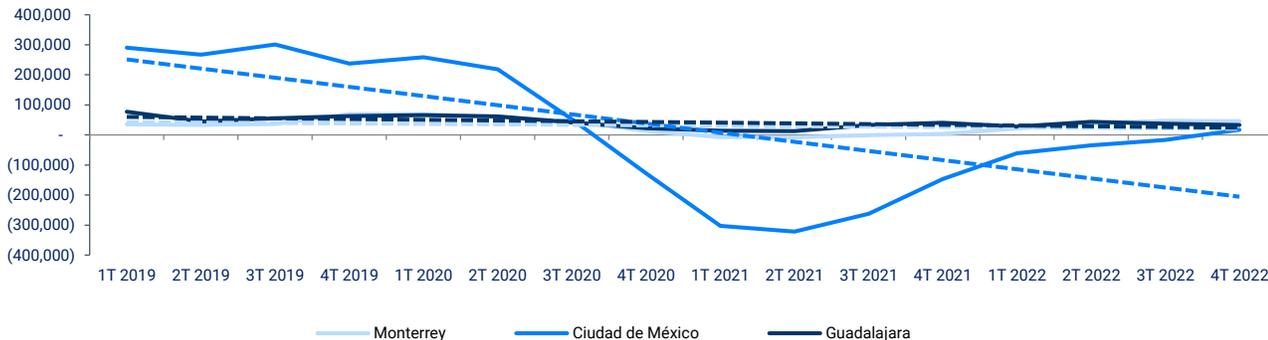
El precio de salida promedio de los corredores principales fue de US\$ 20.76 por m<sup>2</sup> lo que representa un incremento en cuanto al 4T21 de US\$ 20.52 por m<sup>2</sup>. En términos de submercados, Puerta de Hierro y Zona Financiera son los únicos con precios por encima del promedio, con US 22.64 y US 21.61 por m<sup>2</sup> mensual respectivamente.

De acuerdo con cifras reportadas por el IMSS durante enero a noviembre de 2022 se generaron 110 mil nuevos empleos en el estado de los cuales 30,400 fueron dentro del sector servicios.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T22

### Tendencia de la Absorción Neta de Oficinas (últimos doce meses, en metros cuadrados)



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T22

## Mercado Industrial <sup>2</sup>

### Monterrey

Al cierre del 4T22 la absorción neta registró 371,557 m<sup>2</sup>, llevando el acumulado anual a su nivel más alto registrado de 1.3 millones de m<sup>2</sup>. En términos de absorción bruta se registró 1.9 millones m<sup>2</sup> cifra 48% por encima a la registrada al cierre 2021.

Al cierre del 4T22 la industria manufacturera representa el 59% de la superficie arrendada total, seguida por el sector de transporte y logística con 17% y un 10% el sector de alta tecnología. Estos sectores han sido los principales impulsores de la actividad durante la primera mitad del año. China lidera el origen de las nuevas inversiones con el 34% de absorción bruta. Las inversiones nacionales ocupan el segundo lugar con un 30%.

Al cierre del 4T22 el inventario en Monterrey cerró en 12.42 millones de m<sup>2</sup>, lo que significó un incremento anual del 8.3%, más de 953 mil m<sup>2</sup> de nuevos espacios industriales fueron entregados durante el año, siendo Apodaca (32%). Salinas Victoria (19%) y Santa Catarina (13%) los submercados con mayor participación.

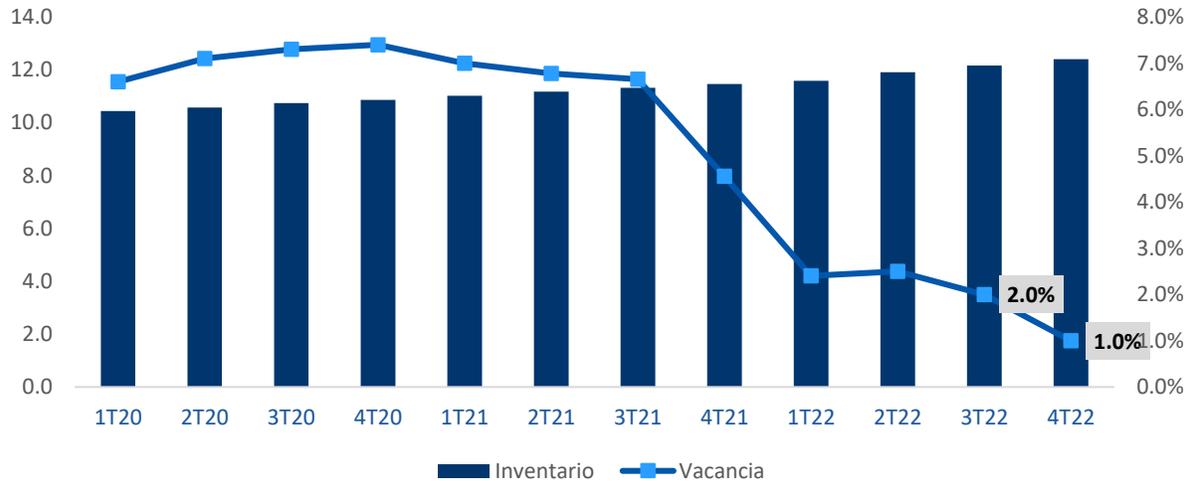
Dentro de la construcción registrada de 1.1 millones de m<sup>2</sup> distribuidos en 46 propiedades. Se debe considerar que el 73% se concentra en proyectos construidos a la medida o *build-to-suit*. Se estima que durante el primer semestre inicien construcción más de 657 mil m<sup>2</sup> adicionales, de los cuales, un 52% ya se encuentra arrendado.

En cuanto a la vacancia, se cuenta con 1.0% de desocupación, lo que se traduce a 124,169 m<sup>2</sup>, lo que representa una disminución de 100 pbs contra el 3T22. La vacancia del 4T21 fue de 4.6% por lo que se tiene una disminución de 360 pbs contra dicho periodo.

El precio promedio de salida al cierre del 4T22 fue de US\$ 6.14 por m<sup>2</sup> incrementando en US\$ 1.73 por m<sup>2</sup> contra el mismo periodo del año previo de US\$ 4.41, lo anterior debido al incremento generalizado en la demanda del mercado industrial impulsado principalmente por el efecto *nearshoring*.

<sup>2</sup> Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 4T 2022.

### Inventario industrial vs vacancia en Monterrey (en millones de metros cuadrados y % sobre inventario total)



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T22

### Saltillo<sup>3</sup>

Al cierre del 4T22 la absorción neta registró 181,870 m<sup>2</sup>, en acumulado anual superó los 441 mil m<sup>2</sup>, récord histórico en Saltillo. El sector Automotriz permanece como líder en demanda industrial y su área metropolitana, tomando el 54% de la superficie total arrendada en el 4T22. El segundo lugar la Manufactura de productos, con un 40% adicional, y dejando en tercer sitio al sector de Transporte y Logística, con solamente 3% de la superficie arrendada.

En el 4T22 se registraron más de 128,200 mil m<sup>2</sup> de construcción de nuevos proyectos industriales. El 100% de la construcción corresponde a proyectos *build-to-suit*. Se espera que la construcción especulativa se retome en los próximos meses, con 60 mil m<sup>2</sup> adicionales.

La absorción bruta se ubicó en más de 797 mil m<sup>2</sup> al cierre del 4T22, la más alta registrada, con un crecimiento anual de 130.1%, en donde un 80% se localizó en el submercado de Ramos Arizpe, seguido de otro 16% en Arteaga.

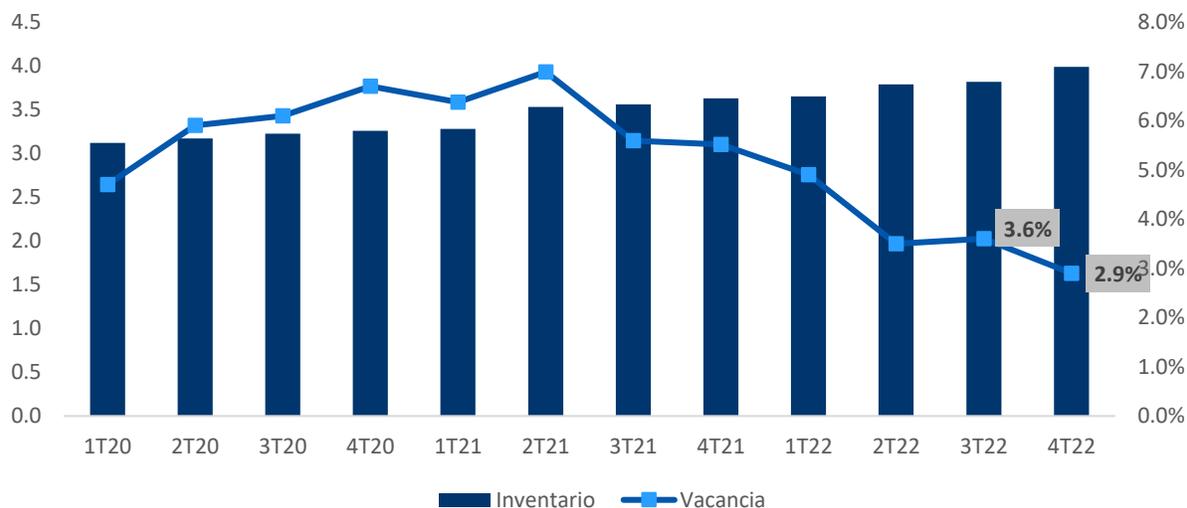
Se tiene un inventario de 3.98 millones de m<sup>2</sup> lo que significó un incremento anual del 9.8%. Más de 158 mil m<sup>2</sup> de nuevos espacios industriales fueron entregados durante el último trimestre, un 97% de esta superficie corresponde a espacios pre-arrendados. El submercado de Ramos Arizpe continúa con mayor crecimiento, al tomar el 93% de la nueva oferta.

En cuanto a la vacancia, se cuenta con 2.9% de desocupación, lo que se traduce a 115,330 m<sup>2</sup> y representa una disminución de 260 pbs con respecto al trimestre anterior y una disminución de 260 pbs con respecto al cierre del año anterior. El submercado de Ramos Arizpe lidera la superficie vacante con 77 mil m<sup>2</sup>, seguido de Saltillo con otros 35 mil m<sup>2</sup> disponibles.

El precio promedio de salida al cierre del 4T22 fue de US\$ 4.53 por m<sup>2</sup> incrementando en US\$ 0.34 por m<sup>2</sup> contra el mismo periodo del año previo de US\$ 4.19, lo anterior debido al incremento generalizado en la demanda del mercado industrial. El submercado de Saltillo se posiciona como el más caro de la ciudad al cierre del año.

<sup>3</sup> Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 4T 2022.

**Inventario industrial vs vacancia en Saltillo**  
(en millones de metros cuadrados y % sobre inventario total)



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T22

### Bajío <sup>4</sup>

Al cierre del 4T22 la absorción neta registró 66,000 m<sup>2</sup>, en acumulado al cierre del 2022 una absorción neta de 298 mil m<sup>2</sup>, 8% menor a la cifra alcanzada en el mismo periodo del 2021.

Por su parte la absorción bruta alcanzó 404 mil m<sup>2</sup>, cifra 29% menor a la registrada en 2021. Se estima la reactivación de proyectos especulativos para los siguientes meses, principalmente en Querétaro. Se espera que la actividad de comercialización aumente hacia finales de año debido a que hay empresas instaladas en la región que han anunciado expansiones.

Continúa disminuyendo la tasa de vacancia, la cual cerró el trimestre en 4.2% lo que se traduce a 555 mil m<sup>2</sup> y representa una disminución de 40 pbs con respecto al 4T21, es la tasa de vacancia más baja desde 2018. La tasa de vacancia más alta del sector la presenta Querétaro con 5.3%. Mientras que la zona con mejor ocupación es Aguascalientes con una tasa de vacancia de 1.6%.

Se estima que el *Nearshoring* que ha atraído inversionistas en los mercados industriales de la frontera México-Estados Unidos también lleguen a la región del Bajío, principalmente empresas del sector automotriz el cual es un clúster importante en la región, en San Luis Potosí y Guanajuato. También se estima que Querétaro continúe con demanda de tipo logístico, y con la diversificación de industria manufactura ligera como hasta ahora.

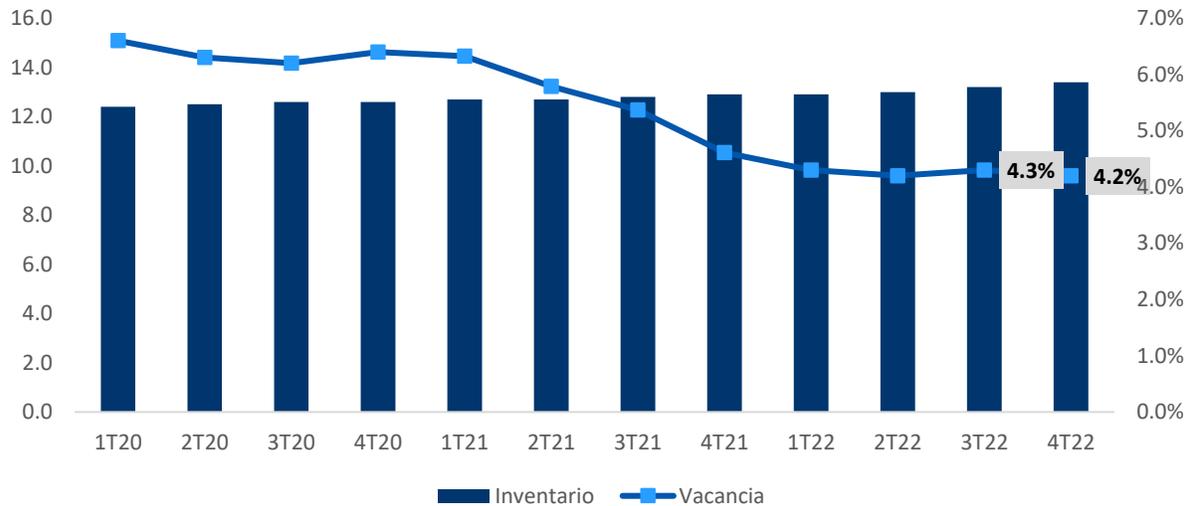
Al cierre del 4T22, el Bajío cerró con un inventario de 13.2 millones de m<sup>2</sup>, lo que representó un incremento anual del 3%. Los mercados con mayor crecimiento de inventario fueron Querétaro y Guanajuato. Sobresale que en la región la mitad de la actividad en construcción son proyectos *build-to-suit* cuyas fechas de entrega son para los siguientes nueve meses.

El precio promedio de salida al cierre del trimestre fue de US\$ 4.17 por m<sup>2</sup>, precio que se ha mantenido con ligeras variaciones al alza durante los últimos 18 meses. El precio más alto de la región lo registró San Luis Potosí con US\$ 4.3 por m<sup>2</sup>, mientras que Aguascalientes es el que se ha mantenido con el precio más bajo con US\$ 3.92 por m<sup>2</sup>

<sup>4</sup> Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 4T 2022.



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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T22

### Ciudad de México <sup>5</sup>

Al cierre del 4T22 la absorción neta registró 350,526 m<sup>2</sup>, el acumulado del 2022 se registró 1 millón de m<sup>2</sup>, esta cifra representa el 173.6% de toda la demanda del 2021. Como resultado de lo anterior, la tasa de vacancia sigue ajustándose a la baja, registrando 2.3% al cierre del 4T22.

Para el 4T22, a nivel de submercado, el Cuautitlán se mantuvo como la zona predilecta para los usuarios de gran escala en donde la superficie promedio de cierre fue de 12,800 m<sup>2</sup> con un 57% de inquilinos correspondientes al sector logístico. Es importante mencionar que los corredores dentro de la ciudad como Tlalnepantla, Vallejo y Naucalpan aportaron el 24% de la actividad con inquilinos dedicados también al sector logístico, manufacturero y farmacéutico.

Para el 4T22 la nueva oferta incorporada al inventario de clase A en CDMX fue de 295 mil m<sup>2</sup> colocándolo en 10.2 millones de m<sup>2</sup> existentes, mostrando un incremento anual del 8%.

En cuanto a la vacancia, se cuenta con 2.3% de desocupación, lo que se traduce a 237 mil m<sup>2</sup> (la menor tasa desde 2018), A nivel se submercado, Nororiental y Suroriental (última milla) predomina en términos de vacancia, mientras que Iztapalapa Tláhuac continúa sin espacio vacante.

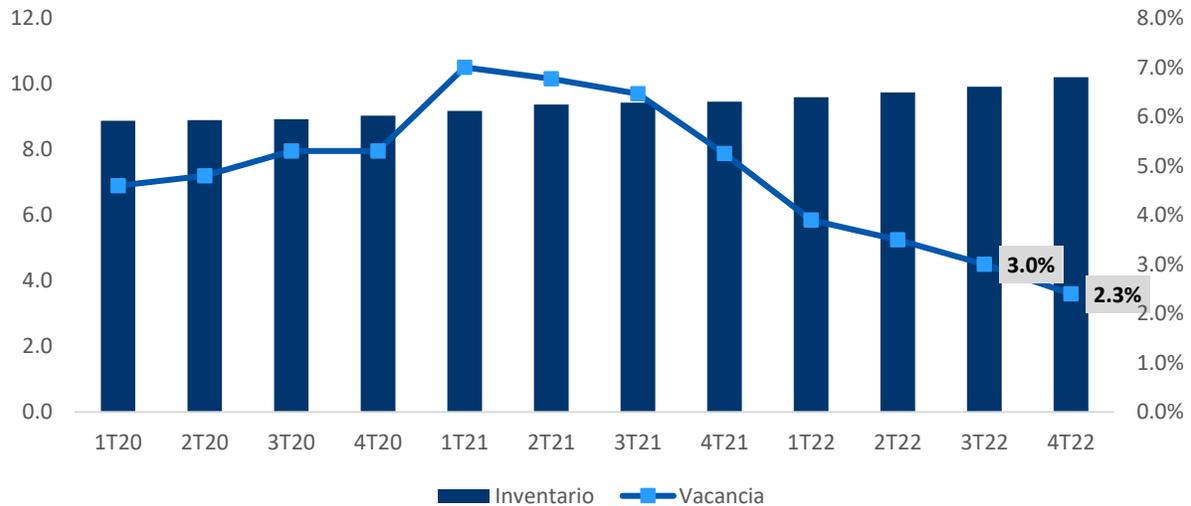
En el 4T22 el *pipeline* de construcción cerró en 416 mil m<sup>2</sup>, cifra que se mantuvo en estos niveles durante todo el año aún con los ingresos de 732 mil m<sup>2</sup> de nueva oferta, es importante mencionar que cerca del 60% de estos nuevos edificios ya están pre-arrendados por ende, se estima que la vacancia se mantenga a niveles bajos.

El precio promedio de salida al cierre del 4T22 fue de US\$ 6.49 por m<sup>2</sup> incrementando en US\$ 5.94 por m<sup>2</sup> contra el mismo periodo del año anterior. Los submercados con mayores incrementos en precios de salida con respecto al mismo periodo de 2021 fueron Naucalpan, Iztapalapa-Tláhuac y Vallejo-Azacapatzalco con variaciones de \$US 2.2 por m<sup>2</sup>, \$US 1.45 por m<sup>2</sup> y \$US 1.15 por m<sup>2</sup>, respectivamente.

<sup>5</sup> Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 4T 2022.



**Inventario industrial vs vacancia en México**  
(en millones de metros cuadrados y % sobre inventario total)



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T22

**Guadalajara <sup>6</sup>**

Al cierre del 4T22 la absorción neta registró 64,800 m<sup>2</sup>, en el acumulado del 2022 la absorción neta de espacios industriales clase A ascendió a 364,000 m<sup>2</sup>, cifra 4% menor a la reportada durante el 2021. Es importante mencionar que, durante 2022 se llevaron a cabo transacción que permitieron que el indicador rompiera el récord histórico para la ZMG.

Por su parte, en los que a absorción bruta respecta, al cierre de 2022 se acumularon 493 mil m<sup>2</sup>, cifra 17% menor a la registrada en el acumulado de 2021, únicamente durante el 4T, la absorción bruta fue de 113,900 m<sup>2</sup>; se estima que hacia 2023 esta cifra se mantenga en los mismos niveles o rebase la cifra de 2022, motivado por los pre arrendamientos, mismos que comienzan a ser más comunes en el mercado de la ZMG, tan solo durante el último trimestre del año 34% del total del espacio comercializado se debió pre arrendamientos.

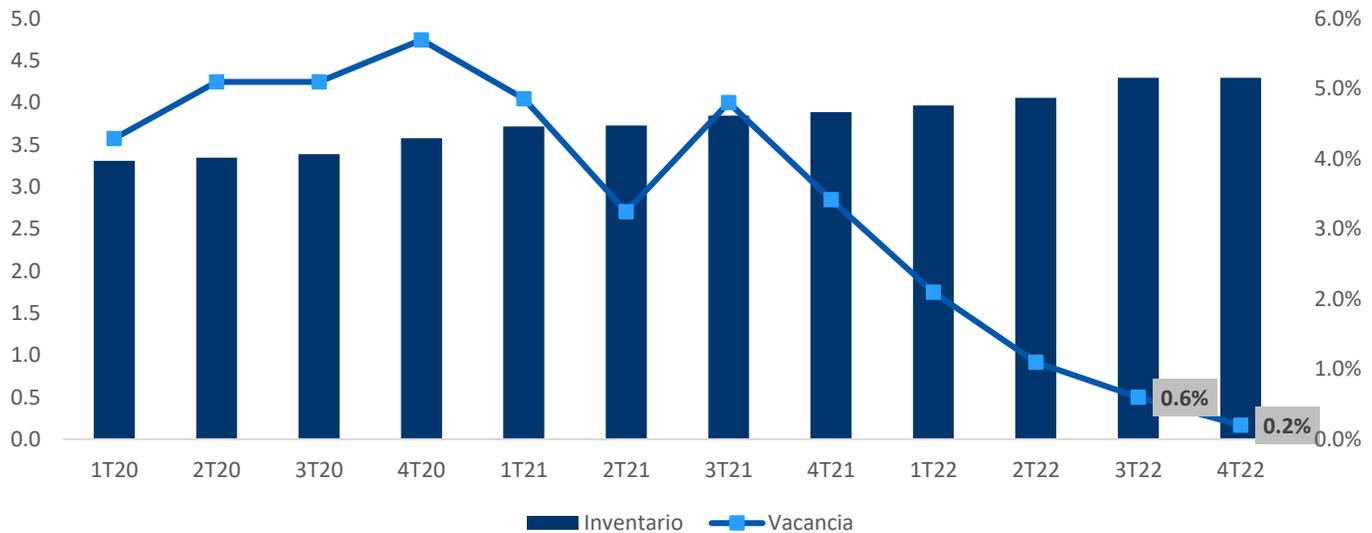
Para el 4T22 el inventario registró 4.1 millones de m<sup>2</sup>, esto significó un crecimiento anual del 6.1%. La nueva oferta incorporada al inventario industrial clase A durante el 4T22 fue de 238 mil m<sup>2</sup>, el 70% de ésta ingresó en la primera mitad del año. El 66.1% de la nueva oferta ingresó pre arrendada a lo largo del año.

En cuanto a la vacancia, se cuenta con 0.2% de desocupación, lo que se traduce a 7,100 m<sup>2</sup> (ambos en mínimos históricos). A nivel de submercado, El Salto concentra el 100% del espacio vacante, mientras que los demás submercados al cierre del 4T22 agotaron su vacancia. Por otro lado, la construcción al cierre del año se colocó en 314 mil 600 m<sup>2</sup>, de los que el 64% son especulativos. Se espera que, durante el primer trimestre de 2023, este indicador continúe con los mismos niveles, ya que aún con la nueva oferta, se espera que inicie la construcción de nuevos edificios especulativos.

El precio de salida continúa al alza derivado de la nueva oferta que ingresa al inventario con precios superiores al promedio, este indicador cierra el 4T22 con US\$5.61 por m<sup>2</sup> al mes, \$US\$ 0.60 por encima del precio reportado al mismo periodo de 2021.

<sup>6</sup> Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 4T 2022.

**Inventario industrial vs vacancia en Guadalajara**  
(en millones de metros cuadrados y % sobre inventario total)



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T22

### Reynosa <sup>7</sup>

Al cierre del 4T22 la absorción neta registró 89,976 m<sup>2</sup>, la más alta desde mediados de 2018. Acumulado incrementó en un 155% respecto al acumulado de 2021. El mercado industrial en Reynosa continuó muy activo durante el cuarto trimestre, impulsado principalmente por el sector Logístico y de Transporte, que acumula el 56% de la demanda bruta del 4T22.

La tasa de vacancia permanece en mínimos históricos con 0%, lo que mantiene elevados los precios de renta en la ciudad. Esto ha reactivado el *pipeline* de edificios especulativos aún en proyecto, por lo que se estima que más de 91 mil m<sup>2</sup> inicien construcción durante el 2023. El panorama en materia de nuevos arrendamientos para los próximos meses es moderado, dado la escasez de espacio vacante en la ciudad.

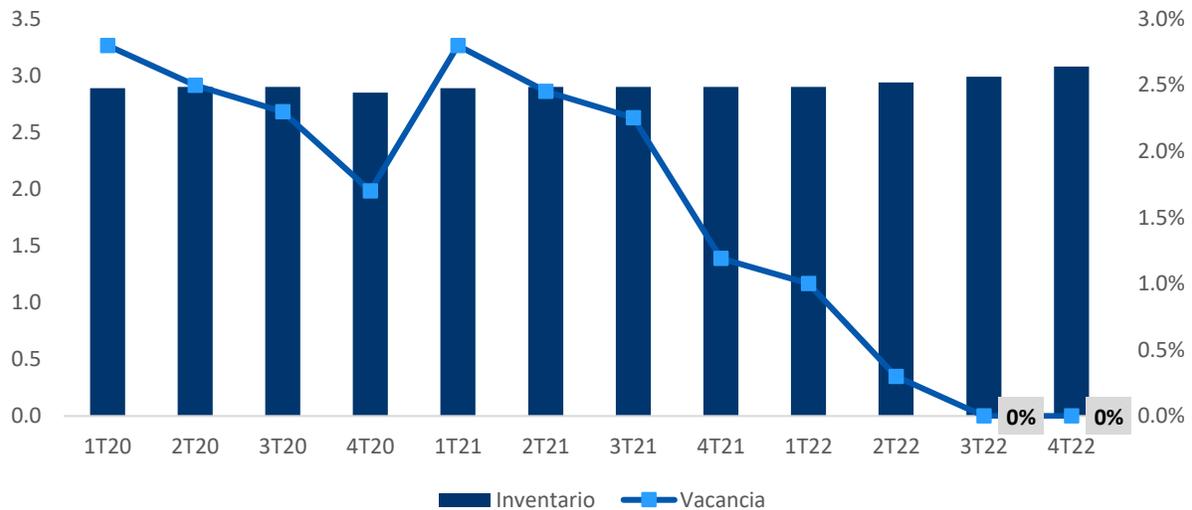
Para el 4T22 el inventario registró 3.08 millones de m<sup>2</sup>, esto significó un crecimiento anual del 6%. La nueva oferta incorporada fue alrededor de 180 mil m<sup>2</sup>, este crecimiento se localizó en el submercado Pharr, el cual continua como el más grande del mercado, con un 55.2% de inventario total existente.

El precio de salida continúa al alza derivado de los niveles mínimos de vacancia, este indicador cierra el 4T22 con US\$5.86 por m<sup>2</sup> al mes, esto es \$US\$ 1.11 por encima del precio reportado al mismo periodo de 2021, para el indicador de renta de este trimestre se incluyen propiedades en construcción con el fin de promediar un precio más cercano a la oferta especulativa actual.

Al cierre del 4T22 la actividad de mercado tuvo una contracción al únicamente registrarse dos nuevas transacciones en la ciudad. Los sector de Papel y Embalaje y Manufactura de productos se repartieron de manera equitativa la demanda industrial en la ciudad.

<sup>7</sup> Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 4T 2022.

**Inventario industrial vs vacancia en Reynosa**  
(en millones de metros cuadrados y % sobre inventario total)



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T22

### Ciudad Juárez <sup>8</sup>

Al cierre del 4T22 la absorción neta de Ciudad Juárez registró 89,025 m<sup>2</sup>. Aproximadamente el 80% de la absorción neta acumulada del año se debe a la entrega de edificios pre arrendados y algunos edificios *build-to-suit*.

El mercado ha mantenido la vacancia, al situarse en un 0.2% al cierre del 4T22. La disminución de este indicador a nivel anual representa 90 pbs vs 3T22.

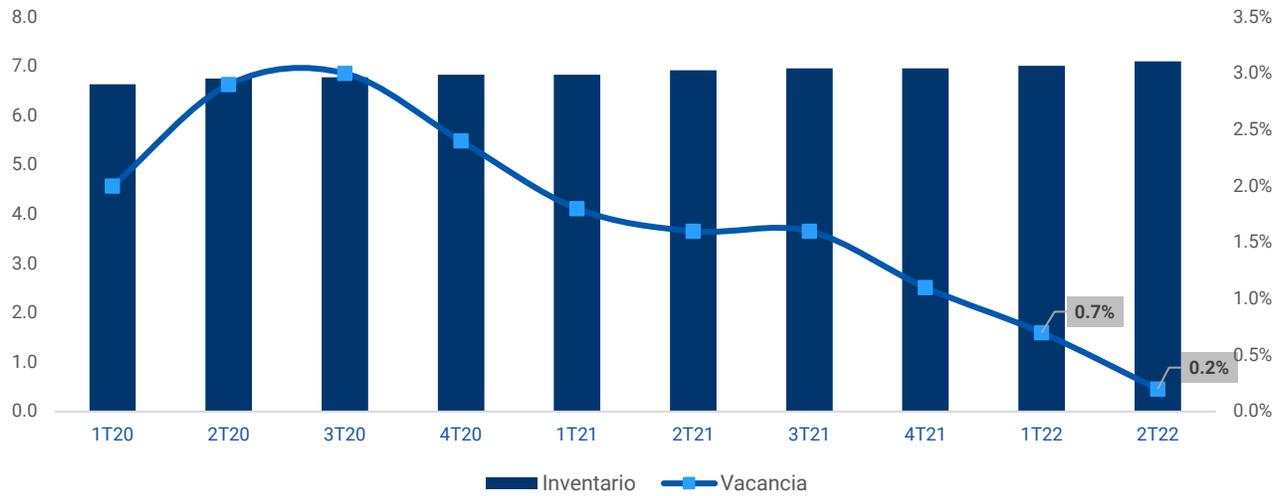
El 4T22 cerró construcción con poco más de 900 mil m<sup>2</sup> aproximadamente, otro máximo histórico. El tamaño de los proyectos de especificaciones también ha aumentado. Las construcciones especulativas entregadas en 2022 o aún en construcción, a fines del 4T22 tenía un tamaño promedio de 18 mil m<sup>2</sup>, contra 13 mil m<sup>2</sup> registrados en promedio del año anterior.

La escasez de espacios vacantes en particular de activos clase A y las naves nuevas con rentas más altas ha provocado el incremento del nivel de renta en edificios estabilizados en los últimos trimestres. Considerando que prácticamente no se tiene espacio disponible y el espacio en construcción se excluye del cálculo de la renta de salida, no se pueden determinar las rentas de salida por submercado. Las rentas de las naves que actualmente están en construcción se han incrementado considerablemente, este efecto, aunado a la variación en la estructura de renta a través de los diferentes desarrolladores, hacen difícil determinar el precio de salida para el *pipeline* actual.

<sup>8</sup> Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 4T 2022.



### Inventario industrial vs vacancia en Ciudad Juárez (en millones de metros cuadrados y % sobre inventario total)



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T22

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 al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 e Informe de los auditores independientes del 21 de febrero de 2023.

## Contenido

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario).....</b> | <b>3</b>  |
| <b>Estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020.....</b>  | <b>9</b>  |
| <b>Estados consolidados de utilidad integral por los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020. ....</b>   | <b>10</b> |
| <b>Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes por los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020. ....</b>   | <b>11</b> |
| <b>Estados consolidados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020. ....</b>  | <b>12</b> |
| <b>Notas a los estados financieros consolidados por los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020.....</b>   | <b>13</b> |
| 1. Información general.....  | 13        |
| 2. Eventos relevantes.....   | 14        |
| 3. Bases de preparación y presentación.....  | 24        |
| 4. Resumen de las principales políticas contables.....   | 26        |
| 5. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación.....   | 35        |
| 6. Efectivo y equivalentes de efectivo, e inversiones financieras .....  | 36        |
| 7. Cuentas por cobrar .....  | 37        |
| 8. Impuestos por recuperar .....   | 38        |
| 9. Otros activos .....   | 38        |
| 10. Propiedades de inversión .....   | 38        |
| 11. Préstamos bancarios y bursátiles .....   | 47        |
| 12. Administración del capital y riesgos financieros.....  | 49        |
| 13. Operaciones y saldos con partes relacionadas .....   | 57        |
| 14. Patrimonio de los fideicomitentes.....   | 59        |
| 15. Utilidad por CBFi .....  | 62        |
| 16. Cobros mínimos de arrendamiento .....  | 63        |
| 17. Impuestos a la utilidad .....  | 64        |
| 18. Información por segmentos.....   | 64        |
| 19. Nuevos pronunciamientos contables.....   | 67        |
| 20. Hechos posteriores.....  | 69        |

## **Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario)**

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario) y subsidiaria ("Fibra MTY" o "el Fideicomiso"), que comprenden el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2022 y el estado consolidado de utilidad integral, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera consolidada de Fibra MTY al 31 de diciembre de 2022, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIA"). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" de este informe. Somos independientes de Fibra MTY de conformidad con "Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia)" ("Código de Ética del IESBA"), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de estados financieros consolidados en México por el "Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos" ("Código de Ética del IMCP"), y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

## Otros asuntos

Los estados financieros consolidados de Fibra MTY al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020 fueron auditados por otros auditores que expresaron una opinión favorable sobre dichos estados financieros el 11 de febrero de 2022 y el 11 de febrero de 2021, respectivamente.

## Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido consideradas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre éstos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

### *Valuación de las propiedades de inversión*

#### *Descripción y por qué se consideró como asunto clave de auditoría*

El principal activo del Fideicomiso es un portafolio diversificado de inmuebles industriales, de oficinas y comerciales para su arrendamiento con terceros, mismo que la Administración clasificó como propiedades de inversión en su totalidad, y para el cual adoptó como política contable el método de valuación a valor razonable conforme a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 40 "*Propiedades de inversión*", que establece que a la fecha de los estados financieros, la Administración determine el valor razonable de sus propiedades de inversión para su reconocimiento contable. Nos enfocamos en esta área debido a que la metodología para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión implica el uso de supuestos de valuación subjetivos y la aplicación de juicio significativo en su determinación.

En las Notas 4c y 10 de los estados financieros consolidados adjuntos, respectivamente se describe la política contable sobre la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión, y se presentan las revelaciones requeridas por la NIC 40 para dichos activos.

#### *Cómo respondimos al asunto clave de auditoría*

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría aplicados, evaluamos las capacidades y competencia de los especialistas de valuación contratados por la Administración, así como también su independencia y objetividad. Además, analizamos la metodología seleccionada para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión, asegurándonos de su consistencia con las Normas Internacionales de Información Financiera, utilizadas en la valuación de la totalidad de las propiedades de inversión presentadas en el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2022.

También evaluamos los supuestos significativos considerados en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión. Obtuvimos una muestra de los contratos de arrendamiento que la Administración ha suscrito con sus clientes, y comparamos los supuestos considerados en la valuación de los especialistas de la Administración contra la documentación de los contratos de arrendamiento correspondientes. Realizamos inspecciones físicas y corroboramos la propiedad legal de las propiedades de inversión, a través del análisis de los beneficios económicos futuros relacionados con los contratos de arrendamiento vigentes al 31 de diciembre de 2022, que incluyen los cambios en rentas por inflación hasta la fecha de terminación conforme a lo descrito en las cláusulas de los contratos seleccionados.

Involucramos a nuestros especialistas de valuación internos para aplicar nuestros procedimientos sobre la valuación de las propiedades de inversión, mediante los cuales evaluamos la metodología y los supuestos significativos considerados por la Administración, tales como el tipo de cambio, tasa de descuento, tasa de reversión y tasa de capitalización, comparándolos contra la evidencia de auditoría disponible, además evaluamos las circunstancias descritas sobre las propiedades de inversión incluidas por los especialistas en su avalúo.

Evaluamos cualitativa y cuantitativamente el valor razonable de las propiedades de inversión y lo comparamos contra los registros contables al cierre del año.

Asimismo, evaluamos lo adecuado de las revelaciones del Fideicomiso relacionadas con las propiedades de inversión en los estados financieros consolidados adjuntos.

Otra información contenida en el informe anual 2022 de Fibra MTY

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el "Reporte Anual"), pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de Fibra MTY en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de Fibra MTY para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de Fibra MTY son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material, cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de Fibra MTY.

Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de Fibra MTY para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que Fibra MTY deje de continuar como negocio en marcha.

Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos con los responsables del gobierno de Fibra MTY en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de Fibra MTY una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones comunicadas a los encargados del gobierno de Fibra MTY, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

El socio responsable de la auditoría es quién suscribe este informe.

Mancera, S.C.  
Integrante de  
Ernst & Young Global Limited



C.P.C. Aitor Egaña González

Monterrey, N. L.  
21 de febrero de 2023.

## Estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020.

| Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$).           | Nota | Al 31 de diciembre de 2022 | Al 31 de diciembre de 2021 | Al 31 de diciembre de 2020 |
|---|------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Activo</b>   |      |                            |                            |                            |
| <b>Activo circulante:</b>                                     |      |                            |                            |                            |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                           | 6    | \$4,277,140                | \$1,059,608                | \$707,798                  |
| Inversiones financieras                                       | 6    | -                          | -                          | 1,660,000                  |
| Cuentas por cobrar  | 7    | 19,930                     | 30,282                     | 44,947                     |
| Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión      | 2x   | 41,504                     | 76,474                     | -                          |
| Impuestos por recuperar                                       | 8    | 25,051                     | 158,178                    | 1,019                      |
| Otros activos circulantes                                     | 9    | 69,196                     | 16,020                     | 13,564                     |
| <b>Total del activo circulante</b>                            |      | <b>4,432,821</b>           | <b>1,340,562</b>           | <b>2,427,328</b>           |
| Mobiliario y equipo de oficina, neto                          | 4e   | 8,108                      | 6,460                      | 2,907                      |
| Activos intangibles, neto                                     | 4e   | 9,456                      | 12,297                     | 14,247                     |
| Propiedades de inversión                                      | 10   | 17,639,279                 | 17,352,991                 | 13,666,591                 |
| Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión     |      | 8,034                      | -                          | 1,040                      |
| Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión      | 2x   | -                          | 41,247                     | -                          |
| Activo por derecho de uso, neto                               | 4d   | 5,253                      | 6,754                      | 8,254                      |
| Instrumentos financieros derivados                            | 12   | 56,083                     | -                          | -                          |
| Otros activos no circulantes                                  | 9    | 56,815                     | 47,954                     | 60,774                     |
| <b>Total del activo no circulante</b>                         |      | <b>17,783,028</b>          | <b>17,467,703</b>          | <b>13,753,813</b>          |
| <b>Total del activo</b>                                       |      | <b>\$22,215,849</b>        | <b>\$18,808,265</b>        | <b>\$16,181,141</b>        |
| <b>Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes</b>             |      |                            |                            |                            |
| <b>Pasivo circulante:</b>                                     |      |                            |                            |                            |
| Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo            | 11   | \$-                        | \$-                        | \$53,165                   |
| Intereses por pagar   | 11   | 34,840                     | 33,963                     | 18,777                     |
| Cuentas por pagar   |      | 60,385                     | 49,527                     | 107,855                    |
| Beneficios a los empleados                                    | 4l   | 17,673                     | 16,122                     | 15,002                     |
| Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión | 2m   | 233,452                    | 401,823                    | -                          |
| Impuestos por pagar   | 4b   | 28,121                     | 27,794                     | 33,633                     |
| Instrumentos financieros derivados                            | 12   | 44,083                     | -                          | -                          |
| Pasivo por arrendamiento                                      | 4d   | 1,551                      | 1,472                      | 1,398                      |
| Pasivo diferido de contrato de arrendamiento                  | 2q   | 13,225                     | 13,225                     | -                          |
| Provisiones   | 10   | 5,404                      | 9,955                      | 10,239                     |
| Depósitos de los arrendatarios                                | 4g   | 26,814                     | 24,482                     | 23,474                     |
| <b>Total del pasivo circulante</b>                            |      | <b>465,548</b>             | <b>578,363</b>             | <b>263,543</b>             |
| Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo                 | 11   | 5,158,977                  | 5,470,088                  | 4,082,194                  |
| Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión | 2m   | -                          | 24,676                     | -                          |
| Impuestos a la utilidad diferidos                             |      | 837                        | 570                        | 794                        |
| Beneficios a los empleados al retiro                          | 4l   | 677                        | -                          | -                          |
| Instrumentos financieros derivados                            | 12   | -                          | -                          | 136,382                    |
| Pasivo por arrendamiento a largo plazo                        | 4d   | 4,249                      | 5,800                      | 7,272                      |
| Pasivo diferido de contrato de arrendamiento                  | 2q   | 33,063                     | 46,288                     | -                          |
| Provisiones de largo plazo                                    |      | 968                        | 1,026                      | 997                        |
| Depósitos de los arrendatarios                                | 4g   | 103,160                    | 108,830                    | 88,034                     |
| <b>Total del pasivo no circulante</b>                         |      | <b>5,301,931</b>           | <b>5,657,278</b>           | <b>4,315,673</b>           |
| <b>Total del pasivo</b>                                       |      | <b>5,767,479</b>           | <b>6,235,641</b>           | <b>4,579,216</b>           |
| <b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>                     |      |                            |                            |                            |
| Patrimonio contribuido  | 14   | 14,949,511                 | 11,557,732                 | 11,532,645                 |
| Resultados acumulados   |      | 1,486,859                  | 1,014,892                  | 205,662                    |
| Otros componentes de la utilidad integral                     | 12   | 12,000                     | -                          | (136,382)                  |
| <b>Total del patrimonio de los fideicomitentes</b>            |      | <b>16,448,370</b>          | <b>12,572,624</b>          | <b>11,601,925</b>          |
| <b>Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes</b>   |      | <b>\$22,215,849</b>        | <b>\$18,808,265</b>        | <b>\$16,181,141</b>        |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

## Estados consolidados de utilidad integral por los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020.

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

|   | Nota      | 2022               | 2021               | 2020               |
|---|-----------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Ingresos por arrendamiento de propiedades                               |           | \$1,372,939        | \$1,206,949        | \$1,244,060        |
| Ingresos por cuotas de mantenimiento                                    |           | 107,882            | 87,587             | 82,325             |
| Ingresos por arrendamiento de estacionamientos                          |           | 20,372             | 17,086             | 20,577             |
| <b>Ingresos totales</b>   | <b>18</b> | <b>\$1,501,193</b> | <b>\$1,311,622</b> | <b>\$1,346,962</b> |
| Mantenimiento y operación de inmuebles                                  |           | 147,604            | 102,705            | 90,992             |
| Honorarios de administración de inmuebles                               |           | 15,367             | 10,939             | 11,578             |
| Predial   |           | 18,364             | 16,509             | 15,377             |
| Seguros   |           | 5,320              | 4,513              | 4,241              |
| Servicios administrativos   |           | 95,672             | 83,393             | 79,182             |
| Servicios fiduciarios y gastos generales                                |           | 49,906             | 48,066             | 37,237             |
| Plan ejecutivo basado en CBFIs  | 14iii     | 44,004             | 38,097             | 40,913             |
| Utilidad (pérdida) por valor razonable de propiedades de inversión      | 10        | 146,181            | 982,998            | (270,532)          |
| (Pérdida) utilidad en venta de activos de larga duración, neta          |           | (150)              | 845                | 32                 |
| Ingresos financieros  |           | 177,996            | 59,553             | 186,589            |
| Gastos financieros  |           | 259,180            | 331,618            | 464,326            |
| Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta                      |           | 320,172            | (114,102)          | (361,141)          |
| <b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>                        |           | <b>1,509,975</b>   | <b>1,605,076</b>   | <b>158,064</b>     |
| Impuestos a la utilidad   | 17        | 1,913              | 2,684              | 2,343              |
| <b>Utilidad neta consolidada</b>  |           | <b>\$1,508,062</b> | <b>\$1,602,392</b> | <b>\$155,721</b>   |
| Otros componentes de la utilidad integral:                              |           |                    |                    |                    |
| Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada: |           |                    |                    |                    |
| Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados               | 12        | 12,000             | 136,382            | 13,416             |
| Total de otros componentes de la utilidad integral                      |           | 12,000             | 136,382            | 13,416             |
| <b>Utilidad integral consolidada</b>                                    |           | <b>\$1,520,062</b> | <b>\$1,738,774</b> | <b>\$169,137</b>   |
| Utilidad neta básica consolidada por CBFi**                             | 15        | \$1.41             | \$1.65             | \$0.16             |
| Utilidad neta diluida consolidada por CBFi**                            | 15        | \$1.41             | \$1.65             | \$0.16             |
| Promedio ponderado de CBFIs en circulación                              | 15        | 1,067,788,123      | 969,674,713        | 963,754,813        |

\*\* Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

## Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes por los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020.

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

|   | Nota  | Patrimonio contribuido | Resultados acumulados | Otros componentes de la utilidad integral | Total del patrimonio de los fideicomitentes |
|---|-------|------------------------|-----------------------|---|---|
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>                  |       | <b>\$11,479,436</b>    | <b>\$1,067,145</b>    | <b>\$(149,798)</b>                        | <b>\$12,396,783</b>                         |
| Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs          | 14ic  | 77,157                 | -                     | -   | 77,157                                      |
| Recompra de CBFIs   | 14ic  | (50,318)               | -                     | -   | (50,318)                                    |
| Distribuciones a tenedores de CBFIs                       | 14ii  | -                      | (1,017,204)           | -   | (1,017,204)                                 |
| Plan ejecutivo basado en CBFIs                            | 14iii | 26,370                 | -                     | -   | 26,370                                      |
| Utilidad integral consolidada:                            |       |                        |                       |   |   |
| Utilidad neta consolidada                                 |       | -                      | 155,721               | -   | 155,721                                     |
| Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados |       | -                      | -                     | 13,416                                    | 13,416                                      |
| Utilidad integral consolidada                             |       | -                      | 155,721               | 13,416                                    | 169,137                                     |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>                  |       | <b>\$11,532,645</b>    | <b>\$205,662</b>      | <b>\$(136,382)</b>                        | <b>\$11,601,925</b>                         |
| Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs          | 14if  | 494                    | -                     | -   | 494   |
| Recompra de CBFIs   | 14if  | (75)                   | -                     | -   | (75)  |
| Distribuciones a tenedores de CBFIs                       | 14ii  | -                      | (793,162)             | -   | (793,162)                                   |
| Plan ejecutivo basado en CBFIs                            | 14iii | 25,495                 | -                     | -   | 25,495                                      |
| Costos de emisión de patrimonio                           |       | (827)                  | -                     | -   | (827)                                       |
| Utilidad integral consolidada:                            |       |                        |                       |   |   |
| Utilidad neta consolidada                                 |       | -                      | 1,602,392             | -   | 1,602,392                                   |
| Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados |       | -                      | -                     | 136,382                                   | 136,382                                     |
| Utilidad integral consolidada                             |       | -                      | 1,602,392             | 136,382                                   | 1,738,774                                   |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>                  |       | <b>\$11,557,732</b>    | <b>\$1,014,892</b>    | <b>\$-</b>                                | <b>\$12,572,624</b>                         |
| Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión         | 2d    | 3,367,110              | -                     | -   | 3,367,110                                   |
| Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs          | 14ij  | 76                     | -                     | -   | 76  |
| Recompra de CBFIs   | 14ij  | (76)                   | -                     | -   | (76)  |
| Distribuciones a tenedores de CBFIs                       | 14ii  | -                      | (1,036,095)           | -   | (1,036,095)                                 |
| Plan ejecutivo basado en CBFIs                            | 14iii | 27,674                 | -                     | -   | 27,674                                      |
| Costos de emisión de patrimonio                           |       | (3,005)                | -                     | -   | (3,005)                                     |
| Utilidad integral consolidada:                            |       |                        |                       |   |   |
| Utilidad neta consolidada                                 |       | -                      | 1,508,062             | -   | 1,508,062                                   |
| Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados |       | -                      | -                     | 12,000                                    | 12,000                                      |
| Utilidad integral consolidada                             |       | -                      | 1,508,062             | 12,000                                    | 1,520,062                                   |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>                  |       | <b>\$14,949,511</b>    | <b>\$1,486,859</b>    | <b>\$12,000</b>                           | <b>\$16,448,370</b>                         |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

## Estados consolidados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020.

| Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$).                                      | Nota   | 2022               | 2021               | 2020                 |
|--|--------|--------------------|--------------------|----------------------|
| <b>Flujo de efectivo de actividades de operación:</b>                                    |        |                    |                    |                      |
| <b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>   |        | <b>\$1,509,975</b> | <b>\$1,605,076</b> | <b>\$158,064</b>     |
| Partidas que no representan flujo de efectivo:   |        |                    |                    |                      |
| Ajuste lineal de (ingresos) devengos por arrendamiento                                   |        | (11,603)           | 7,904              | (3,045)              |
| Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento                            | 2q     | (13,225)           | (7,715)            | -                    |
| Comisión por arrendamiento   |        | 7,051              | 5,045              | 3,989                |
| Depreciación y amortización  |        | 8,064              | 5,573              | 5,358                |
| (Reversa) gasto por deterioro de activos financieros                                     | 7      | (1,277)            | 905                | 3,890                |
| Costo relacionado con beneficios a los empleados   |        | 20,655             | 18,539             | 16,492               |
| Plan ejecutivo basado en CBFIs   | 14iii  | 44,004             | 38,097             | 40,913               |
| (Utilidad) pérdida por valor razonable de propiedades de inversión                       | 10     | (146,181)          | (982,998)          | 270,532              |
| Pérdida (utilidad) en venta de activos de larga duración, neta                           |        | 150                | (845)              | (32)                 |
| Ingresos financieros   |        | (177,996)          | (59,553)           | (186,589)            |
| Gastos financieros   |        | 259,180            | 331,618            | 464,326              |
| (Ganancia) pérdida por fluctuación cambiaria no realizada                                |        | (316,064)          | 221,496            | 111,367              |
| Otras partidas que no representan flujo de efectivo                                      |        | -                  | 645                | -                    |
|  |        | <b>\$1,182,733</b> | <b>\$1,183,787</b> | <b>\$885,265</b>     |
| Cuentas por cobrar   |        | 16,462             | (4,234)            | (17,970)             |
| Impuestos por recuperar  |        | 113,554            | (108,930)          | 65,449               |
| Otros activos  |        | (57,917)           | (16,727)           | (6,870)              |
| Pasivo diferido de contrato de arrendamiento   | 2q     | -                  | 67,228             | -                    |
| Cuentas por pagar  |        | 18,966             | 1,937              | 1,737                |
| Impuestos por pagar  |        | (14,447)           | (19,999)           | (3,591)              |
| Beneficios a los empleados   |        | (18,427)           | (17,419)           | (15,177)             |
| Depósitos de los arrendatarios   |        | 2,270              | 19,197             | (8,773)              |
| <b>Efectivo generado en las actividades de operación</b>                                 |        | <b>\$1,243,194</b> | <b>\$1,104,840</b> | <b>\$900,070</b>     |
| Impuestos a la utilidad pagados  |        | (4,526)            | (420)              | (4,033)              |
| <b>Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación</b>                   |        | <b>\$1,238,668</b> | <b>\$1,104,420</b> | <b>\$896,037</b>     |
| <b>Flujo de efectivo de actividades de inversión:</b>                                    |        |                    |                    |                      |
| Intereses cobrados   |        | 174,627            | 76,633             | 168,461              |
| Venta (adquisición) de inversiones financieras   |        | -                  | 1,660,000          | (1,660,000)          |
| Adquisición de mobiliario y equipo de oficina  |        | (4,022)            | (5,440)            | (1,189)              |
| Adquisición de activo intangible   |        | (1,642)            | (302)              | (656)                |
| Adquisición de propiedades de inversión  |        | (290,520)          | (2,551,248)        | (210,902)            |
| Venta de activos de larga duración   |        | 75,888             | 101,670            | 69                   |
| Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión                                |        | (8,034)            | -                  | (1,040)              |
| Efectivo restringido   |        | -                  | 14,128             | 35,854               |
| <b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>                      |        | <b>\$(53,703)</b>  | <b>\$(704,559)</b> | <b>\$(1,669,403)</b> |
| <b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>                               |        |                    |                    |                      |
| Obtención de préstamos bancarios y bursátil  | 11     | -                  | 4,339,630          | 2,902,058            |
| Pago de préstamos bancarios  | 11     | -                  | (3,150,961)        | (3,723,272)          |
| Intereses pagados  |        | (262,158)          | (308,754)          | (429,680)            |
| Costos pagados para obtención de deuda   | 11     | (18,333)           | (38,619)           | (34,756)             |
| Pago de pasivo por arrendamiento   |        | (1,864)            | (1,868)            | (1,965)              |
| Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs  | 14ii   | (1,036,095)        | (874,216)          | (936,150)            |
| Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs                                 | 2d,14i | 3,450,076          | 494                | 77,157               |
| Recompra de CBFIs  | 14i    | (76)               | (75)               | (50,318)             |
| Costos de emisión de CBFIs   |        | (85,895)           | (827)              | -                    |
| <b>Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de financiamiento</b>      |        | <b>\$2,045,655</b> | <b>\$(35,196)</b>  | <b>\$(2,196,926)</b> |
| Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes                                    |        | 3,230,620          | 364,665            | (2,970,292)          |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período                             |        | 1,059,608          | 707,798            | 3,743,548            |
| Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo |        | (13,088)           | (12,855)           | (65,458)             |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>                          |        | <b>\$4,277,140</b> | <b>\$1,059,608</b> | <b>\$707,798</b>     |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

## Notas a los estados financieros consolidados por los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020.

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 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. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta establecen que 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.

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 diciembre de 2022, el portafolio de propiedades está compuesto por 60 inmuebles, localizados en 8 estados de México, con una edad promedio de 15.1 años y ocupación de 90.9% en términos de área bruta rentable (ABR); el valor razonable del portafolio de propiedades fue de \$17,639,279 (ver Nota 10).

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, las adquisiciones, expansiones y desinversiones de inmuebles y portafolios efectuadas por Fibra MTY, fueron las siguientes:

## Adquisiciones y expansiones

| Inmueble/Portafolio                     | Fecha de adquisición              | Ubicación  | Terreno   | Construcción | Valor de adquisición |
|---|-----------------------------------|------------|-----------|--------------|----------------------|
| <b>2022</b>                             |                                   |            |           |              |                      |
| Adquisición y expansión Filios          | Diciembre 23, 2022 <sup>(2)</sup> | Nuevo León | \$-       | \$107,046    | \$107,046            |
| <b>2021</b>                             |                                   |            |           |              |                      |
| Inmueble La Perla                       | Junio 8, 2021                     | Jalisco    | \$339,582 | \$1,390,558  | \$1,730,140          |
| Expansión Portafolio Providencia        | Septiembre 29, 2021               | Coahuila   | 15,084    | 93,082       | 108,166              |
| Inmueble Ciénega 2                      | Noviembre 19, 2021                | Nuevo León | 58,397    | 363,703      | 422,100              |
| Inmueble Ciénega 3                      | Diciembre 8, 2021                 | Nuevo León | 82,910    | 392,075      | 474,985              |
|   |                                   |            | \$495,973 | \$2,239,418  | \$2,735,391          |
| <b>2020</b>                             |                                   |            |           |              |                      |
| Portafolio Garibaldi (cuarta propiedad) | Enero 29, 2020                    | Nuevo León | \$27,885  | \$85,559     | \$113,444            |

<sup>(2)</sup> Fecha de capitalización

## Desinversiones

Durante los años 2022 y 2020, el Fideicomiso no realizó desinversiones de propiedades.

| Inmueble/Portafolio    | Fecha de desinversión | Ubicación  | Terreno   | Construcción | Precio de Venta |
|------------------------|-----------------------|------------|-----------|--------------|-----------------|
| Inmueble Casona Mochis | Junio 23, 2021        | Sinaloa    | \$44,691  | \$25,343     | \$70,034        |
| Inmueble Cuprum        | Diciembre 2, 2021     | Nuevo León | 155,031   | -            | 155,031         |
|                        |                       |            | \$199,722 | \$25,343     | \$225,065       |

## 2. Eventos relevantes

### 2022

- a. El 15 de marzo de 2022, Fibra MTY, informó al público inversionista que realizó satisfactoriamente la transición de la Tasa LIBOR (London Inter-Bank Offered Rate) 1 mes a la Tasa SOFR (Secured Overnight Financing Rate) a plazo de 1 mes en su línea de crédito sindicada 2021 por US\$150 millones, el margen sobre la tasa de referencia se mantuvo sin cambios. La Tasa SOFR es la nueva tasa de referencia para aquellos instrumentos que devengan intereses en dólares a partir de 2022.

Esta transición eliminó el riesgo relacionado al cesamiento de publicación de la tasa LIBOR sin generar un efecto material en el costo financiero, el cual se presenta en el rubro de gastos financieros del estado consolidado de utilidad integral por el año terminado el 31 de diciembre de 2022. Al utilizar el expediente práctico de las enmiendas a la IFRS 9 *Instrumentos Financieros*, la transición no implicó una remediación del préstamo bancario sindicado 2021, el cual, al 31 de diciembre de 2022 asciende a US\$50 millones (equivalentes a \$968,075), ver Nota 11.

- b. El 17 de marzo de 2022, Fibra MTY, informó al público inversionista que realizó la cobertura de interés en tasa SOFR con respecto a los US\$50 millones ya dispuestos de su crédito sindicado 2021 sin garantías. Dicha

cobertura de intereses fue posible gracias a la adopción de dicha tasa en el contrato de la línea de crédito sindicada 2021, ver Nota 2 a. anterior.

La cobertura se realizó bajo un SWAP de tasas de interés que contempla las mismas características para la fijación de los intereses del crédito tales como la referencia y día de determinación de la tasa SOFR a plazo de 1 mes. Dicha cobertura se contrató con plazo al 15 de diciembre del 2025, fecha anterior a la del vencimiento del crédito, considerando una estrategia de refinanciamiento por anticipado.

Con esta operación, Fibra MTY mantiene el total de su deuda en tasa de interés fija a un promedio ponderado de 4.23% anual, misma que asciende a US\$265 millones (equivalentes a \$5,130,797), al 31 de diciembre de 2022, ver Nota 11.

- c. El 27 de abril de 2022, en Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores de CBFIs, se aprobó, entre otros asuntos:
  - i. La confirmación de los Lineamientos de Apalancamiento y del límite del índice de cobertura de servicio de la deuda del Fideicomiso, de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras, ver Nota 12.
  - ii. El monto máximo de recursos que se podrán destinar para la recompra de CBFIs propios del Fideicomiso bajo el programa de recompra. Desde la fecha de aprobación y hasta la fecha en que se celebre la próxima Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores hasta por un monto de \$600,000; sin que se exceda el monto máximo de CBFIs que se permite operar bajo el fondo de recompra.
- d. El 20 de junio de 2022, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó que Fibra MTY, a través de su Fiduciario, lleve a cabo una primera oferta pública y colocación de CBFIs por un monto de hasta \$3,000,000, sin considerar la opción de sobreasignación, más un monto adicional de \$450,000 correspondientes a la opción de sobreasignación, mismos CBFIs que serían objeto de una oferta pública primaria en México y/o una oferta privada limitada en los Estados Unidos de América y en otros mercados del extranjero (incluyendo pero sin limitar conforme a la Regla 144A/ y/o la Sección 4(a)(2) y/o al amparo de la Regulación S, en cada caso de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América, según la misma haya sido modificada y esté vigente, o bajo cualquier otra regulación o normatividad aplicable que le permita ofertar o promover en el extranjero los valores a ser emitidos). Dicha Oferta y colocación de CBFIs se realizaría al amparo del Nuevo Programa Multivalor que al 30 de junio de 2022 se encontraba en proceso de revisión y aprobación por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

Dicha Colocación, así como los términos, condiciones y características de esta estuvo sujeta a las observaciones y/o requerimientos de la CNBV, la Bolsa Mexicana de Valores y/o el Instituto para el Depósito de Valores, y a los ajustes de la Administradora en función a las condiciones de mercado.

El 12 de septiembre de 2022, Fibra MTY obtuvo la autorización de la CNBV para la implementación de un nuevo programa multivalor, mismo que fue previamente aprobado por la Asamblea Ordinaria Anual y Extraordinaria de Tenedores de CBFIs el 22 de abril de 2021. Este programa multivalor permitirá llevar a cabo en forma combinada colocaciones de CBFIs y CEBURES (certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo) hasta por \$20,000,000 o su equivalente en dólares norteamericanos o unidades de inversión para el caso de los CEBURES.

En fecha 13 de septiembre de 2022, Fibra MTY realizó la primera colocación subsecuente de CBFIs al amparo de este nuevo programa multivalor. El Fideicomiso colocó 282,786,884 CBFIs (245,901,639 de oferta base y 36,885,245 de sobre asignación) a un precio de \$12.20 por CBFIs equivalentes a \$3,450,000 y recibió la totalidad de los recursos provenientes de la colocación, los cuales ascendieron a \$3,367,110 (netos de costos de emisión de \$82,890) que se presentan en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes, en el rubro de patrimonio contribuido, neto de costos de emisión.

Los intermediarios colocadores de la emisión subsecuente de capital, además del coordinador global Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México, fueron Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver, BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V. Casa de Bolsa y Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Scotiabank Inverlat.

- e. El 19 de octubre de 2022, Fibra MTY informó al público inversionista que la calificadora HR Ratings ha incrementado la calificación del CEBURE FMTY20D en un nivel (“notch”) en escala nacional al pasar de AA a AA+ y en escala global de BBB- a BBB, ambas calificaciones tienen perspectiva estable.

De acuerdo con HR, Fibra MTY cuenta con un perfil defensivo con una generación de flujo de efectivo estable y una estructura de capital con niveles bajos de endeudamiento. Además, el Fideicomiso ha demostrado su capacidad para levantar recursos en el mercado de deuda y capital lo cual le permite continuar con su crecimiento.

Lo anterior es el reflejo de una estrategia clara y consistente en la administración del portafolio de propiedades, uso de las fuentes de financiamiento y adecuado manejo del perfil de deuda.

- f. El 9 de noviembre de 2022, con la intención de garantizar el poder adquisitivo de la emisión de capital efectuada el 13 de septiembre de 2022 (ver Nota 2d), la cual pretende utilizar para la adquisición de inmuebles industriales denominados en dólares (ver Nota 2h), Fibra MTY contrató 3 instrumentos financieros derivados tipo forward por un monto total de US\$164 millones, los cuales se clasificaron y documentaron como coberturas contables, de los cuales US\$109 millones fueron pactados con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (“Scotiabank”) y US\$55 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (“BBVA”). La fecha de liquidación original está pactada para el 4 de abril de 2023 por un monto total aproximado de \$3,298,286, a un tipo de cambio promedio de 20.1115, ver Nota 12.
- g. El 16 de noviembre de 2022, en línea con su estrategia de reducir el riesgo de liquidez, Fibra MTY concluyó la extensión del vencimiento de su préstamo bancario Sindicado 2021, al pasar de un plazo remanente de 3.9 a 4.5 años. La nueva fecha de vencimiento es 3 de julio de 2027, en los mismos términos económicos que el contrato original, ver Nota 11.
- h. El 23 de diciembre de 2022, Fibra MTY celebró un contrato privado de compraventa para la adquisición de un portafolio industrial denominado “Zeus” compuesto por 46 edificios industriales ubicados en 11 entidades federativas de la República Mexicana con un área bruta rentable total aproximada de 822,052 metros cuadrados. El precio estimado de compra se acordó en la cantidad de US\$662 millones, más los impuestos, costos y gastos de cierre correspondientes, y sería liquidado mediante una combinación de efectivo, líneas de crédito y capital. Esta transacción se encuentra sujeta, entre otros requerimientos y condiciones, a la aprobación de la Asamblea de Tenedores de Fibra MTY, a la autorización o no objeción por parte de la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE), a la auditoría de compra respectiva, así como a la negociación y formalización de los documentos definitivos vinculantes correspondientes, por lo que al 31 de diciembre de 2022 aun no representa impactos en los estados financieros consolidados (ver Nota 20.iv con la actualización posterior a la fecha de reporte).
- i. Durante 2022, el Fideicomiso ha formalizado diversas escrituras públicas de cancelación de hipotecas y convenios de reversión de fideicomisos de garantía, a efecto de cancelar los gravámenes sobre los inmuebles Patria, Redwood, Zinc, Ciénega, Fortaleza y sobre los portafolios Garibaldi y Filios. Al 31 de diciembre de 2022, sólo las garantías de Patria, Redwood y Fortaleza se encuentran en proceso de inscripción en los registros públicos correspondientes, ver Nota 10.

2021

- j. El 21 de enero de 2021, Fibra MTY a través de Administrador Fibra Mty, S.C. obtuvo el distintivo de seguridad sanitaria, el cual es otorgado por el Instituto Mexicano del Seguro Social y el Gobierno de México. El distintivo es el resultado de aprobar satisfactoriamente la inspección física y documental del centro de trabajo de Fibra MTY en la plataforma Nueva Normalidad del Seguro Social, lo cual acredita a Fibra MTY como un lugar seguro para trabajar ante las condiciones de pandemia COVID-19.
- k. El 22 de abril de 2021, en Asamblea Ordinaria Anual y Extraordinaria de Tenedores de CBFIs, se aprobó, entre otros asuntos:
  - i. El nombramiento y/o ratificación de los miembros del Comité Técnico y, en su caso, de sus respectivos suplentes, así como la remuneración a ser pagada a los miembros del Comité Técnico.
  - ii. La confirmación de los Lineamientos de Apalancamiento y del límite del índice de cobertura de servicio de la deuda del Fideicomiso, de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras.
  - iii. Llevar a cabo la segunda oferta pública y colocación de CEBUREs al amparo del programa multivalor, por un monto de hasta US\$115 millones, y por un número total de hasta 1,150,000 de CEBUREs con valor nominal de US\$100 cada uno. El destino de los recursos netos sería la liquidación anticipada del Préstamo bancario Sindicado 2018 (ver Nota 11). Por así convenir a los intereses de Fibra MTY esta segunda oferta pública y colocación de CEBUREs no fue llevada a cabo.
  - iv. Implementar un nuevo programa multivalor hasta por \$20,000,000 en forma combinada o su equivalente en dólares norteamericanos o unidades de inversión para el caso de los CEBUREs. Mientras el Programa continúe vigente, podrán realizarse tantas Emisiones de CBFIs o CEBUREs con una vigencia de cinco años contados a partir de la fecha de la autorización del programa otorgada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
  - v. Emitir hasta 1,753,027,624 CBFIs, los cuáles permanecerán en tesorería y podrán ser utilizados en las ofertas públicas que se realicen al amparo del nuevo programa multivalor mencionado en el inciso iv. anterior.
  - vi. El monto máximo de recursos que se podrán destinar para la recompra de CBFIs propios de Fibra MTY bajo el programa de recompra de abril 2021 y hasta la celebración de la siguiente asamblea ordinaria anual a llevarse a cabo dentro de los primeros cuatro meses del año 2022, asciende a \$575,000, que en ningún caso podrá exceder del monto máximo permisible conforme a la regulación del fondo de recompra.
  - vii. Aprobar el llevar a cabo ciertas modificaciones al Fideicomiso y sus anexos, y a cualquier otro documento aplicable, en relación con la facultad de la asamblea de Tenedores de determinar el límite máximo de endeudamiento permitido y el límite del índice de cobertura de servicio de la deuda de conformidad con lo previsto en la Circular Única de Emisoras y sus Anexos.
- l. Durante el mes de abril de 2021, el Fideicomiso formalizó diversas escrituras públicas de cancelación de hipotecas y convenios de reversión de fideicomisos de garantía, a efecto de cancelar los gravámenes sobre los inmuebles Axtel, Atento, Cuadrante, Danfoss, Cuprum, Nico 1, Neoris, Prometeo y sobre los portafolios Casona, Oficinas en el Parque, Providencia, y Huasteco. Al 31 de diciembre de 2021, algunas de estas escrituras públicas se encuentran inscritas en los registros públicos correspondientes mientras que otras aún se encuentran en proceso. Al 31 de diciembre 2022, sólo están pendiente de inscripción las correspondientes a las propiedades Cuadrante y dos inmuebles del portafolio Casona (ver Nota 10).
- m. El 8 de junio de 2021, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición del complejo de oficinas denominado “La Perla”. El inmueble está localizado en el municipio de Zapopan, Jalisco, con un ABR total de 43,624 m<sup>2</sup> sobre un terreno con una superficie de 15,403 m<sup>2</sup>; a la fecha de la adquisición el inmueble se encontraba ocupado al 81% en términos del ABR total del complejo y sobre esta base de ocupación se estima que genere un ION adicional de

\$133,287 durante los siguientes doce meses. Los contratos son de tipo neto sencillo y contaban con un plazo remanente ponderado al ingreso de 4.3 años.

Esta adquisición contempla una estructura de pago progresivo de la propiedad, es decir, será liquidada en la medida que el ABR sea arrendada e inicie efectivamente el pago de la renta, de esta forma, el precio de adquisición se pactó de la siguiente manera:

- i. \$398,990 y US\$47.3 millones (equivalentes a \$942,212 a la fecha de la adquisición) más el Impuesto al Valor Agregado ("IVA") correspondiente a la construcción, y otros impuestos y gastos de adquisición fueron liquidados a la fecha de la adquisición con recursos propios, y corresponden al espacio actualmente ocupado.
- ii. US\$15.1 millones (equivalentes a \$300,758 a la fecha de la adquisición), más el IVA correspondiente a la construcción, precio que equivale al ABR vacía a la fecha de la adquisición; será liquidado progresivamente en parcialidades tomando en consideración que dichos pagos serán realizados una vez que el ABR no rentada cuente con contratos de arrendamiento vigentes y generando ingresos por renta. La totalidad se liquidará en el momento en el que el inmueble se encuentre generando y recibiendo un ION igual o superior al 95% en un plazo no mayor a 60 meses. Al 31 de diciembre de 2021, los espacios continúan vacantes y el precio remanente más el IVA correspondiente se mantiene pendiente de pago formando parte del rubro de cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión circulante, que se presenta en los estados consolidados de posición financiera, debido a que la cláusula es de ejercicio inmediato a partir de la vigencia de nuevos contratos que generen ingresos por arrendamiento y equivale a \$349,360.

Al 31 de diciembre de 2022, se ocuparon 3,758 m<sup>2</sup> que representaron pagos del pasivo por ABR vacío de US\$6.2 millones incluyendo el IVA de la construcción (equivalentes a \$123,731 a la fecha de la liquidación). En función a lo anterior, la ocupación del inmueble es del 86% y el saldo pendiente de pago por espacios vacíos es de US\$10.8 millones (equivalentes a \$210,164). Este pasivo se presenta dentro del rubro de cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión circulante en los estados consolidados de posición financiera. De acuerdo con condiciones contractuales pactadas en la fecha de adquisición del inmueble, esta ocupación generó una comisión por arrendamiento de \$18,460 más IVA, la cual fue registrada como parte del valor del inmueble, ver Nota 10.

- iii. US\$4.4 millones (equivalentes a \$88,180 a la fecha de la adquisición), más el IVA correspondiente a la construcción, será liquidado en parcialidades mediante un esquema de retención en un plazo de 24 meses, el cual está en línea con la recuperación de las rentas mensuales y mantenimiento relacionado con un espacio de ABR de 9,098.46 m<sup>2</sup>. En el caso de que Fibra MTY no reciba los montos de la renta mensual y mantenimiento por parte del arrendatario, de conformidad con los plazos establecidos en el acuerdo de retención, el Fideicomiso no está obligado a realizar el pago parcial del mes que se trate y podrá llevar a cabo el ajuste al precio de la adquisición que en su caso corresponda. Al 31 de diciembre de 2021, este pasivo por retención forma parte de los rubros de cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión circulante y no circulante que se presentan en los estados consolidados de posición financiera y equivalen a \$52,463 y \$24,676, respectivamente, en función del plazo definido para el esquema de retención.

Al 31 de diciembre de 2022, se han cobrado los montos de renta mensual y mantenimiento en las fechas establecidas en el contrato de arrendamiento, de tal forma que este pasivo por retención asciende a US\$1.2 millones (equivalentes a \$23,288) y forma parte del rubro de cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión circulante que se presenta en los estados consolidados de posición financiera. El plazo remanente de este esquema de retención es de seis meses.

Los costos relacionados con la adquisición, correspondientes a la auditoría de compra y el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles ascendieron a \$57,811.

- n. El 18 de junio de 2021, Fibra MTY contrató con Scotiabank una línea de crédito bilateral garantizada por un monto de US\$52 millones. La vigencia de la línea de crédito es de siete años a partir de la fecha de la primera disposición del crédito y tiene pagos mensuales de capital e intereses a una tasa variable de LIBOR 1 mes más 265 puntos base. Al 31 de diciembre de 2021, Fibra MTY no había dispuesto de esta línea, mientras que al 31 de diciembre de 2022 ya ha sido cancelada.
- o. Como parte de la estrategia de depuración del portafolio de Fibra MTY y el enfoque de inversión en los mercados primarios de México, el 23 de junio de 2021, el Fideicomiso realizó la venta de un inmueble del portafolio Casona localizado en la ciudad de los Mochis, Sinaloa con un ABR de 7,985m<sup>2</sup>. Dicha desinversión se llevó a cabo de acuerdo con los lineamientos internos del Fideicomiso. El importe de la venta ascendió a \$70,034, en línea con el costo del inmueble, considerando la estimación de valor razonable de mercado realizada por el valuador independiente de \$70,000 y los costos generados por la venta con valor de \$19. Los recursos provenientes de esta disposición fueron destinados a la expansión de aproximadamente 9,019 m<sup>2</sup> de uno de los edificios industriales del portafolio Providencia, localizado en Saltillo, Coahuila (ver Nota 2r).
- p. El 13 de julio de 2021, Fibra MTY llevó a cabo la colocación de la reapertura del préstamo bursátil CEBURE FMTY20D por US\$ 115 millones (equivalentes a \$2,299,862 a la fecha de la transacción) recibidos el 15 de julio de 2021, a una tasa de interés a vencimiento de 3.73% y a un precio de US\$105.8 reflejando el diferencial de tasa entre la emisión original (4.60%) y la tasa de la reapertura (3.73%) que representó una prima en colocación de US\$5.6 millones (equivalente a \$112,423 a la fecha de la transacción) y los intereses devengados no pagados de la emisión original, los cuales fueron por US\$ 1.1 millones (equivalentes a \$21,159 a la fecha de la transacción) y se liquidaron en noviembre de 2021. La reapertura tuvo una sobredemanda de 1.4x.

Con lo anterior el monto total del préstamo bursátil CEBURE FMTY20D alcanza un total de US\$ 215 millones, al sumarse al monto de US\$ 100 millones emitidos previamente. Al 31 de diciembre de 2021, el préstamo bursátil equivale a \$4,410,876 y la prima en colocación, neta de una amortización de US\$ 0.3 millones, representa \$105,713 (ver Nota 11).

El pago de intereses será cada 182 días respetando el calendario de pago de la emisión original y con fecha de vencimiento en octubre de 2027. La reapertura se realizó al amparo del Programa Multivalor vigente, previamente autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, hasta por un monto total de programa de \$10,000,000. Con esta transacción, Fibra MTY ha utilizado prácticamente la totalidad del monto autorizado.

El 16 de julio de 2021, el Fideicomiso aplicó los recursos netos de la reapertura principalmente para sustituir la totalidad del saldo insoluto del préstamo bancario Sindicado 2018, con vencimiento en el 2023, y con opción para Fibra MTY de extensión de plazo de un año, sujeto a cumplimiento de covenants, por US\$108.1 millones (equivalentes a \$2,249,321 considerando las fechas de cada disposición), más intereses. Las amortizaciones de principal, previas al prepago mencionado fueron por US\$1.9 millones (equivalentes a \$40,065 considerando las fechas de cada disposición).

Así mismo el importe pagado por la terminación anticipada del instrumento financiero de cobertura de tasa SWAP de dicho préstamo fue por US\$5.1 millones (equivalentes a la fecha de pago a \$102,030) y se presenta en el rubro de gastos financieros de los estados consolidados de utilidad integral.

- q. Durante los meses de julio y agosto de 2021, Fibra MTY cobró, por concepto de penalización a cargo de cierto inquilino de oficinas, US\$3.4 millones más IVA (equivalentes a \$67,228 más IVA, a la fecha de facturación), los cuáles fueron pactados contractualmente en junio de 2021. La penalización fue generada por la modificación al contrato de arrendamiento de dicho inquilino para reducción de espacio. De conformidad con la política de ingresos por arrendamiento de Fibra MTY, la penalización se presenta como un pasivo diferido de contrato de arrendamiento circulante y no circulante en el estado consolidado de posición financiera y será reconocida como ingreso por arrendamiento de forma lineal en el plazo remanente del contrato modificado, el cual, al 31 de diciembre de 2021, es de 54 meses.

- r. El 29 de septiembre de 2021, Fibra MTY concluyó la adquisición de una ampliación de 9,019 m<sup>2</sup> en una de las propiedades industriales perteneciente al portafolio Providencia localizado en el Parque Industrial Alianza Derramadero en la ciudad de Saltillo, Coahuila. El precio de la adquisición se pactó en US\$6 millones (equivalentes a \$108,166 a la fecha de la transacción), más el IVA correspondiente a la construcción. La liquidación se realizó en efectivo, en una parte con la totalidad de los recursos provenientes de la venta de una de las propiedades del portafolio Casona (ver Nota 2o) y el remanente con recursos provenientes de la colocación de CBFIs, efectuada en octubre de 2019. Los costos relacionados con la adquisición, correspondientes a la auditoría de compra y el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles ascendieron a \$3,786.
- s. El 20 de octubre de 2021, Fibra MTY anunció que ha concluido exitosamente la renovación anticipada del contrato de arrendamiento del portafolio Filios extendiendo el plazo del contrato actual a 3 años adicionales, el nuevo vencimiento es diciembre de 2031. Al 31 de diciembre 2021, el inquilino situado en este portafolio es el más relevante para Fibra MTY ya que representaba aproximadamente el 18.27% de los ingresos. El contrato de arrendamiento continúa denominado en dólares norteamericanos y mantiene su naturaleza de Triple Neto Absoluto, es decir, el inquilino seguirá pagando en forma adicional a la renta, todos los gastos operativos, seguros, impuesto predial, gastos relativos al mantenimiento y conservación de los inmuebles. Como consecuencia de esta renovación, el plazo promedio ponderado al ingreso (“WALT” por sus siglas en inglés) del portafolio del Fideicomiso se extiende a 5.4 años al 31 de diciembre de 2021, el WALT más largo desde la Oferta Pública Inicial de Fibra MTY en 2014. Como parte de la negociación para llevar a cabo la extensión, el Fideicomiso realizará una inversión en la propiedad por US\$6.5 millones en un plazo de 18 meses contados a partir de la fecha del acuerdo contractual firmado el 15 de octubre de 2021. Al 31 de diciembre de 2021 la construcción en proceso correspondiente a esta negociación fue de \$28,066. Ver nota 10 en donde se hace referencia a la actualización al 31 de diciembre de 2022.
- t. El 29 de octubre de 2021, Fibra MTY anunció la obtención de la devolución del IVA correspondiente a la adquisición del inmueble La Perla por un importe de \$157,831 e incluye \$2,179 de actualización.
- u. El 17 de noviembre de 2021, Fibra MTY dispuso de la línea de crédito revolvente hipotecario con Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (“BANORTE”), por US\$21 millones (equivalentes a \$430,651 a la fecha de la disposición), dichos recursos fueron utilizados en la adquisición de la propiedad de Ciénega 2. Al 31 de diciembre de 2021 este crédito fue liquidado con recursos del crédito sindicado 2021 (ver Nota 2y).
- v. El 19 de noviembre de 2021, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición del inmueble de uso industrial denominado Ciénega 2. El inmueble está localizado en el municipio de Ciénega de Flores, Nuevo Leon, con un ABR total de 30,194 m<sup>2</sup> sobre un terreno con una superficie de 71,343 m<sup>2</sup>; a la fecha de la adquisición el inmueble se encontraba ocupado en su totalidad bajo un contrato de arrendamiento tipo triple neto (NNN) se estima que genere un ION adicional de US\$1.6 millones durante los siguientes doce meses. El contrato tiene un plazo de 15 años a la fecha de la adquisición. El precio de la adquisición se pactó en US\$20.4 millones (equivalentes a \$422,100 a la fecha de la transacción), más el IVA correspondiente a las construcciones, así como otros impuestos y gastos de adquisición. Los costos relacionados con la adquisición, correspondientes a la auditoría de compra y el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles ascendieron a \$13,837.

- w. El 29 de noviembre de 2021, Fibra MTY dispuso de la línea de crédito revolvente quirografario con Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver ("ACTINVER"), por US\$20 millones (equivalentes a \$430,924 a la fecha de la disposición), dichos recursos fueron utilizados en la adquisición de la propiedad Ciénega 3. Al 31 de diciembre de 2021 este crédito fue liquidado con recursos del crédito sindicado 2021 (ver Nota 2y).
- x. El 2 de diciembre de 2021, el Fideicomiso realizó la venta del inmueble Cuprum. Dicha desinversión se llevó a cabo de acuerdo con los lineamientos internos del Fideicomiso. El importe de la venta ascendió a \$155,031, en línea con el costo del inmueble, considerando la estimación de valor razonable de mercado realizada por el valuador independiente de \$147,750 y los costos generados por la venta con valor de \$7,501. A la fecha de la venta Fibra MTY recibió de parte del comprador el importe de \$38,040, quedando pagos diferidos de la siguiente manera, los cuales se presentan en el rubro de cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión circulante y no circulante, dentro del estado consolidado de posición financiera:
  - i. Un segundo pago a los seis meses contados a partir de la fecha de venta por \$37,872 a cuenta del precio total de la venta, y \$4,576 adicionales por concepto de intereses más IVA.
  - ii. Un tercer pago a los doce meses contados a partir de la fecha de la venta por \$37,872 a cuenta del precio total de la venta, y \$3,112 adicionales por concepto de intereses más IVA.
  - iii. Un cuarto pago a los dieciocho meses contados a partir de la fecha de la venta por \$41,247 a cuenta del precio total de la venta, y \$1,614 adicionales por concepto de intereses más IVA.

Al 31 de diciembre de 2021, se mantenían \$730 de intereses devengados por cobrar que se presentan dentro del rubro circulante de Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera. Al 31 de diciembre de 2022, el saldo pendiente de cobro se integra por \$41,247 correspondientes al cuarto pago mencionado en los incisos anteriores y \$257 de intereses devengados por cobrar, que se presenta dentro del rubro circulante de cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera.

- y. El 3 de diciembre de 2021, Fibra MTY concretó satisfactoriamente la celebración de un contrato de crédito sindicado 2021 con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ("BBVA"), BANORTE, y Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Scotiabank Inverlat ("Scotiabank"), liderado por BBVA, por un monto de hasta US\$150 millones, con tasa variable, sin garantía, a un plazo de cinco años, y con pago del capital al vencimiento el 3 de diciembre de 2026. La contratación de este crédito fue aprobada en Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs, el 21 de octubre de 2021. Los recursos serán destinados principalmente para realizar adquisiciones acrecientes, en su mayoría propiedades industriales.

El 14 de diciembre de 2021, se dispusieron US\$50 millones (equivalentes a \$1,044,610 a la fecha de la disposición). Los recursos fueron destinados para liquidar dos créditos revolventes dispuestos para financiar las adquisiciones de Ciénega 2 y Ciénega 3.

- z. El 8 de diciembre de 2021, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición del inmueble de uso industrial denominado Ciénega 3. El inmueble está localizado en el municipio de Ciénega de Flores, Nuevo León, con un ABR total de 30,087 m<sup>2</sup> sobre un terreno con una superficie de 78,243 m<sup>2</sup>; a la fecha de la adquisición el inmueble se encontraba ocupado en su totalidad bajo un contrato de arrendamiento tipo triple neto (NNN) se estima que genere un ION adicional de US\$1.5 millones durante los siguientes doce meses. El contrato tiene un plazo de 10 años a la fecha de la adquisición. El precio de la adquisición se pactó en US\$22.4 millones (equivalentes a \$474,985 a la fecha de la transacción), más el IVA correspondiente a las construcciones, así como otros impuestos y gastos de adquisición. Los costos relacionados con la adquisición, correspondientes a la auditoría de compra y el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles ascendieron a \$16,342.

De manera simultánea a la adquisición del inmueble, Fibra MTY lo arrendó de vuelta a la misma contraparte. Por lo tanto, al tratarse de una transacción de las denominadas arrendamientos en vía de regreso, el contrato de arrendamiento se evaluó bajo los requerimientos de IFRS 16, *Arrendamientos* y fue definido como un arrendamiento operativo.

## 2020

- aa. El 29 de enero de 2020, Fibra MTY concluyó la adquisición de la cuarta propiedad perteneciente al portafolio Garibaldi, ubicada en el municipio de Guadalupe, en el estado de Nuevo León.

El precio de adquisición se pactó en US\$6 millones (equivalentes a \$113,444 a la fecha de la transacción), más el IVA correspondiente a la construcción, así como otros impuestos y gastos de adquisición. La liquidación del precio se realizó en efectivo, en parcialidades de la siguiente manera:

- a. un primer pago realizado a la fecha de la adquisición por US\$2.6 millones,
  - b. segundo pago realizado el 1 de abril de 2020 por US\$2 millones,
  - c. tercer pago realizado el 3 de agosto de 2020 por US\$1.4 millones.
- bb. El 6 de febrero de 2020, Fibra MTY anunció que alcanzó un acuerdo vinculante sujeto a condiciones suspensivas para la adquisición de un complejo de oficinas, denominado proyecto “La Perla”, que representa la adquisición de dos edificios de oficinas que forman parte de un Régimen de Propiedad en Condominio ubicado al sureste de la Municipalidad de Zapopan, Jalisco, con un ABR aproximada de 43,624 m<sup>2</sup> sobre un terreno con una superficie aproximada de 15,403 m<sup>2</sup>. A la fecha del acuerdo vinculante el precio total de la transacción ascendía a la cantidad aproximada de US\$100 millones, más el IVA correspondiente a las construcciones, y otros impuestos, costos y gastos de adquisición y contaba con una ocupación de aproximadamente 81.0% del ABR con la totalidad de los arrendamientos existentes del tipo neto sencillo. Los contratos de arrendamiento existentes a la fecha estimada inicial de adquisición contarían con un plazo remanente ponderado al ingreso de aproximadamente 6.3 años y 87% de ellos están denominados en dólares. Debido a que era una compra progresiva en la que el pago del precio estaba sujeto a plazos cuando se rentaran los espacios vacantes, una vez liquidado el precio total de la transacción, y considerando la ocupación del 100% del ABR, se esperaba que en los siguientes 12 meses posteriores se podría generar un ingreso de operación neto (“ION”) de US\$8.4 millones.

El 1 de abril de 2020, Fibra MTY anunció la suspensión por tiempo indefinido de este proyecto debido a que algunas de las condiciones que debe reunir el inmueble para poder ser adquirido quedaron pendientes de ser satisfechas en los tiempos acordados, en parte, debido a las actuales condiciones del mercado y del entorno macroeconómico por la pandemia COVID-19. Una vez que el entorno o las condiciones de mercado sean adecuados, y en caso de ser conveniente conforme a los intereses de ambas partes, se reconsiderará retomar las negociaciones con la parte vendedora.

Este proyecto de compra fue retomado a inicios del 2021 bajo mejores términos y condiciones para Fibra MTY, que reflejaron la situación actual y perspectiva del ciclo de mercado del sector de oficinas. La adquisición fue concretada el 8 de junio de 2021 (ver Nota 2m).

- cc. El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró pandemia, la enfermedad infecciosa por virus SARS-COV2 (“COVID-19”). El COVID-19 tuvo y continúa teniendo fuertes impactos en los sistemas de salud, económicos y sociales a nivel mundial. El Gobierno de México ha tomado medidas sanitarias para limitar la propagación de este virus que incluyen, entre otros, el distanciamiento social, cierre de centros educativos, apertura parcial de establecimientos comerciales y negocios no esenciales. En atención a esta última medida, la Administradora, atendiendo las recomendaciones de las autoridades sanitarias, estableció como opción el trabajo a distancia en beneficio de su población vulnerable o que tiene a su cargo familiares con esa condición,

implementó un esquema de asistencia escalonada en función a la cuota de colaboradores permitida por el semáforo sanitario e integró a sus oficinas medidas de control de seguridad e higiene que la acreditaron como un lugar seguro para trabajar ante las condiciones de pandemia COVID-19. Bajo la óptica de negocio, el Fideicomiso tomó acciones para enfrentar los riesgos financieros y las implicaciones operativas por COVID-19 (ver Nota 12).

- dd. El 23 de abril de 2020, Fibra MTY prepagó el crédito SMNYL por un saldo insoluto de US\$3.5 millones (equivalente a \$71,747 a la fecha del pago). El prepago liberó el potencial de gravamen del Fideicomiso para disponer de un crédito con costo financiero y perfil de vencimiento más favorable para Fibra MTY, el cual se describe en la Nota 2ff.
- ee. El 29 de abril de 2020, en Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores de CBFIs, se aprobó el monto máximo de recursos a destinarse para la recompra de CBFIs propios de Fibra MTY, bajo el programa de recompra de 2020, y hasta la celebración de la siguiente asamblea anual a llevarse a cabo dentro de los primeros cuatro meses del año 2021, dicho monto asciende a \$575,000, que en ningún caso podrá exceder el monto máximo de CBFIs permisible conforme a la regulación del fondo de recompra.
- ff. El 8 de junio de 2020, Fibra MTY realizó una disposición adicional de US\$35 millones (equivalente a \$764,358) del crédito Sindicado previamente contratado con HSBC México, S.A. IBM Grupo Financiero ("HSBC"). El crédito dispuesto tiene pagos mensuales de intereses a una tasa variable LIBOR 1 mes más 225 puntos base y pagos mensuales de principal a partir de 2021, con fecha de vencimiento en diciembre de 2024. Estos recursos fueron destinados para pagar anticipadamente dos créditos quirografarios contratados con HSBC por US\$28 y US\$7 millones, en conjunto, equivalentes a \$674,214. Esta acción permitió extender el vencimiento de US\$35 millones de marzo 2022 hasta diciembre de 2024. El 31 de diciembre de 2020, HSBC celebró una cesión de derechos con Banco Sabadell, S.A. ("Sabadell"), teniendo como objeto transmitir la totalidad de su participación en el Sindicato, por lo que en los presentes estados financieros consolidados hemos renombrado dicho crédito a "préstamo bancario Sindicado 2018" atendiendo al año de su contratación. Banco Sabadell mantiene desde entonces el 20% de la participación en dicho crédito, con una tenencia de US\$22 millones de los US\$110 millones de dicho Sindicato.
- gg. El 20 de agosto de 2020, Fibra MTY firmó un convenio modificatorio con BBVA para ampliar su línea de crédito revolvente de un monto de US\$16 millones a US\$30 millones, disponibles en dólares o su equivalente en pesos. Las condiciones de plazo y tasa se mantuvieron sin cambios. Al 31 de diciembre de 2020, Fibra MTY no había dispuesto de esta línea.
- hh. El 29 de octubre de 2020, Fibra MTY llevó a cabo exitosamente la primera oferta pública y colocación de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (CEBUREs) emitidos por una Fibra, en el mercado nacional, bajo la clave de pizarra FMTY 20D.

La colocación de CEBUREs cuenta con una calificación crediticia AA(mex) con Fitch y HR Ratings, indicando una expectativa de muy bajo riesgo de incumplimiento en relación con otras compañías o emisiones locales; fue realizada al amparo del programa Multivalor vigente, y fue aprobada en la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs, y por el Comité Técnico previamente, el 12 y 14 de octubre de 2020, respectivamente, con la finalidad de destinar los recursos netos a la amortización anticipada de financiamientos bancarios (ver Nota 2ii), y para propósitos corporativos de naturaleza general.

El monto de la colocación quirografaria fue por US\$100 millones (equivalentes a \$2,137,700), con un plazo de 7 años y cupón fijo de 4.60% pagadero cada 182 días; los costos de emisión de deuda fueron de \$20,434, los cuales se amortizarán durante el plazo del financiamiento mediante el método de interés efectivo.

- ii. El 4 de noviembre de 2020, Fibra MTY prepagó con los recursos obtenidos de la colocación de CEBUREs , el préstamo bancario Sindicado Banamex por un saldo insoluto de US\$90.1 millones (equivalentes a \$1,845,549). El Sindicado Banamex tenía vencimientos en junio 2022 y diciembre 2023, por lo que este prepago, extendió el perfil de vencimiento del Fideicomiso, e inició el proceso de liberación de gravamen de los inmuebles otorgados en garantía (ver Nota 10).
- jj. Adicionalmente, el 7 de diciembre de 2020, Fibra MTY prepagó, con los recursos obtenidos de la colocación de CBFIs efectuada el 28 de octubre de 2019, US\$51.7 millones integrados por los siguientes créditos:
  - (i) Préstamo bancario Sabadell por US\$11.9 millones (equivalentes a \$226,142).
  - (ii) Préstamo bancario Scotiabank por US\$18.4 millones (equivalentes a \$335,567).
  - (iii) Préstamo bancario BBVA asumido por adquisición de portafolio Huasteco por US\$12 millones (equivalentes a \$223,172).
  - (iv) Préstamo bancario BBVA por US\$9.4 millones (equivalentes a \$191,670).

Estos prepagos, en conjunto con el descrito en la Nota 2ii, le permitieron al Fideicomiso iniciar el proceso de liberación de gravámenes de los inmuebles dados en garantía (ver Nota 10). Al 31 de diciembre de 2020, Fibra MTY tenía su primer vencimiento de deuda relevante a partir de diciembre de 2024, y contaba con un potencial de endeudamiento adicional de hasta US\$100 millones, aproximadamente, para llevar a cabo adquisiciones de propiedades de inversión que generen valor a los inversionistas.

### 3. Bases de preparación y presentación

**Declaración de cumplimiento** – Los estados financieros consolidados de Fibra MTY han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).

**Bases de medición** – Los estados financieros consolidados 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, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.

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.

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 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 2021, excepto por la adopción de las siguientes modificaciones normativas que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2022 y las cuales no representaron un impacto para Fibra MTY:

Nuevos pronunciamientos contables emitidos vigentes en el periodo de reporte, aplicables a Fibra MTY:

- Modificaciones a la IFRS 9, Instrumentos Financieros

Las modificaciones especifican los costos que una entidad deberá considerar en la evaluación para concluir si el refinanciamiento de un pasivo financiero califica como una extinción o modificación, aclarando que una entidad incluye solo los costos pagados o recibidos entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluidos los costos pagados o recibidos por la entidad o el prestamista en nombre del otro.

Las modificaciones son aplicadas de manera prospectiva para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. Fibra MTY realizó cambios en su política contable, para que, cuando se analice una transacción de refinanciamiento para definir si es extinción o modificación, los costos que se consideren sean únicamente aquellos relacionados directamente con el acreedor que otorga el financiamiento.

- Modificación a la IFRS 3, Referencias al Marco Conceptual

Las enmiendas remueven la referencia antigua al Marco Conceptual del Consejo emitida en 1989 y la actualiza por el Marco Conceptual de 2018. Las enmiendas también agregan una excepción para que en aquellas transacciones o eventos que se encuentren dentro del alcance de la IAS 37 "Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes" o la IFRIC 21 "Gravámenes", el adquirente aplique dichas normas para identificar los pasivos asumidos en una combinación de negocios y para determinar si existe una obligación presente a la fecha de adquisición. Adicionalmente, las enmiendas añaden una declaración explícita de que el adquirente no reconocerá activos contingentes adquiridos en una combinación de negocios.

Las modificaciones son aplicadas de manera prospectiva para los períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. Estas enmiendas no representaron impactos en Fibra MTY debido a que no ha concretado ninguna combinación de negocios hasta la fecha. Sin embargo, la administración considerará estas referencias como parte de su política contable para el tratamiento de combinaciones de negocios.

Nuevos pronunciamientos contables emitidos vigentes en el periodo de reporte y que no son de aplicabilidad significativa para Fibra MTY:

- Modificaciones a la IAS 37 – Costos para completar un contrato oneroso. Estas modificaciones no se consideran aplicables a Fibra MTY debido a que no mantiene contratos onerosos.
- Modificaciones a la IAS 41, Activos biológicos. Estas modificaciones no se consideran aplicables a Fibra MTY debido a que no mantienen activos biológicos.
- Modificaciones a la IFRS 1, Adopción inicial de las IFRS. Estas modificaciones no se consideran aplicables a Fibra MTY debido a que no es un adoptante inicial de IFRS.
- Modificaciones a la IFRS 16, Arrendamientos. Las modificaciones eliminan un ejemplo ilustrativo que no impacta la política contable de Fibra MTY para la contabilidad como arrendador.
- Modificaciones a la IAS 16, Beneficios económicos antes del uso previsto de propiedades, planta y equipo. Abordan que la venta de productos, generada por un activo que no está listo aún para su uso, debe cuantificarse como ingresos y no deduciendo el costo del activo. Fibra MTY no tuvo impacto derivado de estas modificaciones, debido a que los ingresos que percibe son exclusivamente de arrendamientos y no por venta de productos.

**Bases de consolidación** – Los estados financieros consolidados 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.

**Autorización de los estados financieros consolidados** – Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión por el C.P. Jorge Ávalos Carpinteyro, Director General, el Lic. Jaime Martínez Trigueros, Director de Finanzas, y el Comité Técnico el 21 de febrero de 2023 y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, quienes podrán modificar los estados financieros consolidados.

**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 (Ver nota 4j).

**Clasificación de costos y gastos** – Los costos y gastos presentados en los estados consolidados de utilidad integral fueron clasificados atendiendo a su naturaleza.

**Presentación del estado consolidado de flujos de efectivo** – Los estados consolidados de flujos de efectivo han sido preparados utilizando el método indirecto.

**Negocio en marcha** – Con base en el análisis descrito en la Nota 12 de los presentes estados financieros consolidados, la administración de Fibra MTY ha concluido que la información financiera al 31 de diciembre de 2022 se presente sobre la base de negocio en marcha. Este juicio requerido por la normatividad internacional se estará actualizando en cada período de 3 meses, hacia los 12 meses siguientes a partir de la fecha en que se lleva a cabo, en línea con la estrategia de administración de riesgos financieros y operativos que implemente la administración de Fibra MTY.

#### 4. Resumen de las principales políticas contables

- a. **Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

Fibra MTY clasifica y mide subsecuentemente sus activos financieros en función del modelo de negocio del Fideicomiso para administrar sus activos financieros, así como de las características de los flujos de efectivo contractuales de dichos activos. De esta forma, los activos financieros pueden ser clasificados a costo amortizado, a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales (FVTOCI por sus siglas en inglés), y a valor razonable con cambios a través de resultados (FVTPL por sus siglas en inglés). La administración del Fideicomiso determina la clasificación de sus activos financieros al momento de su reconocimiento inicial.

### Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros a costo amortizado son aquellos que i) se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener dichos activos para obtener los flujos de efectivo contractuales y ii) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, a fechas específicas y a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente de pago.

### Activos financieros a FVTOCI

Los activos financieros a FVTOCI, son aquellos cuyo modelo de negocio se basa en obtener flujos de efectivo contractuales y vender activos financieros, además de que sus condiciones contractuales dan lugar, a fechas específicas y a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente de pago. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, Fibra MTY no mantiene activos financieros a FVTOCI.

### Activos financieros a FVTPL

Los activos financieros a FVTPL, son aquellos que no cumplen con las características para ser medidos a costo amortizado o a su valor razonable a través de otros resultados integrales, ya que: i) tienen un modelo de negocio distinto a aquellos que buscan obtener flujos de efectivo contractuales, u obtener flujos de efectivo contractuales y vender los activos financieros, o bien, ii) los flujos de efectivo que generan no son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente de pago.

A pesar de las clasificaciones anteriores, Fibra MTY puede hacer las siguientes elecciones irrevocables en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- a. Presentar los cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales, siempre y cuando dicha inversión no sea mantenida con fines de negociación, o sea una contraprestación contingente reconocida como consecuencia de una combinación de negocios.
- b. Designar un instrumento de deuda, que cumpla los criterios para ser medido subsecuentemente a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, para ser medido a valor razonable a través de resultados, si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable que surgiría de la medición de activos o pasivos o el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre ellos en diferentes bases.

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, Fibra MTY no ha realizado ninguna de las designaciones irrevocables descritas anteriormente.

### Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores gubernamentales a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo en un período no mayor a tres meses desde su registro. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a costo amortizado, en línea con el tipo de inversión libre de riesgo mantenida por la administración, donde se recuperan pagos de principal e intereses en un periodo corto.

El efectivo restringido está constituido por depósitos relacionados con los créditos bancarios, los cuales pueden ser dispuestos únicamente bajo condiciones específicas en un periodo mayor a tres meses y se presenta dentro de la línea de otros activos atendiendo a su periodo de realización, ver Nota 9.

### Método de la tasa de interés efectiva

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y de asignación del ingreso o costo financiero durante el periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos o costos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de deuda o, cuando es apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial.

Los ingresos o costos se reconocen con base en el interés efectivo para instrumentos de deuda distintos a aquellos activos financieros clasificados como FVTPL.

### Deterioro del valor de los activos financieros

Fibra MTY aplica un modelo de cálculo de deterioro de sus activos financieros basado en las pérdidas crediticias esperadas. Las pérdidas crediticias esperadas se estiman desde el origen del activo financiero en cada fecha de reporte, tomando como referencia factores específicos de los deudores o grupos de deudores y las condiciones económicas generales.

En específico, para las cuentas por cobrar, Fibra MTY hace un análisis colectivo de su portafolio de cuentas por cobrar a clientes con características similares y que comparten riesgos de crédito atendiendo al segmento y giro de negocio al que pertenecen, para determinar la probabilidad de que un evento de incumplimiento se materialice.

Al medir las pérdidas crediticias esperadas, Fibra MTY no necesariamente identifica todos los escenarios de incumplimiento posibles; sin embargo, considera el riesgo o probabilidad de que ocurra una pérdida crediticia, reflejando la posibilidad de que el incumplimiento de pago ocurra y de que no ocurra, incluso si dicha posibilidad es muy baja. Adicionalmente, la administración determina el periodo para que el incumplimiento se dé, así como la tasa de recuperación después del incumplimiento.

Fibra MTY definió como umbral de incumplimiento, el plazo a partir del cual la recuperación de la cuenta por cobrar sujeta de análisis deja de ser marginal. Debido al deterioro en la actividad económica por la prolongada duración de la contingencia sanitaria COVID-19, la administración de Fibra MTY redujo el umbral de incumplimiento para sus cuentas por cobrar, de tal forma que, a partir del 1 de enero de 2021, el plazo a partir del cual la recuperación de la cuenta por cobrar sujeta al análisis deja de ser marginal, es de 60 días de atraso en lugar de 90 días.

El Fideicomiso reconoce en los resultados del periodo la disminución o el incremento en la estimación por pérdidas crediticias esperadas al final del periodo, como una reversión o pérdida por deterioro.

### Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando el control del activo financiero es transferido a otra entidad.

### Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de una entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en certificados liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado consolidado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “patrimonio contribuido” y no impactan los resultados consolidados del período.

Los CBFIs emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de patrimonio y se presentan como tales.

### Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados u otros pasivos financieros medidos a costo amortizado.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Cuando un pasivo financiero medido a costo amortizado es modificado sin resultar en una baja, Fibra MTY reconoce una ganancia o pérdida en la modificación, la cual se calcula como la diferencia entre el costo amortizado a la fecha del refinanciamiento y los flujos de efectivo con los nuevos términos de financiamiento descontados a la tasa de interés efectiva de la deuda original.

### Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

### Instrumentos financieros derivados

Fibra MTY valúa todos los activos y pasivos de operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado consolidado de posición financiera a valor razonable, independientemente de la intención de su tenencia.

Como se menciona en la Nota 12, el Fideicomiso tiene contratados swaps de tasa de interés, al 31 de diciembre de 2022 y 2020 (al 31 de diciembre de 2021 no se tuvieron saldos contratados), y forwards de tipo de cambio al 31 de diciembre de 2022, cuyo valor razonable se determinó con base al valor presente de los flujos de efectivo. Este método consiste en estimar los flujos de efectivo futuros del instrumento de acuerdo con la tasa fija del derivado y la curva de mercado a esa fecha para determinar los flujos variables, utilizando la tasa de descuento apropiada para estimar el valor presente. Este instrumento se clasifica en el Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable establecida por las IFRS.

El Fideicomiso designa sus instrumentos financieros derivados como cobertura de flujo de efectivo o cobertura de valor razonable, según sea aplicable. Al inicio de la relación de cobertura, Fibra MTY documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta junto con sus objetivos de administración de riesgos y su estrategia para poner en marcha varias operaciones de cobertura. Además, al inicio de la cobertura y de manera continua, el Fideicomiso documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo en los cambios de flujos de efectivo o de valor razonable de la partida cubierta atribuibles al riesgo cubierto.

Los derivados designados como cobertura contable reconocen los cambios en valuación de acuerdo al tipo de cobertura de que se trate: (1) cuando son de valor razonable, las fluctuaciones tanto del derivado como de la partida cubierta se valúan a valor razonable y se reconocen en resultados; (2) cuando son de flujo de efectivo, la porción efectiva se reconoce temporalmente en la utilidad integral y se aplica a resultados cuando la partida cubierta los afecta; la porción inefectiva se reconoce de inmediato en resultados.

Fibra MTY suspende la contabilidad de coberturas cuando el derivado ha vencido, es cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcanza una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando el Fideicomiso decide cancelar la designación de cobertura.

Al suspender la contabilidad de coberturas en el caso de coberturas de flujo de efectivo, las cantidades que hayan sido registradas en el capital contable como parte de la utilidad integral, permanecen en el capital hasta el momento en que los efectos de la transacción pronosticada o compromiso en firme afecten los resultados. En el caso de que ya no sea probable que el compromiso en firme o la transacción pronosticada ocurra, las ganancias o las pérdidas que fueron acumuladas en la cuenta de utilidad integral son reconocidas inmediatamente en resultados. Cuando la cobertura de una transacción pronosticada se mostró satisfactoria y posteriormente no cumple con la prueba de efectividad, los efectos acumulados en la utilidad integral dentro del capital contable se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los mismos.

Ciertos instrumentos financieros derivados, aunque son contratados con fines de cobertura desde una perspectiva económica, en caso de no cumplir con todos los requisitos que exige la normatividad, para efectos contables, deberán ser designados como de negociación. La fluctuación en el valor razonable de esos instrumentos financieros derivados se reconoce en los resultados consolidados del Fideicomiso.

#### Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. Fibra MTY ha determinado que no tiene ningún derivado implícito en sus contratos de arrendamiento.

- b. Impuestos por recuperar y por pagar** - Fibra MTY, calcula, registra y entera el IVA con base en flujos de efectivo de conformidad con lo establecido por la Ley del Impuesto al Valor Agregado ("LIVA"). El IVA por recuperar se genera por los pagos por adquisición de bienes, servicios y uso o goce temporal de bienes en que Fibra MTY incurre para llevar a cabo su operación.

Por su parte el impuesto por pagar se compone principalmente por el IVA por pagar que se causa por los ingresos recibidos por arrendamiento, consultoría y asesoría, a una tasa del 16% en región no fronteriza y del 8% en región fronteriza y el impuesto sobre la renta ("ISR") que se retiene por planes ejecutivos basados en CBFIs. Adicionalmente, Fibra MTY cumple con las obligaciones de retención de IVA por los pagos realizados por conceptos tales como honorarios, arrendamiento y pagos de servicios bajo los supuestos establecidos en la LIVA.

- c. Propiedades de inversión** - Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener rentas y/o plusvalías, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión. Las propiedades de inversión adquiridas se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de instrumentos de capital se valúan a su valor razonable, determinado con referencia al precio de dichos instrumentos, como se detalla más adelante.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por Fibra MTY con la asistencia de valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

- (i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
- (ii) Al menos una vez en cada período de 3 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de “Utilidad (pérdida) por valor razonable de propiedades de inversión” en los resultados consolidados del período en que se incurren.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

Las propiedades adquiridas a través de pago con CBFIs se reconocen al valor razonable en su fecha de adquisición determinado con referencia al precio de los CBFIs.

#### d. Arrendamientos

##### *El Fideicomiso como arrendatario*

El Fideicomiso evalúa si un contrato es o contiene un contrato de arrendamiento, al inicio del plazo del contrato. Un arrendamiento se define como un contrato en el que se otorga el derecho a controlar el uso de un activo identificado, durante un plazo determinado, a cambio de una contraprestación. El Fideicomiso reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo de arrendamiento correspondiente, con respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que funge como arrendatario, excepto en los siguientes casos: los arrendamientos a corto plazo (definidos como arrendamientos con un plazo de arrendamiento menor a 12 meses); arrendamientos de activos de bajo valor (definidos como arrendamientos de activos con un valor individual de mercado menor a US\$5,000 (cinco mil dólares)); y, los contratos de arrendamiento cuyos pagos son variables (sin ningún pago fijo contractualmente definido). Para estos contratos que exceptúan el reconocimiento de un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, el Fideicomiso reconoce los pagos de renta como un gasto operativo en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

El activo por derecho de uso se compone de los pagos de arrendamiento descontados a valor presente; los costos directos para obtener un arrendamiento; los pagos anticipados de arrendamiento; y las obligaciones de desmantelamiento o remoción de activos. El Fideicomiso deprecia el activo por derecho de uso durante el período más corto del plazo de arrendamiento y la vida útil del activo subyacente; en este sentido, cuando una opción de compra en el contrato de arrendamiento es probable de ser ejercida, el activo por derecho de uso se deprecia en su vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide en su reconocimiento inicial descontando a valor presente los pagos de renta mínimos futuros de acuerdo con un plazo, utilizando una tasa de descuento que represente el costo de obtener financiamiento por un monto equivalente al valor de las rentas del contrato, para la adquisición del activo subyacente, en la misma moneda y por un plazo similar al contrato correspondiente (tasa incremental de préstamos). Cuando los pagos del contrato contienen componentes que no son de rentas (servicios), el Fideicomiso ha elegido, para algunas clases de activo, no separarlos y medir todos los pagos como un componente único de arrendamiento; sin embargo, para el resto de las clases de activo, el Fideicomiso mide el pasivo por arrendamiento únicamente considerando los pagos de componentes que son rentas, mientras que los servicios implícitos en los pagos, se reconocen directamente como gastos en los resultados consolidados.

Para determinar el plazo del contrato de arrendamiento, el Fideicomiso considera el plazo forzoso, incluyendo la probabilidad de ejercer cualquier derecho de extensión de plazo y/o de una salida anticipada.

Posteriormente, el pasivo por arrendamiento se mide aumentando el valor en libros para reflejar los intereses sobre el pasivo por arrendamiento (utilizando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

Cuando existen modificaciones a los pagos de arrendamiento por concepto de inflación, el Fideicomiso remide el pasivo por arrendamiento a partir de la fecha en que se conocen los nuevos pagos, sin reconsiderar la tasa de descuento. Sin embargo, si las modificaciones se relacionan con el plazo del contrato o con el ejercicio de una opción de compra, el Fideicomiso evalúa de nueva cuenta la tasa de descuento en la remediación del pasivo. Cualquier incremento o disminución en el valor del pasivo por arrendamiento posterior a esta remediación, se reconoce incrementando o disminuyendo en la misma medida, según sea el caso, el valor del activo por derecho de uso.

Finalmente, el pasivo por arrendamiento se da de baja en el momento en que el Fideicomiso liquida la totalidad de las rentas del contrato. Cuando el Fideicomiso determina que es probable que ejercerá una salida anticipada del contrato que amerite un desembolso de efectivo, dicha consideración es parte de la remediación del pasivo que se cita en el párrafo anterior; sin embargo, en aquellos casos en los que la terminación anticipada no implique un desembolso de efectivo, el Fideicomiso cancela el pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente, reconociendo la diferencia entre ambos inmediatamente en el estado consolidado de utilidad integral.

- e. **Activos tangibles e intangibles** – Los activos tangibles de Fibra MTY comprenden el mobiliario y equipo de oficina, los cuales se miden a su costo histórico menos la depreciación acumulada. La administración estima sus vidas útiles en función del tiempo por el cual espera utilizar los activos para obtener beneficios económicos y revisa dichas estimaciones anualmente; los activos de mobiliario y equipo de oficina se deprecian en línea recta en un periodo promedio de 10 años. Por su parte, el saldo de activos intangibles del Fideicomiso corresponde al software administrativo y licencias, los cuales se consideran activos de vida definida que se amortizan en línea recta durante la vida útil estimada en función de las expectativas tecnológicas del sistema y las vigencias contractuales correspondientes, en un rango de 5 a 14 años.
- f. **Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes** - Las provisiones se reconocen cuando Fibra MTY tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación. Cuando la obligación presente no se considera probable de liquidar, Fibra MTY la considera como un pasivo contingente y lo revela en las notas en caso de ser material. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Fibra MTY considera un activo contingente como un recurso por el cual es posible obtener beneficios económicos futuros, el cual surge de eventos pasados y que, para ser reconocido como activo, tiene que ser razonablemente seguro que se obtendrán dichos beneficios. Los activos contingentes no se reconocen como activos de acuerdo con su naturaleza mientras no se cumplan con dichas condiciones y únicamente se revelan cuando son significativos.

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

- g. **Depósitos de los arrendatarios** - El Fideicomiso obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia material entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos por amortizar.

- h. Ingresos por arrendamiento** - Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades que mantiene el Fideicomiso en arrendamiento operativo, donde es arrendador, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como las variables), las cuales se reconocen cuando se presentan. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

En el caso de renegociaciones de contratos, Fibra MTY analiza si constituyen un cambio en el alcance o en la consideración por el arrendamiento, que no fue parte de los términos y condiciones originales. Este análisis contempla si hubo un cambio en el derecho de uso transmitido al arrendatario; por ejemplo, incremento o reducción de los activos en arrendamiento o la extensión o reducción del período de arrendamiento. Por su parte, al analizar si hubo un cambio en la consideración por el arrendamiento, el Fideicomiso evalúa los efectos generales de cualquier cambio en los pagos de arrendamiento. Si, derivado del análisis, la administración concluye que la negociación se realizó sobre términos ya existentes en los contratos originales, entonces no se considera una modificación del contrato y cualquier cambio en los pagos a recibir por el arrendatario, se reconoce en los resultados consolidados como un pago variable de renta.

Por su parte, cuando existe una modificación al contrato de arrendamiento operativo porque la negociación fue sobre términos que previamente no estaban considerados en el contrato, Fibra MTY contabiliza dicha modificación como un nuevo arrendamiento desde la fecha de vigencia de la modificación, reconociendo los pagos remanentes en el contrato de arrendamiento como ingresos de forma lineal o sobre una base sistemática.

Fibra MTY no tiene arrendamientos financieros contratados durante los periodos presentados; y todos los contratos de arrendamiento del Fideicomiso, en los que opera como arrendador, mantienen su clasificación como operativos.

- i. Ingresos y gastos por mantenimiento** - Fibra MTY reconoce ingresos por cuotas de mantenimiento de las propiedades de acuerdo con lo establecido en los contratos con los inquilinos cuando se presta el servicio y los inquilinos pueden beneficiarse del cumplimiento de la obligación de desempeño establecida en el contrato. Por su parte, los gastos de mantenimiento relacionados con el servicio prestado en las propiedades se reconocen conforme se incurren.

Fibra MTY reconoce los ingresos por mantenimiento actuando como principal, debido a que es el responsable primario de la prestación del servicio. Por lo tanto, en los estados consolidados de utilidad integral, dichos ingresos se presentan brutos de los costos asociados a dicho servicio.

- j. Transacciones en moneda extranjera** - Al preparar los estados financieros consolidados, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional del Fideicomiso y sus subsidiarias se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo.

- k. Impuestos a la utilidad** - Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como Fibra para fines del impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Sin embargo, la Administradora y la Fideicomitente sí tienen obligaciones fiscales con base en sus operaciones. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de utilidad integral.

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros de la Administradora y la entidad Fideicomitente y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias.

Los efectos de impuestos a la utilidad mostrados en los estados consolidados de utilidad integral pertenecen al resultado fiscal de la Administradora y la Fideicomitente.

- l. Beneficios a los empleados y plan ejecutivo basado en CBFIs** - Fibra MTY otorga a sus empleados beneficios de corto plazo, beneficios al retiro y beneficios por terminación, además de un plan ejecutivo basado en CBFIs.

*Beneficios de corto plazo*

Son beneficios que se esperan liquidar antes de 12 meses y después de la fecha de cierre del estado consolidado de posición financiera en el que los empleados presten los servicios; estos beneficios incluyen las vacaciones y la participación de los trabajadores en las utilidades. El pasivo por beneficios a corto plazo se mide sobre la base de la mejor estimación del desembolso que se requeriría para cancelar la obligación en la fecha de cierre sobre la que se informa.

*Beneficios al retiro*

Estos beneficios corresponden a primas de antigüedad otorgados de acuerdo con la ley laboral en México. El pasivo por beneficios definidos se determina mediante una estimación utilizando el método de crédito unitario proyectado, utilizando supuestos actuariales a la fecha del período que se informa. El saldo de este pasivo se considera inmaterial para los periodos reportados.

*Beneficios por terminación*

De acuerdo con la legislación mexicana, Fibra MTY otorga beneficios por terminación a los empleados cuando decide finalizar el contrato laboral antes de la fecha normal de retiro o cuando el empleado acepta una oferta de beneficios a cambio de la terminación del contrato laboral. El reconocimiento contable de estos beneficios se realiza en el momento en que se presenta la oferta de terminación laboral al empleado y dicha oferta es aceptada, de modo que se origina la obligación de pago. Por los años reportados, Fibra MTY no ha reconocido beneficios por terminación que sean significativos.

*Compensación a ejecutivos basada en CBFIs*

Las transacciones de compensación a ejecutivos basadas en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares al Fideicomiso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital se registra como gasto sobre la base del periodo de adjudicación, con base en la estimación del Fideicomiso de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que el Fideicomiso obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

- m. **Distribuciones decretadas** - Fibra MTY reconoce como disminución a su patrimonio el monto decretado de distribuciones cuando las mismas son autorizadas por el Comité Técnico, generando el pasivo correspondiente, el cual es liquidado en la fecha establecida en la sesión correspondiente.

## 5. *Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación*

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, que se describen en la Nota 4, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no están fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideren relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

### a. **Juicios críticos en la aplicación de políticas contables**

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones significativas (véase más adelante), que la administración ha realizado en el proceso de aplicar las políticas contables del Fideicomiso.

#### *Determinación de la moneda funcional*

Para determinar la moneda funcional del Fideicomiso, la administración evalúa el ambiente económico en el que primariamente genera y desembolsa efectivo. Debido a que Fibra MTY pertenece a un régimen fiscal establecido en la Ley del Impuesto Sobre la Renta en México, cuyo objetivo primordial consiste en la asignación de los ingresos derivados de la operación a los titulares de los CBFIs y la distribución en pesos mexicanos de, por lo menos el 95% del resultado fiscal neto a dichos titulares, la administración considera que la moneda del ambiente económico de Fibra MTY es el peso mexicano.

#### *Clasificación de arrendamientos como arrendador*

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, independientemente de la forma de los contratos. La administración de Fibra MTY ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que controla y mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

#### *Adquisición de propiedades de inversión o combinaciones de negocios*

La administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores. A la fecha de los estados financieros, Fibra MTY solamente ha concretado adquisiciones de propiedades de inversión.

### b. **Principales fuentes de incertidumbre en la estimación**

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

*Valuación de propiedades de inversión*

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con el apoyo de un perito independiente, la administración elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

*Valuación de instrumentos financieros derivados*

De acuerdo con las IFRS, Fibra MTY mide todos los instrumentos financieros derivados a valor razonable. Dicho valor es estimado utilizando técnicas de valuación que consideran precios cotizados en mercados reconocidos e información verificable, reconocida en el sector financiero, incluyendo las curvas futuras de tasas de interés que se determinan a partir de fuentes confiables de mercado. Si hay algún cambio en la información base para estas mediciones, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados puede cambiar sustancialmente.

**6. Efectivo y equivalentes de efectivo, e inversiones financieras**

|                          | 31 de diciembre de 2022 | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Efectivo en bancos       | \$ 254,004              | \$ 246,961              | \$ 201,794              |
| Equivalentes de efectivo | 4,023,136               | 812,647                 | 506,004                 |
| <b>Total</b>             | <b>\$ 4,277,140</b>     | <b>\$ 1,059,608</b>     | <b>\$ 707,798</b>       |

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores gubernamentales a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo en un período no mayor a tres meses desde su registro.

Inversiones financieras. Al 31 de diciembre de 2020, se tenían inversiones financieras por \$970,000 a un plazo de 120 días y \$690,000 a un plazo de 122 días, las cuales vencieron el 15 de enero de 2021 y el 1 de marzo de 2021, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se mantiene 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 diciembre de 2022, 2021 y 2020, 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.

## 7. Cuentas por cobrar

|  | 31 de diciembre de 2022 | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Clientes   | \$ 14,658               | \$ 33,652               | \$ 15,945               |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas (ver Nota 13) | 1,266                   | 1,023                   | 14,758                  |
| Intereses por cobrar <sup>(1)</sup>                    | 3,645                   | 123                     | 18,128                  |
| Otras cuentas por cobrar                               | 395                     | 279                     | 6                       |
| Estimación de deterioro de cuentas por cobrar          | (34)                    | (4,795)                 | (3,890)                 |
| <b>Total</b>   | <b>\$ 19,930</b>        | <b>\$ 30,282</b>        | <b>\$ 44,947</b>        |

(1) Representan el reconocimiento de intereses devengados provenientes de inversiones financieras y equivalentes de efectivo (ver Nota 6). Fibra MTY ha concluido que estos activos financieros no presentan deterioro al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020.

### 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.

Debido al deterioro en la actividad económica por la prolongada duración de la contingencia sanitaria COVID-19, la administración de Fibra MTY redujo el umbral de incumplimiento para sus cuentas por cobrar, de tal forma que, a partir del 1 de enero de 2021, el plazo a partir del cual la recuperación de la cuenta por cobrar sujeta al análisis deja de ser marginal, es de 60 días de atraso en lugar de los 90 días que previamente se consideraban (ver Nota 4a). La revisión continua de los días del umbral de incumplimiento, así como de las probabilidades de incumplimiento y la severidad de la pérdida, forma parte de la aplicación continua de la estimación de deterioro con enfoque de pérdidas crediticias esperadas contabilizando cualquier cambio en los mismos de manera prospectiva.

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, los saldos de cartera vencida ascendían a \$192, \$21,469 y \$10,298 con una estimación de deterioro de cuentas por cobrar por \$34, \$4,795 y \$3,890, respectivamente; reconociendo una (reversión de deterioro) y gastos por la estimación de deterioro de cuentas por cobrar dentro del estado consolidado de utilidad integral por (\$4,761), \$905 y \$3,890 por los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, respectivamente. Adicionalmente, en el año terminado el 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso dio de baja cuentas por cobrar de \$3,484 por considerarse legalmente incobrables, impactando los resultados del periodo. Para los periodos terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 no hubo bajas de cuentas por cobrar por este motivo

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, 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 diciembre de 2022 | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Cuentas por cobrar diferidas <sup>(1)</sup>   | \$ -                    | \$ -                    | \$ 19,134               |
| Cuentas por cobrar no vencidas <sup>(2)</sup> | 14,466                  | 12,183                  | 1,271                   |
| Cuentas por cobrar vencidas no deterioradas   | 158                     | 16,674                  | 6,408                   |
| <b>Total</b>                                  | <b>\$ 14,624</b>        | <b>\$ 28,857</b>        | <b>\$ 26,813</b>        |

(1) A causa de la pandemia COVID-19, estas cuentas representan el diferimiento de cobro de algunas facturas generadas en el año 2020 para apoyar a la tesorería de los inquilinos del Fideicomiso, permitiendo así la continuidad de los negocios. Al 31 de diciembre de 2021, se recuperó la totalidad de las cuentas por cobrar diferidas.

(2) Cuentas por cobrar emitidas en plazo menor a 60 días para 2022 y 2021, y 90 días para 2020.

## 8. Impuestos por recuperar

|              | 31 de diciembre de 2022 | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|--------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| IVA          | \$ 23,626               | \$ 158,077              | \$ -                    |
| Otros        | 1,425                   | 101                     | 1,019                   |
| <b>Total</b> | <b>\$ 25,051</b>        | <b>\$ 158,178</b>       | <b>\$ 1,019</b>         |

## 9. Otros activos

|   | 31 de diciembre de 2022 | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Circulantes</b>  |                         |                         |                         |
| Pagos anticipados <sup>(1)</sup>                                      | \$ 7,862                | \$ 6,929                | \$ 4,562                |
| Comisiones sobre arrendamientos <sup>(2)</sup>                        | 5,542                   | 5,034                   | 4,015                   |
| Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento <sup>(3)</sup> | 7,388                   | 4,057                   | 4,987                   |
| Depósitos en garantía <sup>(4)</sup>                                  | 48,404                  | -                       | -                       |
| <b>Total</b>  | <b>\$ 69,196</b>        | <b>\$ 16,020</b>        | <b>\$ 13,564</b>        |
| <b>No circulantes</b>   |                         |                         |                         |
| Efectivo restringido <sup>(5)</sup>                                   | \$ -                    | \$ -                    | \$ 14,128               |
| Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento <sup>(3)</sup> | 20,549                  | 12,278                  | 19,252                  |
| Comisiones sobre arrendamientos <sup>(2)</sup>                        | 13,196                  | 11,920                  | 13,798                  |
| Seguros y fianzas no amortizables <sup>(6)</sup>                      | 19,071                  | 19,071                  | 10,530                  |
| Depósitos en garantía   | 1,715                   | 2,614                   | 2,644                   |
| Pagos anticipados <sup>(1)</sup>                                      | 1,951                   | 1,685                   | -                       |
| Otros   | 333                     | 386                     | 422                     |
| <b>Total</b>  | <b>\$ 56,815</b>        | <b>\$ 47,954</b>        | <b>\$ 60,774</b>        |

- (1) Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, los pagos anticipados circulantes están integrados por seguros y honorarios a los fiduciarios, principalmente. Los pagos anticipados no circulantes corresponden a seguros.
- (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 de posición financiera.
- (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 de posición financiera. En junio de 2021 se devengaron de manera acelerada \$8,200 a consecuencia de una modificación de contrato por reducción de espacio arrendado y cobro de penalización de US\$3.4 millones a cierto inquilino de oficinas; para propósitos de IFRS 16, Arrendamientos, dicha modificación calificó como un nuevo arrendamiento.
- (4) Recursos otorgados para garantizar ciertas obligaciones asumidas en la carta de intención de compra del portafolio "Zeus" (ver Notas 2h y 20iv). Esta garantía es recuperable en efectivo con fecha límite de 31 de marzo de 2023, o fecha de la adquisición, lo que suceda primero.
- (5) Efectivo restringido de los préstamos bancarios de acuerdo con los contratos establecidos de crédito (ver Nota 11).
- (6) 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.

## 10. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión adquiridas por Fibra MTY fueron valuadas a su valor razonable al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, por valuadores calificados independientes y ascienden a:

| Propiedades de inversión              | Fecha de adquisición   | Saldos al 31 de diciembre de 2021 | Adquisiciones netas | Inversiones de capital, netas | Construcciones en proceso | Efecto de valor razonable | Saldo al 31 de diciembre de 2022 |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| Danfoss                               | 11-dic-14              | \$ 449,294                        | \$ -                | \$ 5,648                      | \$ 407                    | \$ 67,412                 | \$ 522,761                       |
| Casona                                | 28-may-15              | 306,183                           | -                   | -                             | -                         | 8,554                     | 314,737                          |
| Catacha <sup>(2)</sup>                | 29-jul-15              | 72,500                            | -                   | -                             | -                         | (2,700)                   | 69,800                           |
| Santiago <sup>(2)</sup>               | 21-sep-15              | 224,647                           | -                   | -                             | -                         | 6,723                     | 231,370                          |
| Nico 1                                | 19-may-16              | 707,792                           | -                   | -                             | -                         | 12,456                    | 720,248                          |
| Providencia                           | 25-may-16              | 1,159,137                         | 103                 | 6,653                         | -                         | 14,189                    | 1,180,082                        |
| Ciénega                               | 08-nov-16              | 340,000                           | -                   | -                             | -                         | 47,600                    | 387,600                          |
| Catacha 2 <sup>(2)</sup>              | 08-dic-16              | 79,000                            | -                   | -                             | -                         | 3,100                     | 82,100                           |
| Huasteco                              | 25-may-17              | 1,221,708                         | 120                 | 459                           | -                         | (30,587)                  | 1,191,700                        |
| Zinc                                  | 14-sep-18              | 250,292                           | -                   | -                             | -                         | (3,433)                   | 246,859                          |
| Filios <sup>(15)(17)</sup>            | 18-dic-18              | 2,171,214                         | 107,046             | -                             | -                         | 41,021                    | 2,319,281                        |
| Garibaldi                             | 27-nov-19<br>29-ene-20 | 761,132                           | (58)                | 639                           | -                         | 22,428                    | 784,141                          |
| Ciénega 2                             | 19-nov-21              | 422,624                           | 51                  | 1,330                         | -                         | 47,448                    | 471,453                          |
| Ciénega 3                             | 08-dic-21              | 459,551                           | 51                  | -                             | -                         | 14,755                    | 474,357                          |
| <b>Segmento Industrial</b>            |                        | <b>\$ 8,625,074</b>               | <b>\$ 107,313</b>   | <b>\$ 14,729</b>              | <b>\$ 407</b>             | <b>\$ 248,966</b>         | <b>\$ 8,996,489</b>              |
| Oficinas en el Parque                 | 11-dic-14              | \$ 1,763,000                      | \$ -                | \$ 11,179                     | \$ -                      | \$ (146,879)              | \$ 1,627,300                     |
| Neoris                                | 11-dic-14              | 745,000                           | -                   | -                             | -                         | 2,000                     | 747,000                          |
| Axtel                                 | 11-dic-14              | 393,000                           | -                   | -                             | -                         | 8,650                     | 401,650                          |
| Atento                                | 11-dic-14              | 68,900                            | -                   | -                             | -                         | 100                       | 69,000                           |
| Cuadrante                             | 11-dic-14              | 102,579                           | -                   | 377                           | -                         | 2,564                     | 105,520                          |
| Prometeo                              | 22-dic-15              | 455,000                           | -                   | 5,859                         | -                         | (12,059)                  | 448,800                          |
| Fortaleza <sup>(3)</sup>              | 31-ago-16              | 598,000                           | -                   | 68                            | -                         | (110,468)                 | 487,600                          |
| Redwood <sup>(4)</sup>                | 06-dic-16              | 693,430                           | -                   | 847                           | -                         | (26,305)                  | 667,972                          |
| Huasteco                              | 25-may-17              | 66,500                            | -                   | 2,237                         | -                         | (2,987)                   | 65,750                           |
| Cuauhtémoc                            | 16-ago-17              | 310,000                           | -                   | 265                           | -                         | (6,289)                   | 303,976                          |
| Patria <sup>(4)</sup>                 | 03-oct-18              | 315,000                           | -                   | 234                           | -                         | 22,566                    | 337,800                          |
| Filios <sup>(15)</sup>                | 18-dic-18              | 1,016,271                         | -                   | -                             | (28,066)                  | 27,532                    | 1,015,737                        |
| La Perla                              | 08-jun-21              | 1,877,187                         | 18,460              | 5,582                         | -                         | 127,856                   | 2,029,085                        |
| <b>Segmento Oficinas</b>              |                        | <b>\$ 8,403,867</b>               | <b>\$ 18,460</b>    | <b>\$ 26,648</b>              | <b>\$ (28,066)</b>        | <b>\$ (113,719)</b>       | <b>\$ 8,307,190</b>              |
| Monza <sup>(2)</sup>                  | 27-ago-15              | \$ 212,800                        | \$ -                | \$ -                          | \$ -                      | \$ 5,600                  | \$ 218,400                       |
| Monza 2 <sup>(2)</sup>                | 13-nov-15              | 90,000                            | -                   | -                             | -                         | 5,300                     | 95,300                           |
| Huasteco                              | 25-may-17              | 21,250                            | -                   | 616                           | -                         | 34                        | 21,900                           |
| <b>Segmento Comercial</b>             |                        | <b>\$ 324,050</b>                 | <b>\$ -</b>         | <b>\$ 616</b>                 | <b>\$ -</b>               | <b>\$ 10,934</b>          | <b>\$ 335,600</b>                |
| <b>Total propiedades de inversión</b> |                        | <b>\$ 17,352,991</b>              | <b>\$ 125,773</b>   | <b>\$ 41,993</b>              | <b>\$ (27,659)</b>        | <b>\$ 146,181</b>         | <b>\$ 17,639,279</b>             |



| Propiedades de inversión              | Fecha de adquisición | Saldos al 31 de diciembre de 2020 | Adquisiciones netas | Inversiones de capital, netas | Construcciones en proceso | Efecto de valor razonable | Saldos al 31 de diciembre de 2021 |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| Danfoss <sup>(11)</sup>               | 11-dic-14            | \$ 343,882                        | \$ -                | \$ 15,325                     | \$ -                      | \$ 90,087                 | \$ 449,294                        |
| Cuprum <sup>(5)</sup>                 | 11-dic-14            | 125,592                           | (147,750)           | -                             | (525)                     | 22,683                    | -                                 |
| Casona <sup>(1)(11)</sup>             | 28-may-15            | 356,979                           | (70,000)            | 2,632                         | -                         | 16,572                    | 306,183                           |
| Catacha <sup>(2)</sup>                | 29-jul-15            | 67,300                            | -                   | -                             | -                         | 5,200                     | 72,500                            |
| Santiago <sup>(2)</sup>               | 21-sep-15            | 207,326                           | -                   | -                             | -                         | 17,321                    | 224,647                           |
| Nico 1 <sup>(11)</sup>                | 19-may-16            | 575,131                           | -                   | 2,019                         | -                         | 130,642                   | 707,792                           |
| Providencia <sup>(8)(14)</sup>        | 25-may-16            | 932,967                           | 111,952             | 4,414                         | -                         | 109,804                   | 1,159,137                         |
| Ciénega <sup>(3)</sup>                | 08-nov-16            | 300,000                           | -                   | -                             | -                         | 40,000                    | 340,000                           |
| Catacha 2 <sup>(2)</sup>              | 08-dic-16            | 76,000                            | -                   | -                             | -                         | 3,000                     | 79,000                            |
| Huasteco <sup>(7)</sup>               | 25-may-17            | 1,090,454                         | 47                  | 5,063                         | -                         | 126,144                   | 1,221,708                         |
| Zinc                                  | 14-sep-18            | 225,268                           | -                   | -                             | -                         | 25,024                    | 250,292                           |
| Filios <sup>(4)(15)(17)</sup>         | 18-dic-18            | 1,849,482                         | 91                  | -                             | -                         | 321,641                   | 2,171,214                         |
| Garibaldi <sup>(4)</sup>              | 27-nov-19            | -                                 | -                   | -                             | -                         | -                         | -                                 |
|                                       | 29-ene-20            | 664,839                           | 760                 | 3,270                         | -                         | 92,263                    | 761,132                           |
| Ciénega 2 <sup>(9)</sup>              | 19-nov-21            | -                                 | 435,937             | -                             | -                         | (13,313)                  | 422,624                           |
| Ciénega 3 <sup>(10)</sup>             | 08-dic-21            | -                                 | 491,327             | -                             | -                         | (31,776)                  | 459,551                           |
| <b>Segmento Industrial</b>            |                      | <b>\$ 6,815,220</b>               | <b>\$ 822,364</b>   | <b>\$ 32,723</b>              | <b>\$ (525)</b>           | <b>\$ 955,292</b>         | <b>\$ 8,625,074</b>               |
| Oficinas en el Parque <sup>(11)</sup> | 11-dic-14            | \$ 1,888,000                      | \$ -                | \$ 13,031                     | \$ -                      | \$ (138,031)              | \$ 1,763,000                      |
| Neoris <sup>(11)</sup>                | 11-dic-14            | 731,000                           | -                   | 3,034                         | -                         | 10,966                    | 745,000                           |
| Axtel <sup>(11)</sup>                 | 11-dic-14            | 455,000                           | -                   | -                             | -                         | (62,000)                  | 393,000                           |
| Atento <sup>(11)</sup>                | 11-dic-14            | 67,500                            | -                   | -                             | (120)                     | 1,520                     | 68,900                            |
| Cuadrante <sup>(11)</sup>             | 11-dic-14            | 101,670                           | -                   | 44                            | -                         | 865                       | 102,579                           |
| Prometeo                              | 22-dic-15            | 462,497                           | -                   | 7,744                         | -                         | (15,241)                  | 455,000                           |
| Fortaleza <sup>(3)</sup>              | 31-ago-16            | 589,000                           | -                   | 1,471                         | -                         | 7,529                     | 598,000                           |
| Redwood <sup>(4)(16)</sup>            | 06-dic-16            | 681,784                           | -                   | 1,349                         | -                         | 10,297                    | 693,430                           |
| Huasteco                              | 25-may-17            | 67,500                            | -                   | -                             | -                         | (1,000)                   | 66,500                            |
| Cuauhtémoc                            | 16-ago-17            | 305,000                           | -                   | -                             | -                         | 5,000                     | 310,000                           |
| Patria <sup>(4)</sup>                 | 03-oct-18            | 320,000                           | -                   | 336                           | -                         | (5,336)                   | 315,000                           |
| Filios <sup>(4)(15)</sup>             | 18-dic-18            | 841,770                           | 43                  | 5,891                         | 28,066                    | 140,501                   | 1,016,271                         |
| La Perla <sup>(6)</sup>               | 08-jun-21            | -                                 | 1,787,951           | -                             | -                         | 89,236                    | 1,877,187                         |
| <b>Segmento Oficinas</b>              |                      | <b>\$ 6,510,721</b>               | <b>\$ 1,787,994</b> | <b>\$ 32,900</b>              | <b>\$ 27,946</b>          | <b>\$ 44,306</b>          | <b>\$ 8,403,867</b>               |
| Monza <sup>(2)</sup>                  | 27-ago-15            | \$ 235,300                        | \$ -                | \$ -                          | \$ -                      | \$ (22,500)               | \$ 212,800                        |
| Monza 2 <sup>(2)</sup>                | 13-nov-15            | 83,900                            | -                   | -                             | -                         | 6,100                     | 90,000                            |
| Huasteco                              | 25-may-17            | 21,450                            | -                   | -                             | -                         | (200)                     | 21,250                            |
| <b>Segmento Comercial</b>             |                      | <b>\$ 340,650</b>                 | <b>\$ -</b>         | <b>\$ -</b>                   | <b>\$ -</b>               | <b>\$ (16,600)</b>        | <b>\$ 324,050</b>                 |
| <b>Total propiedades de inversión</b> |                      | <b>\$ 13,666,591</b>              | <b>\$ 2,610,358</b> | <b>\$ 65,623</b>              | <b>\$ 27,421</b>          | <b>\$ 982,998</b>         | <b>\$ 17,352,991</b>              |

| Propiedades de inversión              | Fecha de adquisición   | Saldos al 31 de diciembre de 2019 | Adquisiciones netas | Inversiones de capital, netas | Construcciones en proceso | Efecto de valor razonable | Saldos al 31 de diciembre de 2020 |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| Danfoss <sup>(11)</sup>               | 11-dic-14              | \$ 322,723                        | \$ -                | \$ -                          | \$ -                      | \$ 21,159                 | \$ 343,882                        |
| Cuprum <sup>(11)</sup>                | 11-dic-14              | 118,898                           | 142                 | -                             | -                         | 6,552                     | 125,592                           |
| Casona <sup>(11)</sup>                | 28-may-15              | 335,745                           | -                   | 18,401                        | -                         | 2,833                     | 356,979                           |
| Catacha <sup>(2)</sup>                | 29-jul-15              | 62,280                            | -                   | -                             | -                         | 5,020                     | 67,300                            |
| Santiago <sup>(2)</sup>               | 21-sep-15              | 200,994                           | -                   | -                             | -                         | 6,332                     | 207,326                           |
| Nico 1 <sup>(11)</sup>                | 19-may-16              | 543,534                           | -                   | -                             | -                         | 31,597                    | 575,131                           |
| Providencia <sup>(14)</sup>           | 25-may-16              | 920,044                           | -                   | 221                           | -                         | 12,702                    | 932,967                           |
| Ciénega <sup>(3)</sup>                | 08-nov-16              | 268,936                           | -                   | -                             | -                         | 31,064                    | 300,000                           |
| Catacha 2 <sup>(2)</sup>              | 08-dic-16              | 67,942                            | -                   | -                             | -                         | 8,058                     | 76,000                            |
| Huasteco <sup>(7)(12)</sup>           | 25-may-17              | 1,033,337                         | 25,544              | 4,971                         | -                         | 26,602                    | 1,090,454                         |
| Zinc                                  | 14-sep-18              | 212,318                           | -                   | -                             | -                         | 12,950                    | 225,268                           |
| Filios <sup>(4)(15)</sup>             | 18-dic-18              | 1,750,907                         | 714                 | -                             | -                         | 97,861                    | 1,849,482                         |
| Garibaldi <sup>(4)</sup>              | 27-nov-19<br>29-ene-20 | 524,661                           | 117,762             | -                             | -                         | 22,416                    | 664,839                           |
| <b>Segmento Industrial</b>            |                        | <b>\$ 6,362,319</b>               | <b>\$ 144,162</b>   | <b>\$ 23,593</b>              | <b>\$ -</b>               | <b>\$ 285,146</b>         | <b>\$ 6,815,220</b>               |
| Oficinas en el Parque <sup>(11)</sup> | 11-dic-14              | \$ 2,104,000                      | \$ -                | \$ 26,352                     | \$ -                      | \$ (242,352)              | \$ 1,888,000                      |
| Neoris <sup>(11)</sup>                | 11-dic-14              | 700,000                           | -                   | -                             | -                         | 31,000                    | 731,000                           |
| Axtel <sup>(11)</sup>                 | 11-dic-14              | 450,000                           | -                   | -                             | -                         | 5,000                     | 455,000                           |
| Atento <sup>(11)</sup>                | 11-dic-14              | 80,000                            | 120                 | -                             | -                         | (12,620)                  | 67,500                            |
| Cuadrante <sup>(11)</sup>             | 11-dic-14              | 111,349                           | -                   | 326                           | -                         | (10,005)                  | 101,670                           |
| Prometeo <sup>(13)</sup>              | 22-dic-15              | 498,000                           | -                   | 3,222                         | -                         | (38,725)                  | 462,497                           |
| Fortaleza <sup>(3)</sup>              | 31-ago-16              | 710,000                           | -                   | 2,875                         | -                         | (123,875)                 | 589,000                           |
| Redwood <sup>(4)(16)</sup>            | 06-dic-16              | 686,023                           | -                   | 764                           | -                         | (5,003)                   | 681,784                           |
| Huasteco                              | 25-may-17              | 78,000                            | -                   | 647                           | -                         | (11,147)                  | 67,500                            |
| Cuauhtémoc <sup>(13)</sup>            | 16-ago-17              | 445,000                           | -                   | -                             | -                         | (140,000)                 | 305,000                           |
| Patria <sup>(4)</sup>                 | 03-oct-18              | 340,000                           | (426)               | 231                           | -                         | (19,805)                  | 320,000                           |
| Filios <sup>(4)(15)</sup>             | 18-dic-18              | 796,907                           | 151                 | -                             | -                         | 44,712                    | 841,770                           |
| <b>Segmento Oficinas</b>              |                        | <b>\$ 6,999,279</b>               | <b>\$ (155)</b>     | <b>\$ 34,417</b>              | <b>\$ -</b>               | <b>\$ (522,820)</b>       | <b>\$ 6,510,721</b>               |
| Monza <sup>(2)</sup>                  | 27-ago-15              | \$ 257,200                        | \$ -                | \$ 16                         | \$ -                      | \$ (21,916)               | \$ 235,300                        |
| Monza 2 <sup>(2)</sup>                | 13-nov-15              | 92,000                            | -                   | -                             | -                         | (8,100)                   | 83,900                            |
| Huasteco                              | 25-may-17              | 24,200                            | -                   | 92                            | -                         | (2,842)                   | 21,450                            |
| <b>Segmento Comercial</b>             |                        | <b>\$ 373,400</b>                 | <b>\$ -</b>         | <b>\$ 108</b>                 | <b>\$ -</b>               | <b>\$ (32,858)</b>        | <b>\$ 340,650</b>                 |
| <b>Total propiedades de inversión</b> |                        | <b>\$ 13,734,998</b>              | <b>\$ 144,007</b>   | <b>\$ 58,118</b>              | <b>\$ -</b>               | <b>\$ (270,532)</b>       | <b>\$ 13,666,591</b>              |



- (1) El 23 de junio de 2021, se vendió el inmueble Casona los Mochis (ver Nota 2o).
- (2) Propiedades otorgadas en garantía de la línea de crédito celebrada con Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver. Al 31 de diciembre de 2022, el crédito celebrado con Actinver ha finalizado su vigencia, por lo que los inmuebles otorgados en garantía se encuentran en proceso de liberación (ver Nota 2i).
- (3) Propiedades otorgadas en garantía de la línea de crédito revolvente con garantía hipotecaria con Banco Mercantil del Norte, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (antes Banco Interacciones, S. A.). Al 31 de diciembre 2022 estos gravámenes ya fueron cancelados y las propiedades se encuentran libres de gravamen y debidamente inscritos en los registros públicos correspondientes, excepto la propiedad Fortaleza (ver Nota 2i).
- (4) Propiedades otorgadas en garantía del préstamo bancario Sindicado 2018 (antes HSBC, ver Nota 2ff), el cual, fue pagado el 16 de julio de 2021. Los inmuebles Patria y Redwood así como los portafolios Garibaldi y Filios, que garantizaban el Crédito Sindicado 2018 ya han sido revertidos del fideicomiso de garantía en el cual se encontraban aportados. Los convenios de reversión correspondientes a los portafolios Garibaldi y Filios se encuentran debidamente inscritos en los registros públicos correspondientes, mientras que aquellos correspondientes a las propiedades Patria y Redwood continúan en proceso de inscripción.
- (5) El 2 de diciembre de 2021, se vendió la propiedad Cuprum (ver Nota 2x).
- (6) El 8 de junio de 2021, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición del complejo de oficinas denominado "La Perla". El inmueble está localizado en el municipio de Zapopan, Jalisco, con un ABR total de 43,624 m<sup>2</sup> (ver Nota 2m).
- (7) De las 7 propiedades que integran el portafolio Huasteco, 3 están otorgadas en garantía de la línea de crédito bilateral con Scotiabank. Al 31 de diciembre 2022 estos gravámenes ya fueron cancelados y las propiedades se encuentran libres de gravamen y debidamente inscritos.
- (8) El 29 de septiembre de 2021, se adquirió una expansión sobre una de las naves industriales de este portafolio (ver Nota 2r).
- (9) El 19 de noviembre de 2021, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición de la propiedad denominada "Ciénega 2". El inmueble está localizado en el municipio de Ciénega de Flores, Nuevo León, con un ABR total de 30,194 m<sup>2</sup> (Ver Nota 2v).
- (10) El 8 de diciembre de 2021, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición de la propiedad denominada "Ciénega 3". El inmueble está localizado en el municipio de Ciénega de Flores, Nuevo León, con un ABR total de 30,087 m<sup>2</sup> (ver Nota 2z).
- (11) Propiedades otorgadas en garantía de la línea de crédito sindicada con Banamex (líder), HSBC, BBVA y Scotiabank, la cual ha sido pagada en su totalidad. Los inmuebles que garantizaban el crédito sindicado Banamex ya han sido revertidos del fideicomiso de garantía en el cual se encontraban aportados (Ver Nota 2i) el día 14 de abril de 2021.
- (12) De las 7 propiedades que integran el portafolio Huasteco, 4 estaban otorgadas en garantía de la deuda asumida en dólares norteamericanos con BBVA la cual, al 31 de diciembre de 2020, fue pagada en su totalidad, por lo que las garantías ya fueron liberadas.
- (13) Garantía hipotecaria por lo que corresponde al inmueble Prometeo, y cesión de derechos de cobro de contratos de arrendamiento a fideicomiso de administración y fuente de pago por lo que corresponde a los inmuebles Prometeo y Cuauhtémoc; lo anterior en relación con el contrato de crédito celebrado con Sabadell, el cual, al 31 de diciembre de 2020, ha sido pagado en su totalidad, por lo que las garantías se encuentran en proceso de liberación. Al 31 de diciembre de 2021, ya fueron liberadas de gravamen.
- (14) Portafolio otorgado en garantía de la línea de crédito con garantía hipotecaria con Scotiabank, la cual, al 31 de diciembre de 2020, ha sido pagada en su totalidad. A esa fecha las garantías hipotecarias sobre el portafolio Providencia ya han sido canceladas en su totalidad (ver Nota 2i).
- (15) Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, las adiciones en Filios corresponden a mejoras al portafolio realizadas de conformidad con el acuerdo de compra celebrado en la fecha de adquisición. El total comprometido en dicho acuerdo fue de US\$2.4 millones de dólares, de los cuales, al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, quedan pendientes de ejercer US\$0.3, US\$0.5 y US\$0.5 millones de dólares equivalentes a \$5,404, \$9,955 y \$10,239, respectivamente, presentados en el estado consolidado de posición financiera como una provisión en el pasivo circulante.
- (16) Propiedad otorgada en garantía de la deuda asumida por adquisición de inmueble Redwood denominada en dólares norteamericanos, con Seguros Monterrey New York Life (SMNYL). Con el prepago de este crédito efectuado el 23 de abril de 2020 (ver Nota 2dd), se liberó la garantía y posteriormente se agregó a las garantías del préstamo bancario Sindicado 2018 (antes HSBC ver Nota 2ff), el cual también fue pagado en su totalidad, por lo que el inmueble Redwood ya ha sido revertido del fideicomiso de garantía en el cual se encontraba aportado, ver numeral (4) anterior.
- (17) Al 31 de diciembre de 2021, la construcción en proceso de acuerdo con el compromiso contractual de expansión con el inquilino de este portafolio, por extensión de plazo del contrato fue de \$28,066. Al 31 de diciembre de 2022, se concluyó la primera etapa de expansión por un valor de \$107,408, ver Nota 2s.

## Inversiones de capital en proceso

|                                      | 31 de diciembre de 2022 | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Saldo inicial                        | \$ 37,552               | \$ 39,992               | \$ 58,673               |
| Adiciones por inversiones de capital | 41,993                  | 65,623                  | 58,118                  |
| Inversiones terminadas               | (50,318)                | (68,063)                | (76,799)                |
| Saldo final                          | \$ 29,227               | \$ 37,552               | \$ 39,992               |

## Compromisos

Al 31 de diciembre de 2022, existen ciertos compromisos contractuales con los inquilinos que ocupan algunas de las propiedades de inversión del portafolio de Fibra MTY, estos compromisos consisten en realizar algunas inversiones de capital como se indica a continuación:

- Acuerdo para realizar una expansión en el portafolio Filios, como resultado de la extensión anticipada del contrato de arrendamiento, por un monto no mayor a US\$6.5 millones el cual se llevará a cabo en un plazo inicial de hasta 18 meses contados a partir de la fecha del acuerdo contractual firmado el 15 de octubre de 2021. Este plazo podrá extenderse seis meses más por acuerdo de las partes. Esta expansión comenzará a generar ingresos por renta adicionales a partir del término de dicho plazo o en forma parcial según acuerdo de las partes del avance de obra. Al 31 de diciembre de 2022 se concluyó la primera etapa de expansión, con un valor de US\$ 5.3 millones (equivalente a \$107,408). El monto restante del compromiso contractual pendiente de ejercerse por US\$1.2 millones se registrará como un incremento a las propiedades de inversión y un incremento a las cuentas por pagar, en la medida en que avance el proyecto de construcción. Al 31 de diciembre de 2022, los ingresos por arrendamiento generados por la conclusión de la primera etapa de expansión ascendieron a \$4,081.
- Acuerdos con los inquilinos de los inmuebles Neoris, Danfoss, Fortaleza, Garibaldi, Prometeo, Providencia, La Perla y Torre Morada 2 de realizar ciertas inversiones de capital, los cuales fueron generados en las renovaciones de contrato y podrán ocurrir a solicitud de cada inquilino en un plazo que oscila entre 2 y 8 años por un monto agregado de US\$2.7 millones. Al 31 de diciembre de 2022 las inversiones en proceso, registradas dentro del rubro de propiedades de inversión, correspondientes a estas negociaciones fueron de US\$ 0.7 millones (equivalentes a \$14,297) de los cuales \$4,435 están pendientes de pago y se presentan dentro del rubro de cuentas por pagar. El monto restante del compromiso contractual pendiente de ejercerse por US\$2.0 millones se registrará como un incremento a las propiedades de inversión y un incremento a las cuentas por pagar, en la medida en que avancen los proyectos acordados.

## Valor razonable de propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión para los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, se determinó con la asistencia de valuadores independientes calificados.

La estimación del valor razonable de los inmuebles consideró que el mayor y mejor uso de las propiedades es su uso actual. 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.

#### *Efectos de la pandemia por COVID-19*

Al 31 de diciembre de 2022, Fibra MTY no tuvo impactos materiales ocasionados por la contingencia sanitaria COVID-19; en este sentido, el programa de apoyo a inquilinos anunciado durante el ejercicio 2020, el cual consistía mayormente en el diferimiento de pago de algunas facturas, fue concluido durante el año 2022; por otra parte, se ha observado un incremento en la afluencia y en la demanda de espacio en el sector de oficinas; y no hubo afectaciones adicionales a las de 2021 y 2020, en la valuación de propiedades de inversión a causa de esta contingencia. Derivado de lo anterior, Fibra MTY no tiene actualizaciones en las afectaciones derivadas del COVID-19.

Al 31 de diciembre de 2021, la reducción en el Ingreso Operativo Neto a causa de la pandemia fue de 2.9% en comparación con el de 2020. De la cual el 2.4% se originó a causa de desocupaciones y reducciones de área rentada en oficinas y 0.5%, por la reducción de precios de renta en las renovaciones de contratos, derivada de las condiciones actuales de mercado.

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

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, los efectos en el valor razonable del portafolio de Fibra MTY se integraron como sigue:

##### 2022

El efecto favorable neto en el valor razonable del portafolio de Fibra MTY por \$146,181, fue ocasionado por el efecto combinado de:

1. Las valuaciones de Fibra MTY para adquisiciones y desinversiones se realizan con la metodología de flujos descontados, por lo que a partir del año terminado el 31 de diciembre de 2022 se utiliza solo esta para los cálculos de valor razonable de las propiedades de inversión con un incremento de \$412,441; para fines contables, esta decisión de la administración representa un cambio en su estimación que se trata de manera prospectiva y no tiene impacto en los años anteriores. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, se utilizaron las dos metodologías del enfoque de ingresos: i) flujos descontados y ii) capitalización directa.
2. El aumento en valuación correspondiente a la operación estándar de propiedades de \$296,844, el cual se generó principalmente por cambios en las condiciones contractuales de nuevos inquilinos, el ajuste en el ingreso real de estacionamientos en distintos edificios de oficinas dado el regreso a la operación después de COVID-19 y actualización de inflaciones reales por arriba de las proyectadas.
3. El incremento en el valor de portafolio por condiciones de mercado por \$150,110, como resultado de cambios en niveles de renta de mercado, incremento en la inflación proyectada sobre la renta de mercado, disminución en el indicador de vacancia y ajustes en tasas de descuento y salida.
4. El valor del tipo de cambio al 31 de diciembre de 2022 es de \$19.3615 pesos por dólar, en comparación a \$20.5157 pesos por dólar al 31 de diciembre de 2021, lo cual genera un decremento en el valor de las propiedades de inversión de \$713,214.

##### 2021

El efecto favorable neto en el valor razonable del portafolio de Fibra MTY por \$982,998, fue ocasionado por el efecto combinado de:

1. Un incremento en el valor de las propiedades por \$1,036,990 con el fin de reflejar el impacto en el valor de las mismas derivado de las condiciones actuales de mercado, de la siguiente forma: (i) para las propiedades industriales que tengan contratos de arrendamiento con rentas en dólares y con un vencimiento mayor a 3 años se considera una disminución en la tasa de descuento y de capitalización en la salida, y (ii) para todas las propiedades del portafolio de Fibra MTY se refleja un ajuste en la inflación proyectada de los flujos esperados en función a los Índices de Precios al Consumidor de México (INPC) y de Estados Unidos (o Consumer Price Index "CPI" por sus siglas en inglés) según corresponda a contratos de arrendamiento pactados en pesos o dólares.
2. El valor del tipo de cambio al 31 de diciembre de 2021 de \$20.5157, en comparación a \$19.9352 al 31 de diciembre de 2020, lo cual genera un incremento en el valor de las propiedades de inversión de \$268,773 equivalente al 2.0% del valor de las propiedades al inicio del año 2021.
3. La disminución en valuación derivada de la operación estándar de propiedades es de \$260,765 y que son el resultado de las nuevas condiciones derivadas de ciertas desocupaciones y renovaciones de ciertos contratos de arrendamiento principalmente en el segmento de oficinas.
4. La terminación del contrato con el inquilino Axtel con vencimiento original en octubre de 2021, generó una reducción de \$62,000 en el valor razonable de la propiedad, equivalente a 13.6% respecto al valor del inmueble al 31 de diciembre de 2020. Dicha reducción considera una vacancia de 18 meses como tiempo de comercialización del inmueble y se presenta neta de ciertas condiciones de mercado favorables tales como un aumento en el INPC y en el nivel de renta de mercado.

## 2020

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, el efecto desfavorable en el valor razonable del portafolio de Fibra MTY por \$270,532, fue ocasionado por el efecto combinado de los siguientes tres aspectos:

1. Disminución por COVID-19: \$577,409. Derivado de la coyuntura actual se afectaron condiciones generales que impactan el comportamiento de los flujos proyectados de los inmuebles, tales como una menor inflación proyectada, mayor tiempo de absorción de los espacios vacantes, y un ajuste al valor de las rentas de mercado. Adicionalmente, derivado de una percepción de mayor riesgo, las tasas de descuento se vieron afectadas, disminuyendo el valor de los inmuebles.

Disminución por liquidación de Banco Ahorro Famsa: \$140,000. Como es de conocimiento general, durante 2020 se anunció que Banco Ahorro Famsa entró en liquidación y le fue revocada su licencia para operar. Como inquilino de Fibra MTY, esta entidad contaba con un contrato de arrendamiento vigente hasta agosto de 2032, por un espacio de 10,294m<sup>2</sup> de ABR que representan el total del edificio de oficinas denominado Cuauhtémoc, en Monterrey, N.L. Derivado de lo anterior, el valor del activo fue disminuido tomando en consideración los convenios modificatorios generados por el proceso de liquidación, los cuales vencieron el 31 de marzo y el 31 de diciembre de 2021.

2. Incremento por tipo de cambio: \$446,877. Debido a depreciación del peso frente al dólar, con impacto principalmente en el portafolio industrial valuado en dólares.

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, excepto por la eliminación del uso del método de capitalización directa que se utilizaba en los periodos 2021 y 2020 para algunas propiedades, ni tampoco han existido transferencias entre niveles de la jerarquía de valor razonable.

En adición a la determinación de flujos de efectivo que se describen en la Nota 5b, los supuestos significativos utilizados en el modelo de valuación por enfoque de ingresos fueron los siguientes:

- a. Tasa de descuento – Fue obtenida de considerar la ubicación, edad, calidad, uso y tipo del inmueble, así como condiciones de arrendamiento, calidad de arrendatarios, precios de mercado abierto y competitivo con inmuebles similares en términos de uso y tipo, además del riesgo país.

Las tasas de descuento utilizadas para calcular los flujos de efectivo y determinar el valor razonable de las propiedades de Fibra MTY al 31 de diciembre de 2022 se ubicaron en un rango de 9.75% a 11.50% en propiedades de oficinas; de 8.50% a 10.25% en propiedades industriales; y de 11.00% al 11.50% en propiedades comerciales. Los incrementos en las tasas de propiedades industriales y comerciales, respecto a 2021, se deben principalmente al alza en las tasas de interés en México.

Las tasas de descuento utilizadas para calcular los flujos de efectivo y determinar el valor razonable de las propiedades de Fibra MTY al 31 de diciembre de 2021 se ubicaron en un rango de 9.75% a 11.50% en propiedades de oficinas; de 7.75% a 10.0% en propiedades industriales; y de 10.25% al 11.00% en propiedades comerciales.

Durante 2020, derivado de una percepción de mayor riesgo generada por COVID-19, las tasas de descuento se vieron afectadas, de tal forma que al 31 de diciembre de 2020 las tasas de descuento utilizadas para calcular los flujos de efectivo y determinar el valor razonable de las propiedades de Fibra MTY se ubicaron en un rango de 9.25% a 11.50% en propiedades de oficinas; de 8.75% a 11.25% en propiedades industriales; y de 10.25% al 11.25% en propiedades comerciales.

*Análisis de sensibilidad*

El valor razonable de las propiedades de inversión es sensible a los cambios en la tasa de capitalización.

Al 31 de diciembre de 2022, por cada cambio de +/- .25% en la tasa de capitalización, se generarían los siguientes impactos en el estado consolidado de utilidad integral:

|   | Más .25%    | Menos .25% |
|---|-------------|------------|
| Impacto en el valor de las propiedades de inversión | \$(601,946) | \$646,039  |

- b. Tipo de cambio – El 77% de los contratos de arrendamiento (en términos de ingresos) está pactado en dólares, por lo cual las proyecciones de ingresos por renta consideran un tipo de cambio estimado. Este insumo es determinado con base en las proyecciones de instituciones financieras ampliamente reconocidas.

*Análisis de sensibilidad*

La administración de Fibra MTY ha estimado que al 31 de diciembre de 2022 por cada incremento o decremento en el tipo de cambio de +/- \$1 peso por dólar y dejando el resto de las variables sin cambios, tendría los siguientes impactos:

|   | Más \$1 peso | Menos \$1 peso |
|---|--------------|----------------|
| Impacto en el valor de las propiedades de inversión | \$644,120    | (\$644,120)    |

## 11. Préstamos bancarios y bursátiles

Los préstamos bancarios y bursátiles de acuerdo con los contratos establecidos de crédito al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, se integran como sigue:

|   | 31 de diciembre de 2022 | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Largo plazo:</b>   |                         |                         |                         |
| Préstamo bursátil CEBURE FMTY20D US\$215 millones (incluye reapertura por US\$115 millones llevada a cabo el 15 de julio de 2021) y con tasa de interés fija de 4.60%, sin garantía, con vencimientos de interés a 182 días y pago de principal al vencimiento el 26 de octubre de 2027. <sup>(1)</sup> | \$4,251,902             | \$4,516,589             | \$1,993,520             |
| Préstamo bancario Sindicado 2021 US\$50 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa de 2.52%, sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 3 de julio de 2027. <sup>(2)(3)</sup>                                       | 968,075                 | 1,025,786               | -                       |
| Préstamo bancario Sindicado 2018 US\$110 millones con tasa de interés variable basada en LIBOR 1 mes más una sobre tasa de 2.25% con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal a partir de 2021 y hasta el 10 de diciembre de 2024. <sup>(4)(5)</sup>                                      | -                       | -                       | 2,192,872               |
| <b>Costos de obtención de deuda</b>   | <b>(61,000)</b>         | <b>(72,287)</b>         | <b>(51,033)</b>         |
|   | 5,158,977               | 5,470,088               | 4,135,359               |
| <b>Menos: Vencimiento a corto plazo de pasivo a largo plazo</b>   | <b>-</b>                | <b>-</b>                | <b>(53,165)</b>         |
|   | <b>\$5,158,977</b>      | <b>\$5,470,088</b>      | <b>\$4,082,194</b>      |

<sup>(1)</sup> Incluye US\$100 millones a cupón fijo de 4.60% (emisión original), US\$115 millones a cupón fijo de 3.73% (reapertura, ver Nota 2p) 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 diciembre de 2022 asciende a US\$4.5 millones y es equivalente a \$89,180, considerando un tipo de cambio de 19.9988 vigente a la fecha de recepción de la prima en colocación.

<sup>(2)</sup> El 15 de marzo de 2022, Fibra MTY realizó la transición de tasa de referencia LIBOR a SOFR en su línea de crédito sindicada por US\$150 millones, ver Nota 2a.

<sup>(3)</sup> El 16 de noviembre de 2022 Fibra MTY concluyó la extensión del vencimiento de este crédito y pasó de un plazo remanente de 3.9 a 4.5 años calculados al 31 de diciembre de 2022, ver Nota 2g. Los efectos del refinanciamiento fueron reconocidos en el estado de utilidad integral de conformidad con la IFRS 9 disminuyendo el gasto financiero en \$716. La negociación del convenio de extensión de plazo generó costos de obtención de deuda adicionales por \$491. Al 31 de diciembre de 2022, los costos de emisión de este crédito, netos de su amortización ascendieron a \$31,714.

<sup>(4)</sup> El 16 de julio de 2021, Fibra MTY aplicó los recursos netos de la reapertura del préstamo bursátil CEBURE FMTY20D para liquidar anticipadamente la totalidad del préstamo bancario Sindicado 2018 (ver Nota 2p).

<sup>(5)</sup> El 8 de junio de 2020, Fibra MTY realizó la segunda disposición de la línea de crédito sindicada 2018 (antes HSBC) por US\$35.0 millones de dólares para llegar a un total dispuesto de US\$110 millones. Estos recursos fueron destinados para pagar anticipadamente los dos créditos quirografarios contratados con HSBC por US\$28 y US\$7 millones de dólares (ver Nota 2ff).

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, los intereses devengados pendientes de pago ascendían a \$34,840, \$33,963, y \$18,777, respectivamente y se presentan en el rubro de intereses por pagar del estado consolidado de posición financiera.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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. Para el año terminado al 31 de diciembre 2020 este último equivalía a \$14,128 correspondiente al Préstamo Bancario Sindicado 2018, se presenta dentro del rubro de "Otros activos no circulantes" (ver Nota 9), y fue liberado por prepago de crédito (ver Nota 2p).

Los costos de emisión de deuda netos de amortizaciones al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, se integran como sigue:

|   | 31 de diciembre de 2022 | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Largo Plazo</b>                              |                         |                         |                         |
| Préstamo bancario Sindicado 2021                | \$ 31,714               | \$ 37,496               | \$ -                    |
| Préstamo bursátil CEBUREs <sup>(1)</sup>        | 29,286                  | 34,356                  | 20,236                  |
| Préstamo bancario Sindicado 2018 <sup>(2)</sup> | -                       | -                       | 30,787                  |
| Línea de crédito Scotiabank no dispuesta        | -                       | 425                     | -                       |
| Línea de crédito BBVA no dispuesta              | -                       | 10                      | 10                      |
| <b>Total</b>                                    | <b>\$ 61,000</b>        | <b>\$ 72,287</b>        | <b>\$ 51,033</b>        |

<sup>(1)</sup> Incluye costos por reapertura de préstamo bursátil CEBURE FMTY20D por \$16,549, efectuada el 15 de julio de 2021.

<sup>(2)</sup> Los costos de emisión pendientes de amortizar se reconocieron en el estado consolidado de utilidad integral en la fecha del pago anticipado del crédito correspondiente, por un monto total de \$25,670.

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, 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 diciembre de 2022 | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Saldo inicial  | \$ 5,470,088            | \$ 4,135,359            | \$ 4,926,636            |
| Obtención de préstamos bancarios y bursátil  | -                       | 4,339,630               | 2,902,058               |
| Pago de préstamos bancarios  | -                       | (3,150,961)             | (3,723,272)             |
| Intereses por pagar <sup>(1)</sup>   | -                       | (21,159)                | -                       |
| Amortización de prima Re-Apertura CEBURE   | (16,534)                | (6,710)                 | -                       |
| Costos pagados incurridos en el año para obtención/modificación de deuda <sup>(2)</sup>    | (854)                   | (38,619)                | (34,756)                |
| Costos no pagados incurridos en el año para obtención/modificación de deuda <sup>(2)</sup> | (199)                   | (17,479)                | -                       |
| Amortización de costos de deuda  | 13,087                  | 34,845                  | 40,708                  |
| Cambio en valuación de costo amortizado por refinanciamiento crédito sindicado, neto       | (716)                   | -                       | (17,952)                |
| Fluctuación cambiaria  | (305,895)               | 195,182                 | 41,937                  |
| <b>Saldo final</b>   | <b>\$ 5,158,977</b>     | <b>\$ 5,470,088</b>     | <b>\$ 4,135,359</b>     |

<sup>(1)</sup> Equivalentes a US\$1.1 millones, recibidos por reapertura del CEBURE FMTY20D, correspondientes a la porción del período de 182 días en que el CEBURE no había sido reabierto y pagados en noviembre de 2021 a los tenedores de dicho préstamo bursátil (ver Nota 2p).

<sup>(2)</sup> Los costos para obtención de deuda pagados durante el año 2022 ascendieron a \$18,333 compuestos por \$17,479 pendientes de pago en 2021 y \$854 incurridos en 2022.

## 12. 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 diciembre de 2022, 2021 y 2020, el capital del Fideicomiso consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes y la deuda bancaria y bursátil como se muestra en el estado consolidado de posición financiera, los cuales representan las principales fuentes de financiamiento para las inversiones de Fibra MTY.

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

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

El 10 de diciembre de 2020, se publicó en el Diario Oficial de la Federación la Resolución que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, mediante la cual, entre otras cosas, se eliminó el umbral regulatorio para el nivel de endeudamiento, facultando a la Asamblea General de Tenedores para establecer dicho umbral. Al respecto, 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 modificada, la política del Fideicomiso 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 diciembre de 2022, 2021 y 2020, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 23.7%, 29.3% y 25.7%, respectivamente. A partir del 1 de enero de 2022, el nivel de endeudamiento se calcula considerando saldos insolutos de deuda entre activos totales. Hasta el 31 de diciembre de 2021 el nivel de endeudamiento se calculó utilizando deuda neta de costos de obtención de deuda entre activos totales.

### Categorías de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, Fibra MTY mantiene los siguientes instrumentos financieros por categoría:

|  | 31 de diciembre de 2022 | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Activos financieros:</b>                                  |                         |                         |                         |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                          | \$ 4,277,140            | \$ 1,059,608            | \$ 707,798              |
| <u>Medidos a costo amortizado:</u>                           |                         |                         |                         |
| Inversiones financieras                                      | -                       | -                       | 1,660,000               |
| Cuentas por cobrar   | 19,930                  | 30,282                  | 44,947                  |
| Cuenta por cobrar por venta de propiedades                   | 41,504                  | 117,721                 | -                       |
| Otros activos financieros                                    | 50,119                  | 2,614                   | 16,772                  |
| <u>Medidos a valor razonable a través de resultados:</u>     |                         |                         |                         |
| Instrumentos financieros derivados                           | 56,083                  | -                       | -                       |
| <b>Pasivos financieros:</b>                                  |                         |                         |                         |
| <u>Medidos a costo amortizado:</u>                           |                         |                         |                         |
| Cuentas por pagar <sup>(1)</sup>                             | 47,323                  | 42,709                  | 102,364                 |
| Cuenta por pagar por adquisición de propiedades de inversión | 233,452                 | 426,499                 | -                       |
| Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo           | -                       | -                       | 53,165                  |
| Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo                | 5,158,977               | 5,470,088               | 4,082,194               |
| Intereses por pagar  | 34,840                  | 33,963                  | 18,777                  |
| Depósitos de los arrendatarios                               | 129,974                 | 133,312                 | 111,508                 |
| Pasivos por arrendamiento                                    | 5,800                   | 7,272                   | 8,670                   |
| <u>Medidos a valor razonable a través de resultados:</u>     |                         |                         |                         |
| Instrumentos financieros derivados                           | 44,083                  | -                       | 136,382                 |

<sup>(1)</sup> El saldo de cuentas por pagar presentado en el estado consolidado de posición financiera agrupa saldos de anticipos de renta que se consideran no significativos, los cuales no cumplen con la definición de instrumento financiero de la IFRS 9, y se aíslan para fines de la presentación de las categorías de instrumentos financieros en esta nota.

### Valor razonable de los instrumentos financieros

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

Por su parte, la deuda a 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 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 largo plazo, y sus valores en libros que se muestran en el estado consolidado de posición financiera:

|   | 31 de diciembre de 2022 |                 | 31 de diciembre de 2021 |                 | 31 de diciembre de 2020 |                 |
|---|-------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|
|   | Valor en libros         | Valor razonable | Valor en libros         | Valor razonable | Valor en libros         | Valor razonable |
| Préstamo bursátil CEBUREs <sup>(1)</sup>        | \$ 4,251,902            | \$ 3,821,024    | \$ 4,516,589            | \$ 4,526,101    | \$ 1,993,520            | \$ 1,988,938    |
| Préstamo bancario Sindicado 2021 <sup>(2)</sup> | 968,075                 | 987,079         | 1,025,786               | 1,005,778       | -                       | -               |
| Préstamo bancario Sindicado 2018 <sup>(2)</sup> | -                       | -               | -                       | -               | 2,192,872               | 2,186,099       |

(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 largo plazo se calculó en base al Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, 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.

Al 31 de diciembre de 2022, Fibra MTY no tuvo impactos materiales ocasionados por la contingencia sanitaria COVID-19; en este sentido, el programa de apoyo a inquilinos anunciado durante el ejercicio 2020, el cual consistía mayormente en el diferimiento de pago de algunas facturas, fue concluido. Por otra parte, se ha observado un incremento en la afluencia y en la demanda de espacio en el sector de oficinas y no hubo afectaciones adicionales a las de 2021 en la valuación de propiedades de inversión a causa de esta contingencia.

Derivado de lo anterior, al 31 de diciembre de 2022, Fibra MTY no tiene actualizaciones en las afectaciones derivadas del COVID-19. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la gestión de riesgos financieros fue impactada por la pandemia mundial COVID-19 descrita en la Nota 2cc. Los efectos cuantitativos de dicha pandemia en la información financiera de Fibra MTY se detallaron en cada uno de los riesgos financieros, los cuales incluyeron 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 6 y 7, además de los instrumentos financieros como se muestran en el estado consolidado de posición financiera.

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.

## COVID-19

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso no tuvo efectos ocasionados por COVID-19, en este sentido, la recuperación de ingresos generados se mantuvo en niveles cercanos al 100%; adicionalmente, la Administración revisa de manera continua sus estimaciones para determinar su estimación de deterioro con base en el modelo de pérdidas crediticias esperadas y reflejar en su estado consolidado de posición financiera el saldo que espera recuperar, ver Nota 7.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, Fibra MTY realizó un esfuerzo conjunto con sus inquilinos, mediante el cual, en los casos que así lo requirieron aplicó a sus cuentas por cobrar los depósitos en garantía mediante convenios modificatorios que le permitieron conservar liquidez a ambas partes, al mismo tiempo que garantizaron la recuperación posterior de dichos depósitos en plazos que oscilan entre los 12 y 24 meses a partir de la fecha del convenio; y en otros casos, se acordaron cobranzas diferidas para recuperar ciertos ingresos generados en el periodo de abril a septiembre 2020, en un plazo de un año. De esta forma, la recuperación de ingresos generados en los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, se mantuvo en niveles cercanos al 100% y los saldos derivados de las acciones ejecutadas para la recuperación de cuentas por cobrar, fueron los siguientes:

|  | 31 de diciembre de 2022 | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Cuentas por cobrar diferidas (ver Nota 7)  | \$ -                    | \$ -                    | \$ 19,134               |
| Aplicación de depósitos en garantía a cuentas por cobrar, netos de recuperaciones <sup>(1)</sup> | 579                     | 1,131                   | 7,881                   |
| Incentivos otorgados a inquilinos (ver Nota 9) <sup>(2)</sup>                                    | 2,333                   | 2,926                   | 4,718                   |
|  | <u>\$ 2,912</u>         | <u>\$ 4,057</u>         | <u>\$ 31,733</u>        |

(1) Durante 2021, se aplicaron depósitos en garantía por \$579 y se cobraron \$7,329. Durante 2022, no se aplicaron depósitos en garantía y se cobraron \$552.

(2) A partir del 31 de diciembre de 2021, el saldo en incentivos otorgados a inquilinos se presenta neto de devengos, de esta forma los devengos acumulados ascienden a \$3,772. Durante 2022 y 2021, se otorgaron incentivos por \$538 y \$84, y se devengaron \$1,131 y \$1,498 respectivamente.

## 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 largos de duración.

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, el porcentaje de concentración de riesgo crediticio en términos de ingresos que mantiene el Fideicomiso asciende a 45.1%, 45.0% y 50.3%, 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 diciembre del 2022, Fibra MTY:

- a) Redujo el nivel de endeudamiento, al pasar de 29.3% al 31 de diciembre de 2021 a 23.7% al 31 de diciembre de 2022, debido a la exitosa colocación de capital (ver Nota 2 d). El nivel de endeudamiento se encuentra por debajo del límite de endeudamiento del 50.0% aprobado por la Asamblea de Tenedores.
- b) Su nivel de efectivo representa 19.3% respecto de sus activos totales. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 5.5%.
- c) Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, libre de garantía y a tasa fija. Asimismo, Fibra MTY no tiene vencimientos de deuda hasta julio 2027.
- d) Tiene disponible una línea de crédito de US\$ 100 millones (equivalente a \$1,936,150), dicho monto asegura el financiamiento de adquisiciones potenciales sin sacrificar una estructura de capital balanceada.
- e) Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos equivalentes a \$1,408,075 de las cuales el 100% se pueden disponer en dólares.
- f) 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.
- g) Tiene limitados compromisos de desarrollo por un monto de \$278,097 para los próximos 12 meses. Los cuales incluyen \$233,452 correspondientes al espacio de La Perla pendiente de pago como resultado de la compra progresiva acordada en la adquisición.

La siguiente tabla detalla los vencimientos contractuales de Fibra MTY, para sus pasivos financieros distintos a préstamos de largo plazo de acuerdo con los períodos de pago al 31 de diciembre de 2022:

|  | 1 año             | Más de 1 año      |
|--|-------------------|-------------------|
| Cuentas por pagar por adquisición de propiedades | \$ 233,452        | \$ -              |
| Cuentas por pagar                                | 47,323            | -                 |
| Intereses por pagar                              | 34,840            | -                 |
| Depósitos de los arrendatarios                   | 26,814            | 103,160           |
| Pasivo por arrendamiento                         | 1,551             | 4,249             |
|  | <u>\$ 343,980</u> | <u>\$ 107,409</u> |

Durante los periodos terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, se realizaron estrategias de pago anticipado de ciertos préstamos bancarios (ver Nota 11), de esta forma, los vencimientos de los préstamos a largo plazo, incluyendo intereses nominales, al 31 de diciembre de 2022 son como sigue:

| Año  | Principal           | Intereses           |
|------|---------------------|---------------------|
| 2023 | \$ -                | \$ 237,482          |
| 2024 | -                   | 237,602             |
| 2025 | -                   | 237,482             |
| 2026 | -                   | 260,357             |
| 2027 | 5,130,797           | 230,185             |
|      | <u>\$ 5,130,797</u> | <u>\$ 1,203,108</u> |

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*

El Fideicomiso realiza transacciones en moneda extranjera, principalmente denominadas en dólares norteamericanos (US\$), por lo que está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del dólar norteamericano y el peso mexicano, el cual representa su moneda funcional.

A continuación, se presenta la posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2022:

|   | 31 de diciembre de 2022 |           |
|---|-------------------------|-----------|
| Miles de dólares norteamericanos:       |                         |           |
| Activos financieros                     | US\$                    | 16,376    |
| Pasivos financieros                     | US\$                    | 288,363   |
| Posición monetaria pasiva               | US\$                    | 271,987   |
| Equivalente en miles de pesos mexicanos | \$                      | 5,266,076 |

Por lo anterior, las fluctuaciones en el tipo de cambio a las que está expuesto el Fideicomiso son manejadas dentro de los parámetros de las políticas aprobadas por la administración y el Comité Técnico.

Con base en los movimientos recientes del mercado cambiario, la administración evalúa la sensibilidad de la posición monetaria que mantiene en moneda extranjera. Por lo tanto, si el tipo de cambio tuviera un cambio de \$1 peso mexicano por dólar norteamericano hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, Fibra MTY tendría un decremento/incremento en resultados y capital de aproximadamente \$271,987.

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

Fibra MTY planea utilizar la mayoría de los recursos provenientes de la emisión de capital llevada a cabo el 13 de septiembre de 2022 (ver Nota 2d) para la adquisición de inmuebles industriales denominados en dólares (ver Nota 2h). Para reducir el riesgo cambiario, el 9 de noviembre de 2022, Fibra MTY contrató 3 instrumentos financieros derivados tipo forward por un monto total de US\$164 millones, de los cuales US\$109 millones fueron pactados con Scotiabank y US\$55 millones con BBVA. La fecha de liquidación original está pactada para el 4 de abril de 2023 por un monto total de \$3,298,286, a un tipo de cambio promedio de \$20.1115.

Las condiciones de los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio y las consideraciones de su 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 2021 | Reclasificación de OCI a resultados | Reconocido en OCI  | Valor razonable al 31 de diciembre de 2022 |
|--------|-----------------------|-------------|------------------------|-------------------------------|---------------------|--------------------------|--|-------------------------------------|--------------------|--|
| USD    | \$ 55,000,000         | BBVA        | 19.61                  | 20.12                         | 09-nov-22           | 04-abr-23                | \$ -                                       | \$ -                                | \$ (15,321)        | \$ (15,321)                                |
| USD    | 55,000,000            | Scotiabank  | 19.58                  | 20.09                         | 09-nov-22           | 04-abr-23                | -  | -                                   | (13,746)           | (13,746)                                   |
| USD    | 54,000,000            | Scotiabank  | 19.61                  | 20.12                         | 09-nov-22           | 04-abr-23                | -  | -                                   | (15,016)           | (15,016)                                   |
|        | <u>\$ 164,000,000</u> |             |                        |                               |                     |                          | <u>\$ -</u>                                | <u>\$ -</u>                         | <u>\$ (44,083)</u> | <u>\$ (44,083)</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 año terminado el 31 de diciembre de 2022, no se reconoció ineffectividad en resultados. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se realizaron transacciones de cobertura de tipo de cambio.

### 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.

A finales del 2021, Fibra MTY contrató un crédito sindicado sin garantía por US\$ 150 millones con una tasa original pactada en LIBOR 1M + 252 puntos base, de los cuales posteriormente dispuso US\$ 50 millones. Durante el primer trimestre de 2022, Fibra MTY realizó la sustitución de la tasa de referencia en el crédito sindicado utilizando los mecanismos del lenguaje de transición aprobado por las autoridades respectivas, de tal manera que, comenzando el 15 de marzo de 2022, la tasa original de LIBOR 1M fue reemplazada por la tasa SOFR a plazo de 1 mes. Una vez completada la transición, con el objetivo de mitigar el riesgo de la variabilidad de las tasas de interés de referencia (SOFR) el 17 de marzo de 2022, Fibra MTY contrató una cobertura de tasa de interés tipo swap con vigencia desde el 18 de abril de 2022 hasta el 15 de diciembre de 2025 a una tasa fija de 2.005%. Ver notas 2a y b.

Derivado de las liquidaciones anticipadas de ciertos créditos descritos en la Nota 11, se dio la terminación anticipada de los swaps de tasa de interés que fijaban las tasas variables en dólares del préstamo bancario Sindicado 2018 porción US\$75 millones, durante el ejercicio 2021, y de los créditos Sindicado Citibanamex, Sabadell, Scotiabank y BBVA, durante el ejercicio 2020. Los costos por los pagos anticipados de los instrumentos financieros derivados fueron de \$102,030 para el ejercicio 2021 y de \$195,869 para el ejercicio 2020 y se reconocieron en gastos financieros en los estados consolidados de utilidad integral y dentro de intereses pagados en los estados consolidados de flujos de efectivo.

Como resultado de lo anterior, a continuación, se muestra la estructura vigente de los créditos bursátil y bancarios (ver Nota 11), y sus coberturas, al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020:

### 2022:

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso cuenta con:

- i. Un préstamo bursátil CEBURE FMTY20D a tasa fija por US\$215 millones, y
- ii. Un préstamo bancario sindicado 2021 quirografario con una tasa variable SOFR 1 mes más una sobre tasa de 2.52% por US\$50 millones, el cual cubrió en su totalidad mediante un swap de tasa de interés fijando su tasa en 4.47%, ver Notas 2a y b.

**2021:**

Al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso cuenta con:

- i. Un préstamo bursátil CEBURE FMTY20D a tasa fija por US\$215 millones, y
- ii. Un préstamo bancario sindicado 2021 quirografario con una tasa variable LIBOR 1 mes más una sobre tasa de 2.52% por US\$50 millones. Este crédito no fue cubierto debido a que a la fecha de su disposición las tasas de interés estaban a un nivel que se consideró bajo de acuerdo con la estrategia de administración del riesgo de tasa de interés y debido a la incertidumbre de la transición LIBOR-SOFR que existió a la fecha de la disposición.

De esta forma, al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso no contaba con instrumentos financieros derivados para cubrir el riesgo de variabilidad en las tasas de interés.

**2020:**

Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso cuenta con:

- i. Un préstamo bursátil CEBURE FMTY20D a tasa fija por US\$100 millones, y
- ii. Un préstamo bancario sindicado 2018 a tasa variable por US\$110 millones, del cual cubrió, mediante swap de tasa de interés, un monto de US\$75 millones fijando su tasa en 4.90%. Los US\$35 millones remanentes no fueron cubiertos debido a que a la fecha de su disposición las tasas de interés estaban a un nivel que se consideró bajo de acuerdo con la estrategia de administración del riesgo de tasa de interés.

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 2021 | Reclasificación de OCI a resultados | Reconocido en OCI | Valor razonable al 31 de diciembre de 2022 |
|--------|----------------|-------------|-----------|----------------------|---------------------|--------------------------|--|-------------------------------------|-------------------|--|
| USD    | \$ 50,000,000  | BBVA        | 2.01%     | CME SOFR 1M          | 18-abr-22           | 15-dic-25                | \$ -                                       | \$ -                                | \$ 56,083         | \$ 56,083                                  |

| Moneda | Nocional total | Contraparte | Tasa Fija | Instrumento cubierto | Inicio de Cobertura | Vencimiento de cobertura | Valor razonable al 31 de diciembre de 2020 | Reclasificación de OCI a resultados | Reconocido en OCI | Valor razonable al 31 de diciembre de 2021 |
|--------|----------------|-------------|-----------|----------------------|---------------------|--------------------------|--|-------------------------------------|-------------------|--|
| USD    | \$ -           | Scotiabank  | 2.65%     | Libor 1M             | 18-dic-18           | 10-dic-24                | \$ (136,382)                               | \$ 122,773                          | \$ 136,382        | \$ -                                       |

| Moneda | Nocional total       | Contraparte | Tasa Fija | Instrumento cubierto | Inicio de Cobertura | Vencimiento de cobertura | Valor razonable al 31 de diciembre de 2019 | Reclasificación de OCI a resultados | Reconocido en OCI | Valor razonable al 31 de diciembre de 2020 |
|--------|----------------------|-------------|-----------|----------------------|---------------------|--------------------------|--|-------------------------------------|-------------------|--|
| USD    | -                    | Banamex     | 1.49%     | Libor 1M             | 18-dic-15           | 15-dic-20                | \$ 911                                     | \$ (6,779)                          | \$ (911)          | \$ -                                       |
| USD    | -                    | BBVA        | 0.97%     | Libor 1M             | 22-sep-16           | 15-dic-20                | 3,500                                      | (2,315)                             | (3,500)           | -  |
| USD    | -                    | Scotiabank  | 1.54%     | Libor 1M             | 06-dic-16           | 15-dic-20                | 208  | (44,835)                            | (208)             | -  |
| USD    | -                    | Scotiabank  | 1.77%     | Libor 1M             | 23-mar-17           | 15-dic-20                | (288)                                      | (79,575)                            | 288               | -  |
| USD    | -                    | Scotiabank  | 2.32%     | Libor 1M             | 20-dic-17           | 27-mar-27                | (8,256)                                    | (25,213)                            | 8,256             | -  |
| USD    | -                    | Scotiabank  | 2.73%     | Libor 1M             | 20-abr-18           | 14-abr-23                | (13,100)                                   | (29,533)                            | 13,100            | -  |
| USD    | -                    | Scotiabank  | 2.96%     | Libor 1M             | 26-abr-18           | 15-jun-22                | (17,934)                                   | -                                   | 17,934            | -  |
| USD    | -                    | Scotiabank  | 2.98%     | Libor 1M             | 26-abr-18           | 15-dic-23                | (33,569)                                   | -                                   | 33,569            | -  |
| USD    | -                    | Scotiabank  | 2.76%     | Libor 1M             | 11-dic-18           | 30-nov-28                | (11,657)                                   | (26,944)                            | 11,657            | -  |
| USD    | 75,000,000           | Scotiabank  | 2.65%     | Libor 1M             | 18-dic-18           | 10-dic-24                | (69,613)                                   | (34,251)                            | (66,769)          | (136,382)                                  |
|        | <u>\$ 75,000,000</u> |             |           |                      |                     |                          | <u>\$ (149,798)</u>                        | <u>\$ (249,445)</u>                 | <u>\$ 13,416</u>  | <u>\$ (136,382)</u>                        |

Al 31 de diciembre de 2022 y 2020, las coberturas de tasa de interés fueron efectivas, dado que las características de los derivados y de las disposiciones de los créditos están alineadas, por lo que se confirma que existe una relación económica. Además, tanto el perfil crediticio del Fideicomiso, como el de las contrapartes, son buenos y no se esperaban que cambien en el mediano plazo, por lo que el componente de riesgo de crédito no se considera que domine la relación de cobertura. El método que se utilizó para evaluar la efectividad es a través de una evaluación cualitativa comparando los términos críticos entre los instrumentos de cobertura y los instrumentos cubiertos. Al 31 de diciembre de 2021 Fibra MTY no tenía saldos por instrumentos financieros derivados ya que fue liquidado el 16 de julio de 2021.

Conforme a los nocionales descritos y a la forma en que se intercambiaron los flujos de los instrumentos financieros derivados durante su vigencia, la razón de cobertura promedio para la relación de tasa de interés fue de 100%. Si es necesario, se realizará un reequilibrio para mantener esta relación para la estrategia. En esta relación de cobertura, la fuente de la ineffectividad es principalmente por el riesgo de crédito; por los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, no se reconoció ineffectividad en resultados.

### 13. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas, que se realizan bajo condiciones de mercado, fueron como sigue:

|   | 2022             | 2021             | 2020             |
|---|------------------|------------------|------------------|
| <b>Ingresos por renta y mantenimiento <sup>(1)</sup>:</b>   |                  |                  |                  |
| Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.   | \$ 17,750        | \$ 20,955        | \$ 20,013        |
| Cuprum, S.A. de C.V.  | 18,725           | 17,608           | 18,174           |
| Penta Motriz, S.A. de C.V.  | 8,972            | 8,305            | 8,033            |
| Promotora Ambiental, S.A. B. de C.V.  | 4,588            | 4,719            | 4,951            |
| Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V.   | 4,091            | 3,805            | 5,189            |
| Acción Motriz, S.A. de C.V.   | 1,735            | 3,135            | 2,994            |
| Bambu Motriz, S.A. de C.V.  | 578              | -                | -                |
| Escala Gerencia, S.A.P.I. de C.V.   | 881              | -                | -                |
| Copachisa, S.A. de C.V.   | -                | -                | 184              |
|   | <u>\$ 57,320</u> | <u>\$ 58,527</u> | <u>\$ 59,538</u> |
| <b>Otros Ingresos:</b>  |                  |                  |                  |
| Otras partes relacionadas <sup>(3)</sup>  | \$ 57            | \$ 560           | \$ 5             |
| <b>Servicios administrativos, consultoría y de administración y mantenimiento de inmuebles:</b>                   |                  |                  |                  |
| Servicios de Operadora de Centros Comerciales, S.A. de C.V. antes Servicios Maple, S.A. de C.V. <sup>(1)(2)</sup> | \$ 54,165        | \$ 41,138        | \$ 27,156        |
| Promotora Ambiental Servicios, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>  | 5,432            | -                | -                |
| Escala Gerencia, S.A.P.I. de C.V. <sup>(1)</sup>  | 1,431            | -                | -                |
| Pro Superación Familiar Neolonesa, A.C. <sup>(1)</sup>  | 388              | -                | -                |
| Morales y Guerra Capital Asesores, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>  | -                | -                | 500              |
| DSI Soluciones Administrativas, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>   | -                | 263              | 413              |
| Arvo Capital, S.C. antes Talous Consulting Services, S.C. <sup>(1)</sup>  | 300              | 210              | 280              |
| Valles de la Sierra, S.A. <sup>(1)</sup>  | -                | 76               | 271              |
| Otros <sup>(1)</sup>  | -                | -                | 1                |
|   | <u>\$ 61,716</u> | <u>\$ 41,687</u> | <u>\$ 28,621</u> |

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

|  | 31 de diciembre de 2022 | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Cuentas por cobrar:</b>                             |                         |                         |                         |
| Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup> | \$ -                    | \$ -                    | \$ 6,253                |
| Cuprum, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>                    | -                       | -                       | 5,044                   |
| Penta Motríz, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>              | -                       | -                       | 2,530                   |
| Acción Motríz, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>             | -                       | -                       | 931                     |
| Otras partes relacionadas <sup>(3)</sup>               | 1,266                   | 1,023                   | -                       |
|  | <u>\$ 1,266</u>         | <u>\$ 1,023</u>         | <u>\$ 14,758</u>        |
| <b>Cuentas por pagar <sup>(1)</sup>:</b>               |                         |                         |                         |
| Cuprum, S.A. de C.V. <sup>(4)</sup>                    | \$ 1,346                | \$ -                    | \$ -                    |
| Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V. <sup>(4)</sup> | 1,357                   | 1,357                   | -                       |
| Penta Motríz, S.A. de C.V. <sup>(4)</sup>              | 561                     | 561                     | -                       |
| Buró Inmobiliario Elite, S. A. de C. V. <sup>(4)</sup> | 515                     | 546                     | 2,736                   |
| Promotora Ambiental, S. A. B. de C. V. <sup>(4)</sup>  | 264                     | 280                     | 272                     |
| Acción Motríz, S.A. de C.V. <sup>(4)</sup>             | 207                     | 207                     | -                       |
| Escala Gerencia, S.A.P.I. de C.V. <sup>(4)</sup>       | 132                     | -                       | -                       |
| Arvo Capital, S.C.                                     | 75                      | -                       | -                       |
| Valles de la Sierra, S.A.                              | -                       | -                       | 31                      |
|  | <u>\$ 4,457</u>         | <u>\$ 2,951</u>         | <u>\$ 3,039</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.

#### Compensación del personal clave de la administración

Los beneficios a empleados otorgados a los consejeros y funcionarios ejecutivos clave del Fideicomiso fueron como sigue:

|                                   | 2022             | 2021             | 2020             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Beneficios directos a corto plazo | \$ 32,410        | \$ 30,745        | \$ 30,282        |
| Plan ejecutivo basado en CBFIs    | 32,221           | 35,454           | 35,226           |
|                                   | <u>\$ 64,631</u> | <u>\$ 66,199</u> | <u>\$ 65,508</u> |

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, no se realizaron pagos por beneficios al retiro ni beneficios por terminación al personal clave de Fibra MTY.

Inversiones de capital con partes relacionadas

Durante 2022, 2021 y 2020 no se realizaron inversiones de capital con partes relacionadas.

## 14. Patrimonio de los fideicomitentes

### *i. Aportaciones y contribuciones*

- a. El 12 de febrero de 2020, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2020, el número máximo de CBFIs que se asigna a dicho plan para ser distribuido entre sus participantes asciende a la cantidad total de 7,199,041. Al 31 de diciembre de 2020, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 3,383,549 CBFIs (ver Nota 14 iii), que considerando el precio por CBFI de \$11.99 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$40,569. En adición se reconocieron \$344 en resultados por insuficiencia en provisión de ejercicio anterior, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado de utilidad integral de \$40,913.
- b. El 14 de febrero de 2020, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 1,828,246 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 2019.
- c. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, Fibra MTY recompró 4,768,557 CBFIs equivalentes a \$50,318 y recolocó 7,622,418 CBFIs equivalentes a \$77,157.
- d. El 10 de febrero de 2021, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2021, el número máximo de CBFIs que se asigna a dicho plan para ser distribuido entre sus participantes asciende a la cantidad total de 7,484,464. Al 31 de diciembre de 2021, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 3,517,699 CBFIs (ver Nota 14iii), que considerando el precio por CBFI de \$11.15 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$39,222. En adición se reconocieron \$1,125 en resultados por exceso en provisión de ejercicio anterior, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado de utilidad integral de \$38,097.
- e. El 15 de febrero de 2021, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 2,199,307 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 2020.
- f. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, Fibra MTY recompró 6,300 CBFIs equivalentes a \$75 y recolocó 41,000 CBFIs equivalentes a \$494.
- g. El 15 de febrero de 2022, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2022, el número máximo de CBFIs que se asigna a dicho plan para ser distribuido entre sus participantes asciende a la cantidad total de 7,358,773. Al 31 de diciembre de 2022, el valor del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 3,458,623 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de \$12.31 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$42,576. En adición se reconocieron \$1,428 en resultados por insuficiencia en provisión de ejercicio anterior, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado de utilidad integral de \$44,004.

- h. El 17 de febrero de 2022, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 2,286,504 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 2021.
- i. En septiembre de 2022, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 282,786,884 títulos debido a la colocación subsecuente de CBFIs al amparo del segundo programa multivalor. A causa del buen desempeño del CBFi en el mercado, posterior a la emisión, Fibra MTY no realizó recompras durante el periodo de estabilización. Al 21 de septiembre de 2022, fecha de terminación de la estabilización de la oferta pública primaria, los CBFIs en circulación fueron 1,255,047,994 (ver Nota 2d).
- j. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, Fibra MTY recompró 6,300 CBFIs equivalentes a \$76 y recolocó 6,300 CBFIs equivalentes a \$76.
- k. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, existieron 1,255,047,994, 969,974,606 y 967,740,599, CBFIs en circulación, respectivamente.

**ii. Distribuciones**

La siguiente tabla muestra las distribuciones de efectivo decretadas en importe y por CBFi para cada mes indicado de los periodos de operación del Fideicomiso, terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, y sus respectivas fechas de pago:



| Período en que se generó la distribución | Monto total de la distribución de efectivo <sup>(1)</sup> | 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 |
|--|---|---|--|---------------------------------------|----------------|
| sep-22                                   | \$104,713   | 1,255,047.994                                     | \$0.083  | 18-oct-2022                           | 30-dic-2022    |
| ago-22                                   | \$104,714   | 1,255,047.994                                     | \$0.083  | 18-oct-2022                           | 30-nov-2022    |
| jul-22                                   | \$104,714   | 1,255,047.994                                     | \$0.083  | 18-oct-2022                           | 31-oct-2022    |
| jun-22                                   | \$81,626  | 972,261.110                                       | \$0.084  | 19-jul-2022                           | 12-sep-2022    |
| may-22                                   | \$81,626  | 972,261.110                                       | \$0.084  | 19-jul-2022                           | 31-ago-2022    |
| abr-22                                   | \$81,626  | 972,261.110                                       | \$0.084  | 19-jul-2022                           | 29-jul-2022    |
| mar-22                                   | \$79,936  | 972,261.110                                       | \$0.082  | 19-abr-2022                           | 30-jun-2022    |
| feb-22                                   | \$79,937  | 972,261.110                                       | \$0.082  | 19-abr-2022                           | 31-may-2022    |
| ene-22                                   | \$79,937  | 972,261.110                                       | \$0.082  | 19-abr-2022                           | 29-abr-2022    |
| dic-21                                   | \$79,088  | 972,261.110                                       | \$0.081  | 15-feb-2022                           | 11-mar-2022    |
| nov-21                                   | \$79,088  | 972,261.110                                       | \$0.081  | 15-feb-2022                           | 28-feb-2022    |
| oct-21                                   | \$79,090  | 969,974.606                                       | \$0.082  | 10-ene-2022                           | 31-ene-2022    |
| <b>Distribuciones decretadas en 2022</b> | <b>\$1,036,095</b>  |   | <b>\$0.991</b>                                       |                                       |                |
| sep-21                                   | \$72,062  | 969,974.606                                       | \$0.074  | 13-oct-2021                           | 29-dic-2021    |
| ago-21                                   | \$72,062  | 969,974.606                                       | \$0.074  | 13-oct-2021                           | 30-nov-2021    |
| jul-21                                   | \$72,063  | 969,939.906                                       | \$0.074  | 13-oct-2021                           | 29-oct-2021    |
| jun-21                                   | \$70,904  | 969,939.906                                       | \$0.073  | 14-jul-2021                           | 30-sep-2021    |
| may-21                                   | \$70,904  | 969,939.906                                       | \$0.073  | 14-jul-2021                           | 31-ago-2021    |
| abr-21                                   | \$70,904  | 969,939.906                                       | \$0.073  | 14-jul-2021                           | 30-jul-2021    |
| mar-21                                   | \$67,385  | 969,939.906                                       | \$0.069  | 14-abr-2021                           | 30-jun-2021    |
| feb-21                                   | \$67,385  | 969,939.906                                       | \$0.069  | 14-abr-2021                           | 31-may-2021    |
| ene-21                                   | \$67,385  | 969,939.906                                       | \$0.069  | 14-abr-2021                           | 30-abr-2021    |
| dic-20                                   | \$81,054  | 969,939.906                                       | \$0.084  | 10-feb-2021                           | 12-mar-2021    |
| nov-20                                   | \$81,054  | 969,939.906                                       | \$0.084  | 10-feb-2021                           | 26-feb-2021    |
| <b>Distribuciones decretadas en 2021</b> | <b>\$793,162</b>  |   | <b>\$0.816</b>                                       |                                       |                |
| oct-20                                   | \$81,054  | 967,740.599                                       | \$0.084  | 14-oct-2020                           | 29-ene-2021    |
| sep-20                                   | \$86,179  | 967,740.599                                       | \$0.089  | 14-oct-2020                           | 31-dic-2020    |
| ago-20                                   | \$86,179  | 967,781.599                                       | \$0.089  | 14-oct-2020                           | 30-nov-2020    |
| jul-20                                   | \$86,179  | 966,056.725                                       | \$0.089  | 14-oct-2020                           | 30-oct-2020    |
| jun-20                                   | \$86,651  | 966,056.725                                       | \$0.090  | 15-jul-2020                           | 30-sep-2020    |
| may-20                                   | \$86,651  | 966,056.725                                       | \$0.090  | 15-jul-2020                           | 31-ago-2020    |
| abr-20                                   | \$86,651  | 961,970.294                                       | \$0.090  | 15-jul-2020                           | 31-jul-2020    |
| mar-20                                   | \$83,675  | 960,894.278                                       | \$0.087  | 21-abr-2020                           | 30-jun-2020    |
| feb-20                                   | \$83,675  | 960,934.898                                       | \$0.087  | 21-abr-2020                           | 29-may-2020    |
| ene-20                                   | \$83,675  | 960,796.423                                       | \$0.087  | 21-abr-2020                           | 30-abr-2020    |
| nov y dic 2019                           | \$166,635   | 964,158.288                                       | \$0.173  | 12-feb-2020                           | 25-feb-2020    |
| <b>Distribuciones decretadas en 2020</b> | <b>\$1,017,204</b>  |   | <b>\$1.055</b>                                       |                                       |                |

(1) A partir del 1 de enero de 2020, el Fideicomiso realiza las distribuciones de efectivo a sus Tenedores de CBFIs con frecuencia mensual.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no hubo distribuciones de efectivo decretadas pendientes de pago. Al 31 de diciembre de 2020, el rubro de cuentas por pagar dentro del pasivo circulante incluye un saldo de distribuciones por pagar de \$81,054, los cuales fueron liquidados durante 2021.

### iii. Plan ejecutivo basado en CBFIs

Como se menciona en la Nota 4I, el Fideicomiso otorga un plan de compensación basado en CBFIs dirigido a los ejecutivos clave y empleados de la Administradora, así como al Presidente del Comité Técnico. El plan ejecutivo basado en CBFIs es pagadero en patrimonio. El valor del plan de incentivos se revisa y paga de forma anual y tiene un valor máximo de hasta el 0.75% del valor de capitalización del Fideicomiso al inicio del ejercicio sujeto a compensación, si se alcanzan los parámetros de medición previamente autorizados por el Comité Técnico.

El valor del plan de incentivos se determina de acuerdo con una medición que considera las siguientes ponderaciones:

- Rendimiento del Fideicomiso/CBFI anual con un peso de 47% del plan; e
- Incremento relativo del AFFO utilizando como referencia el Índice inflacionario de Fibra MTY, en un periodo de revisión de 3 años, con un peso de 53% del plan.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, el valor razonable de dicho plan reconocido en el estado consolidado de utilidad integral fue de \$42,576, \$39,222 y \$40,569, respectivamente, los cuales fueron determinados con referencia al precio de mercado del CBFI a la fecha de la concesión, 15 de febrero de 2022, 10 de febrero de 2021 y 12 de febrero de 2020, respectivamente.

|   | 2022 <sup>(1)</sup> | 2021 <sup>(1)</sup> | 2020 <sup>(1)</sup> |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| Número de CBFIs otorgados                 | 3,458,623           | 3,517,699           | 3,383,549           |
| Precio de mercado                         | 12.31               | 11.15               | 11.99               |
| Plan ejecutivo basado en CBFIs            | \$ 42,576           | \$ 39,222           | \$ 40,569           |
| Otros                                     | 1,428               | (1,125)             | 344                 |
| Gastos por plan ejecutivo basado en CBFIs | \$ 44,004           | \$ 38,097           | \$ 40,913           |
| Impuesto sobre la Renta                   | 14,902              | 13,727              | 14,199              |
| Plan ejecutivo basado en CBFIs, neto      | \$ 27,674           | \$ 25,495           | \$ 26,370           |

<sup>(1)</sup> Sólo la condición de rendimiento fue alcanzada, equivalente al 47% para los tres años, del plan ejecutivo basado en CBFIs, respectivamente.

## 15. 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.

|   | 2022          | 2021        | 2020        |
|---|---------------|-------------|-------------|
| <b>Utilidad neta consolidada</b>  | \$1,508,062   | \$1,602,392 | \$155,721   |
| <b>CBFIs expresados en miles:</b>   |               |             |             |
| Número de certificados promedio ponderados en circulación                           | 1,067,788.123 | 969,674.713 | 963,754.813 |
| Efecto de dilución asociado con planes de compensación basado en CBFIs no asignados | 2,248.105     | 2,286.504   | 2,199.307   |
| Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución      | 1,070,036.228 | 971,961.217 | 965,954.120 |
| <b>Utilidad neta básica consolidada por CBFi</b>                                    | \$1.41        | \$1.65      | \$0.16      |
| <b>Utilidad neta diluida consolidada por CBFi</b>                                   | \$1.41        | \$1.65      | \$0.16      |

### 16. Cobros mínimos de arrendamiento

El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2022, con plazos remanentes que fluctúan entre 1 y 15 años, es como sigue:

| Año                     | Total               |
|-------------------------|---------------------|
| 2023                    | \$ 1,221,875        |
| 2024                    | 1,107,015           |
| 2025                    | 998,807             |
| 2026                    | 836,353             |
| 2027                    | 605,959             |
| 2028 y años posteriores | 1,423,196           |
|                         | <u>\$ 6,193,205</u> |

Los cobros mínimos de arrendamiento mencionados en la tabla se consideran nominales y no incluyen ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales el Fideicomiso tiene derecho contractualmente y que principalmente corresponden al efecto de la inflación en Estados Unidos y México. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mínimas.

## 17. Impuestos a la utilidad

Fibra MTY califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad con la Ley del Impuesto sobre la Renta, por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de los CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a impuesto sobre la renta en México.

Con la finalidad de cubrir los requisitos del régimen fiscal de FIBRA, en términos de lo previsto en los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR, Fibra MTY debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs de su patrimonio. Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, el Fideicomiso pagó distribuciones por \$1,036,095, \$874,216 y \$936,150, respectivamente, las cuales representan una combinación de 100% de resultado fiscal y reembolsos de capital.

La subsidiaria y la Fideicomitente de Fibra MTY están sujetas al ISR. La tasa de ISR fue del 30% para 2022, 2021 y 2020 y continuará al 30% para los años posteriores.

Los impuestos a la utilidad diferidos se calculan sobre la base del impuesto sobre la renta a la tasa aplicable al periodo en el que se espera la reversión de la diferencia temporal correspondiente.

La integración de los impuestos a la utilidad por los años 2022, 2021 y 2020, que se reconocen en el estado consolidado de utilidad integral es el siguiente:

|                                 | 2022            | 2021            | 2020            |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Impuesto a la utilidad causado  | \$ 1,646        | \$ 2,908        | \$ 2,003        |
| Impuesto a la utilidad diferido | 267             | (224)           | 340             |
|                                 | <u>\$ 1,913</u> | <u>\$ 2,684</u> | <u>\$ 2,343</u> |

## 18. 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) y Garibaldi (cuatro 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 descritas en la Nota 4. 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 diciembre de 2022, 2021 y 2020, y por los periodos de operación del Fideicomiso, terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, la información por segmentos de posición financiera y resultados es como sigue:



| Al 31 de diciembre de 2022            | Industrial   | Oficinas     | Comercial  | Corporativo | Consolidado   |
|---------------------------------------|--------------|--------------|------------|-------------|---------------|
| Propiedades de inversión              | \$ 8,996,489 | \$ 8,307,190 | \$ 335,600 | \$ -        | \$ 17,639,279 |
| Total de activos                      | -            | -            | -          | 22,215,849  | 22,215,849    |
| Total deuda financiera de corto plazo | -            | -            | -          | -           | -             |
| Total deuda financiera de largo plazo | -            | -            | -          | 5,158,977   | 5,158,977     |

| Al 31 de diciembre de 2021            | Industrial   | Oficinas     | Comercial  | Corporativo | Consolidado   |
|---------------------------------------|--------------|--------------|------------|-------------|---------------|
| Propiedades de inversión              | \$ 8,625,074 | \$ 8,403,867 | \$ 324,050 | \$ -        | \$ 17,352,991 |
| Total de activos                      | -            | -            | -          | 18,808,265  | 18,808,265    |
| Total deuda financiera de corto plazo | -            | -            | -          | -           | -             |
| Total deuda financiera de largo plazo | -            | -            | -          | 5,470,088   | 5,470,088     |

| Al 31 de diciembre de 2020            | Industrial   | Oficinas     | Comercial  | Corporativo | Consolidado   |
|---------------------------------------|--------------|--------------|------------|-------------|---------------|
| Propiedades de inversión              | \$ 6,815,220 | \$ 6,510,721 | \$ 340,650 | \$ -        | \$ 13,666,591 |
| Total de activos                      | -            | -            | -          | 16,181,141  | 16,181,141    |
| Total deuda financiera de corto plazo | -            | -            | -          | -           | -             |
| Total deuda financiera de largo plazo | -            | -            | -          | 4,135,359   | 4,135,359     |

| 2022  | Industrial | Oficinas   | Comercial | Corporativo | Consolidado  |
|---|------------|------------|-----------|-------------|--------------|
| Ingresos por arrendamiento de propiedades                       | \$ 689,446 | \$ 651,383 | \$ 32,110 | \$ -        | \$ 1,372,939 |
| Ingresos por cuotas de mantenimiento                            | 14,388     | 92,893     | 601       | -           | 107,882      |
| Ingresos por arrendamiento de estacionamientos                  | 2,270      | -          | 18,102    | -           | 20,372       |
| Total ingresos  | \$ 706,104 | \$ 744,276 | \$ 50,813 | \$ -        | \$ 1,501,193 |
| Gastos de operaciones   | 29,480     | 142,261    | 4,028     | -           | 175,769      |
| Gastos por mantenimientos                                       | 695        | 10,191     | -         | -           | 10,886       |
| Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales   | -          | -          | -         | 145,578     | 145,578      |
| Plan ejecutivo basado en CBFIs                                  | -          | -          | -         | 44,004      | 44,004       |
| Ingreso (gasto) por valor razonable de propiedades de inversión | 248,966    | (113,719)  | 10,934    | -           | 146,181      |
| Pérdida en venta de activos de larga duración, neta             | -          | -          | -         | (150)       | (150)        |
| Resultado financiero  | -          | -          | -         | 238,988     | 238,988      |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad                       | -          | -          | -         | -           | 1,509,975    |
| Ingreso de operación neto <sup>(1)</sup>                        | \$ 676,624 | \$ 602,015 | \$ 46,785 | \$ -        | \$ 1,325,424 |
| Adquisiciones y Expansiones                                     | \$ 107,046 | \$ -       | \$ -      | \$ -        | \$ 107,046   |

| 2021  | Industrial        | Oficinas          | Comercial        | Corporativo      | Consolidado         |
|---|-------------------|-------------------|------------------|------------------|---------------------|
| Ingresos por arrendamiento de propiedades                       | \$ 593,336        | \$ 579,734        | \$ 33,879        | \$ -             | \$ 1,206,949        |
| Ingresos por cuotas de mantenimiento                            | 12,058            | 75,110            | 419              | -                | 87,587              |
| Ingresos por arrendamiento de estacionamientos                  | 2,178             | 14,908            | -                | -                | 17,086              |
| <b>Total ingresos</b>   | <b>\$ 607,572</b> | <b>\$ 669,752</b> | <b>\$ 34,298</b> | <b>\$ -</b>      | <b>\$ 1,311,622</b> |
| Gastos de operaciones   | 21,412            | 106,783           | 3,141            | -                | 131,336             |
| Gastos por mantenimientos                                       | -                 | 3,330             | -                | -                | 3,330               |
| Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales   | -                 | -                 | -                | 131,459          | 131,459             |
| Plan ejecutivo basado en CBFIs                                  | -                 | -                 | -                | 38,097           | 38,097              |
| Ingreso (gasto) por valor razonable de propiedades de inversión | 955,292           | 44,306            | (16,600)         | -                | 982,998             |
| (Pérdida) utilidad en venta de activos de larga duración, neta  | (204)             | -                 | -                | 1,049            | 845                 |
| <b>Resultado financiero</b>                                     | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>-</b>         | <b>(386,167)</b> | <b>(386,167)</b>    |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad                       | -                 | -                 | -                | -                | 1,605,076           |
| <b>Ingreso de operación neto <sup>(1)</sup></b>                 | <b>\$ 586,160</b> | <b>\$ 562,969</b> | <b>\$ 31,157</b> | <b>\$ -</b>      | <b>\$ 1,180,286</b> |
| Adquisiciones y expansiones                                     | \$1,005,251       | \$1,730,140       | \$ -             | \$ -             | \$ 2,735,391        |
| Desinversiones  | \$ 217,750        | \$ -              | \$ -             | \$ -             | \$ 217,750          |

| 2020  | Industrial        | Oficinas          | Comercial        | Corporativo      | Consolidado         |
|---|-------------------|-------------------|------------------|------------------|---------------------|
| Ingresos por arrendamiento de propiedades                       | \$ 619,771        | \$ 591,227        | \$ 33,062        | \$ -             | \$ 1,244,060        |
| Ingresos por cuotas de mantenimiento                            | 14,736            | 67,184            | 405              | -                | 82,325              |
| Ingresos por arrendamiento de estacionamientos                  | 2,362             | 18,215            | -                | -                | 20,577              |
| <b>Total ingresos</b>   | <b>\$ 636,869</b> | <b>\$ 676,626</b> | <b>\$ 33,467</b> | <b>\$ -</b>      | <b>\$ 1,346,962</b> |
| Gastos de operaciones   | 21,675            | 94,090            | 3,313            | -                | 119,078             |
| Gastos por mantenimientos                                       | -                 | 3,110             | -                | -                | 3,110               |
| Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales   | -                 | -                 | -                | 116,419          | 116,419             |
| Plan ejecutivo basado en CBFIs                                  | -                 | -                 | -                | 40,913           | 40,913              |
| Ingreso (gasto) por valor razonable de propiedades de inversión | 285,144           | (522,819)         | (32,857)         | -                | (270,532)           |
| Utilidad en venta de activos de larga duración, neta            | -                 | -                 | -                | 32               | 32                  |
| <b>Resultado financiero</b>                                     | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>-</b>         | <b>(638,878)</b> | <b>(638,878)</b>    |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad                       | -                 | -                 | -                | -                | 158,064             |
| <b>Ingreso de operación neto <sup>(1)</sup></b>                 | <b>\$ 615,194</b> | <b>\$ 582,536</b> | <b>\$ 30,154</b> | <b>\$ -</b>      | <b>\$ 1,227,884</b> |
| Adquisiciones y expansiones                                     | \$ 113,444        | \$ -              | \$ -             | \$ -             | \$ 113,444          |

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

## 19. Nuevos pronunciamientos contables

El Fideicomiso ha revisado las siguientes nuevas IFRS y mejoras emitidas por el IASB no vigentes en el periodo de reporte, y en su proceso de evaluación, no visualiza impactos potenciales por su adopción, considerando que algunos no son de aplicabilidad significativa y otros resultan totalmente no aplicables a los saldos y transacciones que realiza Fibra MTY:

- Modificaciones a la IAS 1 y a la Declaración de la práctica 2 – Revelación de políticas contables

Las modificaciones requieren que una entidad revele sus políticas contables materiales, en lugar de sus políticas contables significativas. Las modificaciones adicionales explican cómo una entidad puede identificar una política contable material y se agregan ejemplos de cuándo es probable que una política contable sea material. Se clarifica que una política contable puede ser material por su naturaleza, a pesar de que los montos sean inmateriales, así como si los usuarios de la información financiera la necesitan para su comprensión de otra información en los estados financieros.

Para respaldar las enmiendas, también se han desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del “proceso de materialidad de cuatro pasos” descrito en la Declaración de la práctica 2 de las IFRS.

Las modificaciones son aplicadas de manera prospectiva para periodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, con aplicación anticipada permitida.

Fibra MTY se encuentra en proceso de definir las políticas contables que se consideran materiales, y no únicamente significativas, para posteriormente, en caso aplicable, efectuar cambios en la información a incluir dentro de sus estados financieros.

- Modificaciones a la IAS 8, Definición de estimaciones contables

La enmienda reemplaza la definición de un cambio en las estimaciones contables con una definición de estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son “importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición”.

Las entidades desarrollan estimaciones si las políticas contables requieren que las partidas de los estados financieros se midan de una manera que implique incertidumbre en la medición. Las modificaciones aclaran que un cambio en la estimación contable que resulte de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error. También se especifica que los efectos de un cambio en un insumo o técnica de medición utilizados para desarrollar una estimación contable son cambios en estimaciones contables si no son el resultado de correcciones de periodos anteriores. El efecto del cambio en el periodo actual se reconoce como ingreso o gasto del periodo.

Las modificaciones son aplicadas de manera prospectiva para periodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, con aplicación anticipada permitida.

Fibra MTY no visualiza impacto derivado de estas modificaciones, debido a que no se tiene una situación presente que implique un cambio en estimaciones contables.

- IFRS 17, Contratos de seguros

La IFRS 17, *Contratos de Seguros*, establece principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los contratos de seguro. El objetivo de esta norma, la cual reemplaza a la IFRS 4, *Contratos de seguro*, es asegurar que una entidad proporciona información relevante que represente fidedignamente esos contratos. Esta información proporciona una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los contratos de seguro tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad, siendo aplicable tanto para empresas aseguradoras, como para empresas que tienen contratos de reaseguro.

Es efectiva a partir del 1 de enero de 2023, se permite su adopción anticipada para entidades que apliquen la IFRS 9, *Instrumentos Financieros* y la IFRS 15, *Ingresos de Contratos con Clientes*, antes de la fecha de aplicación inicial de la IFRS 17.

Dado que Fibra MTY no funge como aseguradora ni mantiene contratos de reaseguro, a la fecha de la emisión de los estados financieros, no se visualizan impactos por esta norma.

- Modificación a la IAS 12, Impuesto diferido relacionado a activos y pasivos que surgen de una sola transacción

La enmienda introduce una excepción al reconocimiento inicial del impuesto diferido prevista en la IAS 12. Aplicando esta excepción, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que den lugar a montos iguales para diferencias temporales gravables y deducibles. Por ejemplo, las modificaciones se aplican a las diferencias temporales gravables y deducibles asociadas a los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento, así como las obligaciones de desmantelamiento y lo correspondiente reconocido como activos al inicio del primer periodo comparativo presentado.

Las modificaciones son aplicadas a las transacciones que ocurren a partir del inicio del primer período comparativo presentado a partir del 1 de enero de 2023, con aplicación anticipada permitida.

Fibra MTY considerará estas modificaciones en su política contable para el cálculo de impuestos a la utilidad diferidos a los que están sujetas la entidad subsidiaria y la fideicomitente (al tratarse el Fideicomiso como una entidad transparente que no refleja impuestos a la utilidad), para no aplicar la exención de no reconocer impuestos diferidos por las diferencias temporales que se originen en el reconocimiento inicial de un activo que establece la IAS 12, cuando contrate un arrendamiento como arrendatario al nivel de esa entidad subsidiaria; sin embargo, no se considera que existirán impactos por estas adecuaciones en la política contable, debido a que Fibra MTY no ha aplicado previamente la exención antes descrita.

- 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 situación 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.

Fibra MTY no visualiza que estas modificaciones tendrán impacto en sus políticas contables, debido a que 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, a la fecha de la emisión de los estados financieros, no se visualizan impactos por la entrada en vigor de estas modificaciones.

## 20. Hechos posteriores

En la preparación de los estados financieros consolidados, Fibra MTY, ha evaluado los eventos y las transacciones para su reconocimiento o revelación subsecuente al 31 de diciembre de 2022 y hasta el 21 de febrero de 2023 (fecha de emisión y autorización de los estados financieros consolidados), y excepto por lo mencionado a continuación, no ha identificado eventos posteriores significativos:

- i. El 12 de enero de 2023, con la intención de garantizar los recursos para la adquisición del portafolio "Zeus" (ver nota 2h), Fibra MTY solicitó una dispensa temporal a la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CEBURES, en relación con sus obligaciones reguladas en los incisos a) Limitaciones respecto de Deuda Insoluble y d) Límites a los financiamientos de la Sección "OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DEL EMISOR" del Título, en cada caso y en la medida que sea necesario para evitar cualquier incumplimiento al amparo del Título, en la forma y términos que la información fue presentada a la Asamblea, sin que para dichos efectos sea necesario modificar o canjear el Título. La dispensa fue otorgada por el periodo comprendido entre el 15 de marzo de 2023 y el 15 de junio de 2023.

Derivado de la dispensa temporal aprobada conforme al párrafo anterior, Fibra MTY deberá pagar el 2 de mayo de 2023, una prima por un monto de US\$274.7 millones en favor de los Tenedores de los CEBURES.

- ii. El 17 de enero de 2023, el Comité Técnico aprobó realizar:
  - a. Una distribución de efectivo por \$107,000 equivalente a \$0.085 por CBFi, correspondiente al resultado del mes de octubre 2022, la cual fue liquidada el 31 de enero de 2023.
  - b. Dos distribuciones de efectivo por \$107,000 y \$106,999 correspondientes a los meses de noviembre y diciembre 2022, las cuales se liquidarán durante el mes de febrero de 2023, previo a la suscripción exclusiva a llevarse a cabo por adquisición del portafolio Zeus, ver Nota 20 iii. De acuerdo con los CBFIs en circulación a la fecha de emisión de los estados financieros consolidados auditados, las distribuciones mensuales son equivalentes a \$0.085 por CBFi.
  - c. Dos distribuciones anticipadas de efectivo por \$107,000 correspondientes a los meses de enero y febrero 2023, las cuales se determinaron en función a los resultados del cuarto trimestre del 2022 y serán liquidadas durante el mes de febrero de 2023, previo a la suscripción exclusiva a llevarse a cabo por adquisición del portafolio Zeus, ver Nota 20 iii. De acuerdo con los CBFIs en circulación a la fecha de emisión de los estados financieros consolidados auditados, las distribuciones mensuales son equivalentes a \$0.085 por CBFi.
- iii. El 23 de enero de 2023, con la intención de garantizar los recursos para la adquisición del portafolio “Zeus” (ver nota 2h) en Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs, se aprobó entre otros asuntos:
  - a. La Emisión adicional de hasta 690,000,000 de CBFIs, los cuales, según sea determinado por el Comité Técnico, podrán (a) permanecer en tesorería y ser utilizados para liquidar total o parcialmente el precio de cualquier operación de compra de inmuebles, en cuyo caso el valor que se le asigne a cada uno de dichos CBFIs no deberá ser inferior a \$12.20, en el entendido que no existirá subordinación alguna entre los CBFIs emitidos como parte de la Emisión adicional y cualesquiera CBFIs emitidos por el Fiduciario; o (b) estar sujetos a uno o más procesos de suscripción preferente y ser ofrecidos a los Tenedores de CBFIs (la “Suscripción Preferente”) a un precio de suscripción de \$12.20 por CBFi.
  - b. Que Fibra MTY participe en, y lleve a cabo la negociación y celebración de un contrato de crédito sindicado con una o varias instituciones financieras y/o bancarias en México o en el extranjero, hasta por la cantidad principal de US\$470 millones o su equivalente total o parcial en pesos.
  - c. Autorización para incrementar de manera temporal, por el periodo comprendido entre el 15 de marzo de 2023 y el 15 de junio de 2023, los Lineamientos de Apalancamiento aplicables al Fideicomiso, a efecto de que Fibra MTY esté en posibilidades de llevar a cabo las Operaciones de Financiamiento, sin que para ello sea necesario canjear o modificar el Título o el Fideicomiso.

- iv. El 10 de febrero de 2023, en Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs, se aprobó la adquisición del portafolio "Zeus" (ver Nota 2h), compuesto por 46 edificios con un área bruta rentable total aproximada de 822,052 m<sup>2</sup>, así como una reserva territorial con una superficie total aproximada de 882,723 m<sup>2</sup>, los inmuebles se encuentran distribuidos en 11 entidades federativas de la República Mexicana. El precio estimado de compra es de US\$662 millones, más los impuestos, costos y gastos de cierre correspondientes.

Dicha adquisición será liquidada mediante una combinación de:

- (i) La totalidad del efectivo disponible proveniente de la emisión y colocación de capital llevada a cabo en septiembre de 2022 al amparo del nuevo programa multivalor,
- (ii) La disposición de líneas de crédito vigentes, y
- (iii) Recursos netos provenientes de suscripciones preferentes de capital y de la disposición parcial o total de una o varias líneas de crédito actualmente en proceso de negociación (ver Nota 20iii anterior).

Es importante señalar que esta transacción se encuentra aún sujeta, entre otros requerimientos y condiciones a la auditoría de compra respectiva, así como a la negociación y formalización de los documentos definitivos vinculantes correspondientes.

- v. El 21 de febrero de 2023, el Fideicomiso concluyó la adquisición de un terreno para la expansión del inmueble industrial Huasteco Fagor. El terreno tiene una superficie de 9,767 m<sup>2</sup>, localizado en la Ciudad de San Luis Potosí; sobre el que se llevará a cabo una expansión de la nave propiedad de Fibra MTY con una inversión aproximada de US\$3.2 millones de dólares (incluye terreno), construcción a la medida del arrendatario (*build-to-suit*) a realizarse en un periodo aproximadamente de 5 meses contados a partir de la fecha de adquisición. Dicha expansión agregará un ABR de aproximadamente 6,732 m<sup>2</sup> y se integra al contrato de arrendamiento triple neto denominado en dólares existente. La vigencia remanente del contrato de arrendamiento por la totalidad del área arrendada considerando el área de expansión, contempla un plazo forzoso de 10 años para concluir en fecha marzo 2033. Por lo que respecta específicamente al área de expansión, se estima que genere un ION aproximado de US\$0.3 millones de dólares durante los doce meses a partir del inicio de pago de renta adicional por parte del inquilino.

El precio de adquisición del terreno se pactó en US\$0.5 millones de dólares equivalentes a \$8,993 a la fecha de la transacción, más otros impuestos y gastos de adquisición. Este precio fue liquidado mediante pago en efectivo.