



FIBRAMTY

Redefine la **rentabilidad inmobiliaria** en México.

1T23

REPORTE DE
RESULTADOS

#SOMOSFIBRAMTY

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



Modelo de Inversión de
FIBRAMTY





FIBRA MTY ANUNCIA RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2023

Monterrey, Nuevo León, México – 26 de Abril 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 primer trimestre de 2023 (“1T23”). Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, “IFRS” por su acrónimo en inglés), están expresadas en millones de pesos mexicanos (Ps.), salvo que se indique lo contrario, y podrían variar por redondeo.

Contenido

Fibra Mty realiza exitosamente la segunda transacción de adquisición inmobiliaria industrial más grande que ha llevado a cabo en el mercado mexicano en los últimos años.	6
Comentarios Destacados del periodo	6
Indicadores Operativos	8
Posición Financiera	9
Resumen de Adquisiciones	10
Indicadores Financieros en miles de pesos	11
Indicadores Financieros por CBF	11
Márgenes de Indicadores Financieros	12
Comentarios del Director General	13
Desempeño Operativo	15
Portafolio de Propiedades	15
Indicadores operativos	16
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio (como % del ingreso)	17
Área bruta rentable y ocupación por tipo de activo en términos de ABR	18
Vencimiento de contratos de arrendamiento	19
Renta en dólares por m ² y por tipo de inmueble	20
Desempeño mismos inmuebles	21
ION	21
Ocupación	21
Indicadores Operativos mismos inmuebles	23
Gastos de capital (Capex)	24
Inmuebles en operación	24
Inmuebles en proceso de reconversión/reposicionamiento/desinversión	24
Adquisiciones	25
Zeus	25



Expansión Huasteco Fagor (terreno)	26
Desempeño Financiero	27
Desempeño Financiero del Trimestre	27
Conciliación de variaciones contables (presentadas en las tablas anteriores) a variaciones de flujo	28
Variaciones con afectación en flujo de efectivo	29
Mismos inmuebles	29
Gastos de Administración	29
Resultado Financiero	30
CAPEX	30
Adquisiciones	30
Nivelación por distribuciones anticipadas	30
Variaciones sin afectación en flujo de efectivo	30
Plan ejecutivo basado en CBFIs	30
Valor razonable de propiedades de inversión	30
(Pérdida) utilidad neta consolidada	32
Instrumentos financieros derivados	32
FFO y AFFO	33
Distribución por CBFI	34
Suscripción de Capital 2023	36
Guía de Resultados 2023	37
Deuda y Efectivo	39
Deuda Bursátil ("FMTY20D")	42
Crédito Sindicado Quirografario 2021	43
Crédito Sindicado Quirografario 2023	43
Nivel de Endeudamiento e Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda	45
Efectivo	46
Valor en Libros, Valor de Mercado y Tasa de Capitalización Implícita	47
Conferencia Telefónica	49
Acerca de Fibra Mty	50
Advertencia Legal	50
Estados Consolidados de Posición Financiera	51
Estados Consolidados de Utilidad Integral	52
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes	53
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo	54
Comentario al mercado inmobiliario de oficinas e industrial	55
El Mercado de Oficinas	55



Monterrey.....	55
Valle de México	56
Guadalajara.....	57
Mercado Industrial	58
Monterrey.....	58
Saltillo	59
Bajío	60
Ciudad de México	61
Guadalajara	62
Reynosa	63
Ciudad Juárez	64

Fibra Mty duplica su tamaño e incrementa su NOI en más de 80%

Comentarios Destacados del periodo

- Durante el 1T23, Fibra Mty realizó exitosamente la operación de compraventa por substancialmente la totalidad del portafolio industrial “Zeus”, compuesto por 46 edificios industriales ubicados en 11 entidades federativas de la República Mexicana y que cuenta con un área bruta rentable (“ABR”) total aproximada de 822,052 metros cuadrados, así como por una reserva territorial con una superficie total aproximada de 882,723 metros cuadrados, por un precio total de compra de US\$662.0 millones, más IVA e impuestos, costos y gastos de cierre correspondientes.

Dicha adquisición además de incrementar el NOI en aproximadamente 80% durante los primeros 12 meses posteriores a su adquisición, incrementará las características defensivas del portafolio de Fibra Mty al i) ampliar el porcentaje de los ingresos dolarizados, ii) extender el perfil de vencimientos, iii) aumentar en mayor medida la diversificación por propiedad, inquilino y sector económico del flujo de efectivo e iv) incrementará la participación de Fibra Mty en el sector industrial en el momento con el mayor dinamismo del sector en la historia de México.

Para poder financiar la adquisición, durante un periodo de un poco más de 6 meses, Fibra Mty recaudó más de US\$ 545 millones de capital adicional a un precio de Ps. 12.20 por CBFi, en línea con el valor neto de los activos (NAV por sus siglas en inglés) previo a la adquisición. Además, firmó el crédito sindicado sin garantía más grande de su historia por un monto de US\$ 300 millones con mejores condiciones en comparación con créditos firmados previamente. Todo lo anterior en beneficio de mantener una estructura de capital sólida y balanceada.

Como consecuencia de lo anterior, y aunado a la calidad del Gobierno Corporativo y la evolución de la estrategia de crecimiento de Fibra Mty, recientemente Fitch Ratings subió la calificación crediticia de la emisora, posicionándola en grado de inversión. Dicho incremento abre las puertas para reducir el costo de financiamiento integral de la Compañía hacia adelante, mismo que se pudiera traducir en una mayor calidad en el flujo de efectivo para los inversionistas.

- Como se comentó en el trimestre pasado, una vez concluida la adquisición del portafolio Zeus y conociendo las características finales del financiamiento para realizarla, el Comité Técnico aprobó la guía de distribución para 2023.

La guía de resultados 2023 representa un incremento de 390 puntos base en comparación con la distribución del 2022, la cual considerando los mismos rangos de tipo de cambio se ubicaría en 0.9179 por certificado. Lo anterior, a pesar de i) haber incrementado en casi 50% los CBFIs en circulación, ii) considerando el efecto neto del incremento de las tasas de interés en el flujo de efectivo, iii) el incremento en los gastos corporativos derivado de la adquisición de Zeus y iv) el costo financiero por el periodo que pase entre la liquidación y la devolución del IVA de la adquisición Zeus por US\$80 millones,

La guía de resultados 2023 es como sigue:

Guía 2023		
Tipo de Cambio	Ps. 18.00 – Ps. 18.49	Ps. 18.50 – Ps. 18.99
Objetivo de Distribución	Ps. 0.9400 – Ps. 0.9535	Ps. 0.9535 – Ps. 0.9670
Rendimiento por distribución	7.6% - 7.7%	7.7% - 7.8%
Tasa comparable	6.0%	6.1% ⁽³⁾
Premio vs Tasa comparable	1.6% - 1.7%	1.6% - 1.7%

- Las condiciones relevantes de la guía de resultados 2023 están disponibles en la sección de Desempeño Financiero.
- Fibra Mty cerró el 1T23 con 103 propiedades en su portafolio, incluyendo 19 para uso de oficinas, 78 para uso industrial y 6 para uso comercial.
- Al cierre del 1T23, Fibra Mty registró un total de 1,599,848 m² de Área Bruta Rentable (“ABR”). La tasa de ocupación al 31 de marzo de 2023 fue de 94.6%, calculada por ABR.



- La renta promedio por metro cuadrado, considerando las tarifas en pesos y dólares, fue de US\$19.5 en oficinas corporativas, US\$15.8 en oficinas operativas, US\$5.5 en naves industriales y US\$8.2 en inmuebles comerciales.
- Los ingresos totales y el Ingreso Operativo Neto ("ION") alcanzaron Ps. 372.6 millones y Ps. 330.6 millones. El efecto cambiario desfavorable por la depreciación del dólar frente al peso fue compensado casi en su totalidad por los incrementos contractuales en los precios de renta y por los 3 días de operación del portafolio Zeus en Fibra Mty lo cual provocó que se mantuvieran prácticamente en línea respecto al 1T22 al disminuir 0.7% y 2.7%, respectivamente.
- La UAFIDA del 1T23 alcanzó Ps. 292.7 millones, 4.6% por debajo del 1T22, debido al efecto cambiario desfavorable explicado en líneas anteriores. El incremento del gasto corporativo fue marginal, Ps. 3.0 millones, y se generó por efectos de inflación.
- Los márgenes ION y UAFIDA fueron de 88.7% y 78.6% para el 1T23, ambos reflejan el efecto cambiario mencionado puntos anteriores.
- El flujo de Operación ("FFO") y el Flujo Ajustado de la Operación ("AFFO") se situaron en Ps. 347.8 millones y Ps. 346.1 millones, 38.0% y 44.3% por encima del 1T22. Este crecimiento fue impulsado por el rendimiento financiero sobre la inversión del efectivo recibido del primer momento de suscripción por Ps. 3,616.0 millones, efectuada el 1 de marzo de 2023, y de la emisión de capital de Ps. 3,450.0 millones, efectuada el 13 de septiembre de 2022; ambas colocaciones de CBFIs para la adquisición del Portafolio Industrial Zeus. En adición, la tasa de rendimiento promedio incrementó 500 puntos base para situarse en 10.8%.
- La distribución total de Fibra Mty del 1T23, fue de Ps. 346.1 millones. Tal y como lo anunciamos en el evento relevante del 16 de febrero de 2023, con la intención de que las distribuciones de efectivo por CBFI del 1T23 no fueran afectadas por la suscripción de CBFIs realizada en marzo de 2023, para la adquisición del Portafolio Industrial Zeus, Fibra Mty pagó dichas distribuciones de manera anticipada, el 24 de febrero de 2023 Ps. 214.0 millones y el 31 de marzo de 2023 Ps. 132.1 millones. De esta forma, la distribución total de Fibra Mty del 1T23 equivale a Ps. 0.256 por CBFI en línea con la distribución del 4T22.

Indicadores Operativos

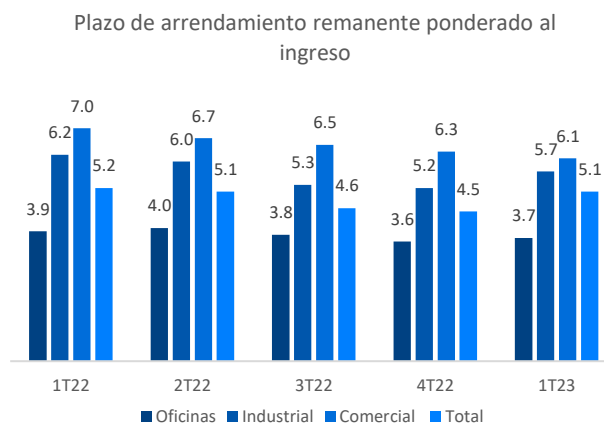
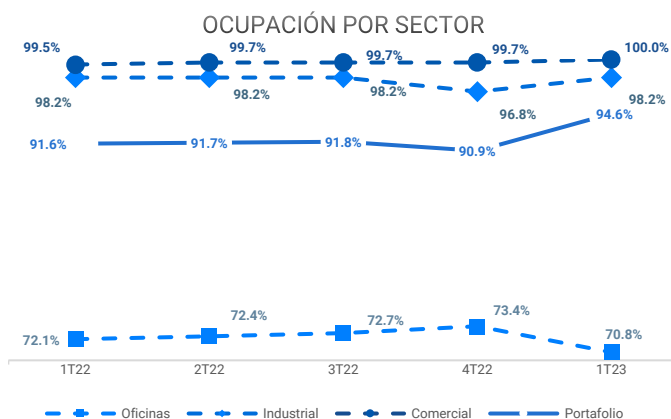
	1T23		1T22	Var.%/p.p.	4T22		Var.%/p.p.
Número de Propiedades	103	60	60	71.7% ⁽¹⁾	60	60	71.7% ⁽¹⁾
Oficinas	19	19	19	-	19	19	-
Industrial	78	35	35	122.9% ⁽¹⁾	35	35	122.9% ⁽¹⁾
Comercial	6	6	6	-	6	6	-
ABR en m ²	1,599,848	818,864	818,864	95.4% ⁽¹⁾	818,864	818,864	95.4% ⁽¹⁾
Tasa de Ocupación (ABR)	94.6%	91.6%	91.6%	3.0 p.p. ⁽¹⁾⁽²⁾	90.9%	90.9%	3.7 p.p. ⁽¹⁾

	1T23		1T22		Var.%/p.p.		4T22		Var.%/p.p.	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Renta Promedio / m ²										
Oficinas Corporativas	\$20.4	\$336.0	\$19.4	\$332.1	5.2%	1.2%	\$20.3	\$341.8	0.5%	(1.7%)
Oficinas Operativas	\$15.9	\$261.0	\$15.0	\$240.2	6.0%	8.7% ⁽³⁾	\$15.1	\$254.6	5.3%	2.5%
Industrial	\$5.5	\$101.9	\$4.9	\$77.9	12.2% ⁽¹⁾	30.8% ⁽¹⁾	\$5.1	\$84.2	7.8% ⁽¹⁾	21.0% ⁽¹⁾
Comercial	-	\$148.8	-	\$137.3	-	8.4% ⁽³⁾	-	\$140.6	-	5.8%

(1) Incorporación de la primera parte del portafolio Zeus con un ABR de 780,984 m², ocupación de 99.2% y precio de renta de Us. 5.65 por m² y Ps.115.16 por m².

(2) Desocupación industrial en el portafolio Huasteco por 11,163.m².

(3) Incrementos de renta programados de ciertos contratos.



Posición Financiera

Cifras expresadas en miles de pesos

	1T23	4T22	Var.%/p.p.
Efectivo y equivalentes de efectivo	986,964	4,277,140	(76.9%) ⁽¹⁾
Propiedades de Inversión	27,852,723	17,639,279	57.9% ⁽²⁾
Otros activos	1,731,250	299,430	478.2% ⁽³⁾
Total del Activo	30,570,937	22,215,849	37.6%
Deuda	11,141,123	5,158,977	116.0% ⁽⁴⁾
Otros pasivos	668,054	608,502	9.8%
Total del Pasivo	11,809,177	5,767,479	104.8%
Total del Patrimonio	18,761,760	16,448,370	14.1% ⁽⁵⁾

(1) Efectivo y equivalentes de efectivo. La disminución se explica principalmente por el uso de los recursos de la colocación de Ps. 3,450.0 millones, realizada el 13 de septiembre de 2022, para la adquisición del portafolio industrial Zeus, efectuada el 29 de marzo de 2023. Esta colocación, en conjunto con la primera fase de la suscripción efectuada en 2023 y la obtención de préstamos bancarios representaron las 3 fuentes de financiamiento utilizadas para la adquisición Zeus. La integración completa de los movimientos en el efectivo y equivalentes de efectivo está disponible en el Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2023 anexo a este reporte.

(2) Propiedades de inversión. El incremento neto comprende principalmente: i) La adquisición del portafolio industrial Zeus por Ps. 11,337.4 millones, y ii) la valuación de las propiedades por (Ps. 1,163.4) millones, la cual fue originada por un efecto combinado de:

- Tipo de Cambio (Ps. 987.8) millones por apreciación del peso frente al dólar al pasar de \$19.3615 en diciembre de 2022 a \$18.0932 al cierre de marzo de 2023,
- Operación estándar (Ps. 136.7) millones por i) la salida de ciertos inquilinos, y ii) un menor precio de renta y plazo en la renovación de contratos en edificios de oficina. La disminución fue compensada parcialmente por inflaciones mayores a las proyectadas.
- Condiciones de mercado (Ps. 38.9) millones por disminución en la inflación proyectada sobre la renta de mercado y una disminución en el nivel de renta de mercado de espacios exteriores del edificio La Perla.

(3) Otros activos. El incremento se debe principalmente al saldo a favor de IVA generado por la adquisición del portafolio industrial Zeus de Ps. 1,425.3 millones.

(4) Deuda. El incremento es por el efecto combinado de: i) la disposición de líneas de crédito realizadas el 27 de marzo de 2023 por US\$ 353.0 millones equivalentes a Ps. 6,527.0 millones a la fecha de la disposición, ii) costos generados para la obtención de dichos créditos (Ps. 67.4) millones,

iii) ganancia cambiaria no realizada por (Ps. 476.2) millones originada por la apreciación del peso frente al dólar situándose en Ps. 18.0932 en el cierre del 1T23.

(5) Patrimonio. El aumento se debe principalmente a i) la primera fase de la suscripción de CBFIs realizada el 1 de marzo de 2023, que neta de los costos de suscripción fue de Ps. 3,611.3 millones, ii) la pérdida neta consolidada (Ps. 669.6) millones, y iii) las distribuciones a tenedores de CBFIs (Ps. 667.1) millones.



Resumen de Adquisiciones

Miles de pesos	1T23	1T22	Var.%/p.p.	4T22	Var.%/p.p.
Número de propiedades nuevas ⁽¹⁾	43	-	100.0%	-	100.0%
Precio de Adquisición ⁽²⁾	11,397,099	-	100.0%	-	100.0%
ION Anualizado ⁽³⁾	957,899	-	100.0%	-	100.0%
Área bruta rentable en m ²	787,716	-	100.0%	-	100.0%
Tasa de Capitalización en efectivo ^{(3) (4)}	8.40%	-	8.4 p.p.	-	8.4 p.p.
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) a la fecha de la adquisición	6.0	-	100.0%	-	100.0%

- (1) Incluye i) la adquisición de 43 de las 46 propiedades del portafolio Zeus y ii) la adquisición del terreno de la expansión de la nave industrial Huasteco Fagor. La expansión no será considerada como una propiedad adicional al ser área bruta rentable que se añadirá a la propiedad actual.
- (2) Considera i) el pago de 43 de las 46 propiedades del portafolio Zeus y ii) el total de la inversión proyectada para la expansión de la nave industrial Huasteco Fagor al tipo de cambio del día de cierre.
- (3) Considera i) el NOI proporcional de las 43 de las 46 propiedades del portafolio Zeus y ii) el NOI de los primeros 12 meses a partir de que se comience a cobrar la renta de la expansión de la nave industrial Huasteco Fagor.
- (4) Una vez que se lleve a cabo el pago de las propiedades remanentes del portafolio Zeus (3 naves industriales y reserva territorial) la tasa de capitalización final de la transacción será del 8.1% en línea con lo anunciado el 29 de marzo de 2023.
- (5) 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.

Indicadores Financieros en miles de pesos

	1T23	1T22	Var.%(1)	4T22	Var.%(2)
Ingresos totales	372,588	375,298	(0.7%)	376,966	(1.2%)
ION	330,563	339,819	(2.7%)	326,609	1.2%
UAFIDA	292,686	305,230	(4.1%)	290,222	0.8%
FFO	347,783	252,030	38.0%	333,251	4.4%
AFFO	346,063	239,810	44.3%	320,999	7.8%

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

(2) i) El ION incrementó 120 puntos base respecto al 4T22 debido a que los 3 días de operación del portafolio Zeus en Fibra Mty y la disminución de ciertos gastos de operación por mantenimientos mayores y en honorarios por cumplimiento de metas de los administradores, pagados en 4T22, compensaron en su totalidad la disminución en ingresos por efectos desfavorables en tipo de cambio.

ii) La UAFIDA incrementa solo 80 puntos base respecto al 4T22 debido a que el aumento en el ION fue compensado parcialmente por el aumento en gastos corporativos por la inflación en sueldos y prestaciones, y el impuesto sobre nómina causado por el pago de bonos, los cuales, mismos que fueron compensados parcialmente por menor gastos de viaje y gastos de investigación, ambos efectuados durante 4T22.

iii) El FFO incrementa Ps. 14.5 millones principalmente por los intereses ganados por una mayor inversión de caja debido a la primera fase de la suscripción de CBFIs de Ps. 3,615.9 millones, efectuada el 1 de marzo de 2023; los intereses fueron compensados parcialmente por el gasto financiero generado por los créditos bancarios dispuestos el 27 de marzo de 2023 y otros impactos menores. Ambas transacciones fueron realizadas para la adquisición del portafolio industrial Zeus.

iv) El AFFO incrementa Ps. 25.1 millones debido a que, en adición al crecimiento del FFO, comentado en líneas anteriores, se llevó a cabo la nivelación a las distribuciones anticipadas, las cuales fueron efectuadas para evitar que las distribuciones de efectivo por CBFIs del 1T23, fueran afectadas por la primera fase de la suscripción de CBFIs, realizada el 1 de marzo de 2023. Dicha suscripción tuvo como objetivo principal el realizar la adquisición del portafolio industrial Zeus.

Indicadores Financieros por CBFIs

	1T23 ⁽¹⁾	1T22	Var.%(2)	4T22	Var.%(3)
ION	0.246	0.350	(29.7%)	0.260	(5.4%)
UAFIDA	0.218	0.314	(30.6%)	0.231	(5.6%)
FFO	0.257	0.259	(0.8%)	0.266	(3.4%)
AFFO	0.256	0.247	3.6%	0.256	(0.0%)
CBFIs en circulación (en miles) ⁽⁴⁾	1,553,679.660	972,261.110	59.8%	1,255,047.994	23.8%

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

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

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

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



Márgenes de Indicadores Financieros

	1T23	1T22	Var.%/p.p. ⁽¹⁾	4T22	Var.%/p.p. ⁽²⁾
Ingresos totales	372,588	375,298	(0.7%)	376,966	(1.2%)
ION	88.7%	90.5%	(1.8 p.p.)	86.6%	2.1 p.p.
UAFIDA	78.6%	81.3%	(2.7 p.p.)	77.0%	1.6 p.p.
FFO	93.3%	67.2%	26.1 p.p.	88.4%	4.9 p.p.
AFFO	92.9%	63.9%	29.0 p.p.	85.2%	7.7 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

"La confianza se gana cuando las acciones se encuentran con las palabras"
Chris Butler

Estimados inversionistas, me llena de orgullo el redactar esta carta tras haber cumplido uno de los hitos más importantes en la historia de Fibra Mty hasta la fecha: la adquisición del portafolio Zeus. Previo a la Oferta Pública Inicial, y desde el momento en el que estábamos preparando el modelo de negocios que dió nacimiento a los pilares de la Compañía, teníamos una visión muy clara: demostrar que una emisora transparente, honesta, prudente y alineada a los intereses de los inversionistas, sin importar su tamaño, puede romper toda clase de paradigmas.

Para poner en perspectiva la transformación que resultó de la transacción, Fibra Mty logró:

- 1) Incrementar su NOI en un 80%,
- 2) Sobrepasar las 100 propiedades de inversión,
- 3) Superar el millón de metros cuadrados en Área Bruta Rentable,
- 4) Diversificar sus ingresos por sector, inquilino y ubicación geográfica,
- 5) Firmar su crédito más grande por un monto de US\$ 300 millones, sin garantía y con una menor sobretasa en comparación con créditos anteriores,
- 6) Incrementar su calificación crediticia a grado de inversión,
- 7) Levantar más de US\$ 545 millones a un precio en línea con su Valor de Activos (NAV), convirtiéndose en la empresa con el mayor número de emisiones de capital entre las Acciones y Fibras en el mercado mexicano,
- 8) Realizar exitosamente la segunda transacción de adquisición inmobiliaria industrial más grande que se ha llevado a cabo en el mercado mexicano en los últimos años,
- 9) Todo lo anterior en poco más de 6 meses.

La adquisición de Zeus demostró en una sola operación: la calidad del Gobierno Corporativo de Fibra Mty, la capacidad profesional del equipo que lo conforma y más importante aún, la confianza en la Compañía por parte del público inversionista, los banqueros, las autoridades y el sector inmobiliario. Dicha confianza es nuestro activo más importante y el principal motor para seguir capturando valor en cada oportunidad que se nos presenta.

Una vez concluida esta transacción, hemos cumplido con las promesas a las que nos comprometimos con nuestros inversionistas en nuestro levantamiento de capital de septiembre de 2022. No obstante, existe un compromiso perpetuo hacia donde todos los esfuerzos están dirigidos: incrementar la calidad del flujo de efectivo de Fibra Mty de manera sustentable en beneficio de nuestro planeta. En este sentido, en el crecimiento inorgánico hemos actualizado nuestra estrategia 2022-2026 para invertir 15,000 millones de pesos, adicionales al portafolio Zeus. Por otra parte, en el desempeño orgánico ratificamos nuestro objetivo de mantener indicadores sólidos en relación con nuestros arrendamientos tales como un perfil de vencimientos largo, un alto porcentaje de ocupación, ingresos mayormente dolarizados y ligados a la inflación, así como un universo de inquilinos de calidad con presencia multinacional. En este sentido, en paralelo a nuestros esfuerzos de comercializar el espacio vacante, entregar las expansiones requeridas por nuestros inquilinos actuales y de capturar eficiencias tanto operativas como administrativas, continuamos evaluando oportunidades de mercado, principalmente en el sector industrial.

Tal como lo mencionamos en el reporte del 4T22, en esta publicación anunciamos nuestra guía de resultados para el 2023. La cual, a pesar de i) el incremento de casi un 50% en los CBFIs en circulación, ii) el efecto neto del aumento en las tasas de interés en el flujo de efectivo iii) el incremento de los gastos corporativos relacionados con la adquisición de Zeus tales como avalúos, estudios técnicos y honorarios profesionales y iv) del costo financiero por el periodo que pase entre la liquidación y la devolución del IVA de la adquisición de Zeus por US\$ 80 millones, se posicionó por encima de la distribución del 2022 a un tipo de cambio constante. Vale la pena mencionar que, derivado de nuestra estrategia ordenada de crecimiento, el incremento en los ingresos dolarizados, el aumento de participación en el sector industrial, y a la diversificación que resultó de la adquisición, los inversionistas ahora gozan de la mejor calidad de distribuciones



de efectivo desde el inicio de Fibra Mty. Además, la nueva escala de los activos, el aumento en el valor de capitalización y el incremento en la calificación crediticia, abren la oportunidad para reducir el costo de financiamiento integral de la Compañía, lo que pudiera traducirse en una mayor acrecencia para los inversionistas hacia adelante.

Por último, en seguimiento a nuestra estrategia en materia de sustentabilidad, en la más reciente evaluación de sustentabilidad corporativa (CSA por sus siglas en inglés) realizada por S&P Global, Fibra Mty mantiene la mayor calificación en el criterio de Gobierno Corporativo entre las Fibras, además de ser la emisora mexicana con la mayor calificación en el criterio de Biodiversidad. Asimismo, recibimos el reconocimiento Green Lease Leader nivel oro otorgado por el Instituto para la Transformación del Mercado (Institute for Market Transformation) y la Alianza de Mejores Edificios (Better Buildings Alliance), del Departamento de Energía de Estados Unidos. Con ello, destacamos como el único arrendador en el mercado mexicano en contar con el reconocimiento a nivel Oro y cuyo programa distingue a los arrendadores e inquilinos que modernizan sus contratos de arrendamiento, promoviendo acciones colaborativas enfocadas en la eficiencia energética, los ahorros en costos operativos, la calidad del aire y la sustentabilidad de los inmuebles. Por otra parte, conscientes del deber de actuar en beneficio de los intereses a largo plazo de nuestros Tenedores, Fibra Mty es ahora signatario de los Principios de Inversión Responsable de las Naciones Unidas (UN-PRI por sus siglas en inglés), comprometiéndose públicamente a la aplicación de estos Principios con el propósito de fortalecer el rendimiento de nuestro portafolio al incorporar temas ambientales, sociales y de gobierno corporativo en los procesos de análisis y toma de decisiones de inversión.

Como vocero de todo el equipo, les agradecemos a todos ustedes que forman parte de esta historia de éxito, ayudándonos a 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 103 inmuebles, localizados en 14 estados de México, con una edad promedio de 13.9 años y ocupación de 94.6% en términos de ABR.

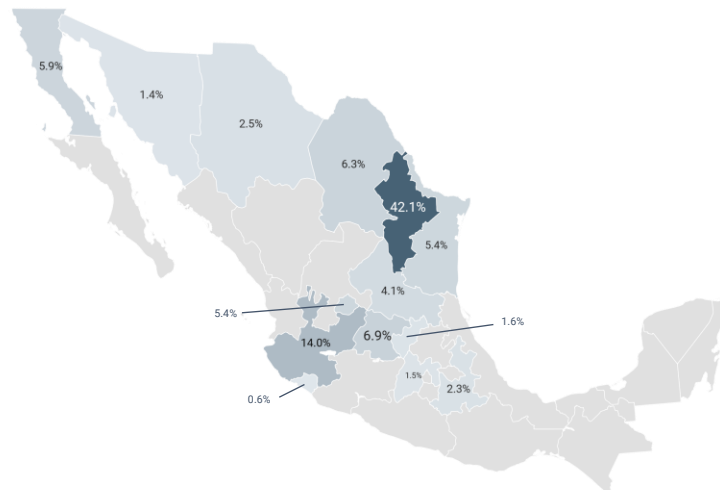
Ingresos totales expresados en miles de Ps.

Portafolio/Propiedad	Ubicación	ABR (m2)	1T23 Ingresos Totales	1T22 Ingresos Totales	Var.% 1T23 vs 1T22	4T22 Ingresos Totales	Var.% 1T23 vs 4T22	
1 - 3	Portafolio OEP ⁽¹⁾	Nuevo León	45,633	35,676	42,439	(15.9%) ⁽⁵⁾	42,928	(16.9%) ⁽⁵⁾
4 - 6	Portafolio CEN 333 ⁽²⁾	Nuevo León	36,752	18,785	19,004	(1.2%)	19,233	(2.3%)
7	Danfoss	Nuevo León	30,580	8,467	8,562	(1.1%)	8,877	(4.6%)
8	Cuadrante	Chihuahua	4,520	4,433	4,255	4.2%	4,257	4.1%
9- 12	Portafolio Casona	Múltiple ⁽³⁾	30,699	7,133	7,090	0.6%	7,210	(1.1%)
13	Catacha	Nuevo León	5,431	1,408	1,357	3.8%	1,404	0.3%
14- 17	Portafolio Monza	Chihuahua	13,679	5,388	4,951	8.8% ⁽⁶⁾	5,209	3.4%
18	Santiago	Querétaro	16,497	5,150	5,174	(0.5%)	5,399	(4.6%)
19	Monza 2	Chihuahua	4,611	2,506	2,319	8.1% ⁽⁶⁾	2,217	13.0% ⁽⁶⁾
20	Prometeo	Nuevo León	8,135	14,135	15,001	(5.8%) ⁽⁷⁾	14,335	(1.4%)
21	Nico 1	Nuevo León	43,272	13,921	13,738	1.3%	14,740	(5.6%)
22 - 29	Portafolio Providencia	Coahuila	91,641	25,880	27,967	(7.5%) ⁽⁸⁾	27,131	(4.6%) ⁽⁸⁾
30	Fortaleza	ZMVM ⁽⁴⁾	15,259	11,398	11,664	(2.3%)	12,202	(6.6%) ⁽⁹⁾
31	Ciénega	Nuevo León	25,223	6,699	6,204	8.0% ⁽⁶⁾	6,699	-
32	Redwood	Jalisco	11,605	18,299	18,990	(3.6%)	18,824	(2.8%)
33	Catacha 2	Querétaro	5,400	1,825	1,685	8.3% ⁽⁶⁾	1,919	(4.9%) ⁽⁶⁾
34 - 40	Huasteco	San Luis Potosí	95,356	25,098	28,341	(11.4%) ⁽¹²⁾	27,133	(7.5%) ⁽¹²⁾
41	Cauhtémoc	Nuevo León	10,294	-	129	(100.0%) ⁽¹⁰⁾	-	-
42	Zinc	Nuevo León	19,623	4,578	4,583	(0.1%)	4,799	(4.6%)
43	Patria	Jalisco	7,970	10,748	10,374	3.6%	10,521	2.2%
44 - 53	Portafolio Filios	Nuevo León	148,580	65,265	65,355	(0.1%)	64,502	1.2%
54 - 57	Portafolio Garibaldi	Nuevo León	44,199	15,074	15,328	(1.7%)	15,076	(0.1%)
58	La Perla	Jalisco	43,624	46,383	44,341	4.6%	48,381	(4.1%)
59	Ciénega 2	Nuevo León	30,194	8,168	8,546	(4.4%) ⁽¹¹⁾	6,294	29.8% ⁽¹¹⁾
60	Ciénega 3	Nuevo León	30,087	7,933	7,901	0.4%	7,676	3.3%
61-103	Zeus	Múltiple	780,984	8,238	-	100.0%	-	100.0%
Total			1,599,848	372,588	375,298	(0.7%)	376,966	(1.2%)

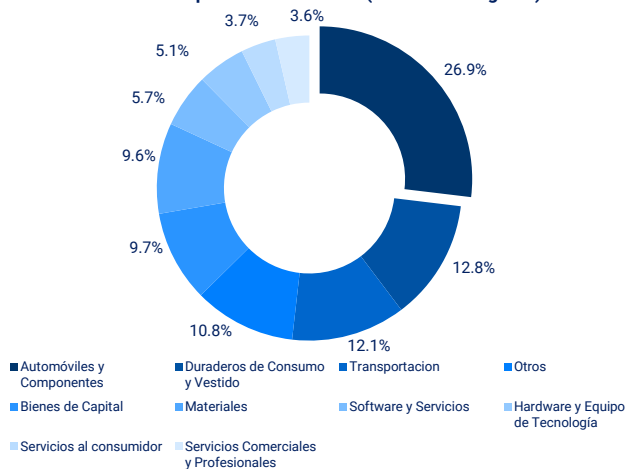
- (1) Incluye los inmuebles OEP Torre 1, OEP Torre 2 y OEP Plaza Central.
- (2) Incluye los inmuebles Neoris/GE, Axtel y Atento.
- (3) Propiedades ubicadas en Chihuahua y Guanajuato.
- (4) Zona Metropolitana del Valle de México.
- (5) Disminución del ingreso principalmente por desocupación de un inquilino por 4,442 m² en el 1T23.
- (6) Incremento por ajustes inflacionarios.
- (7) Disminución por ocupación de 3,744 m² de ABR reconociendo el ingreso en el 1T22 con retroactivo al 4T21.
- (8) Disminución en precio por renovación de 14,838 m² por 5 años.
- (9) Disminución del ingreso principalmente por desocupación de un inquilino por 730 m² al cierre del 4T22.
- (10) Desocupación en el 1T22 del inquilino Banco Ahorro Famsa debido a su proceso de liquidación anunciado en el 2T20.
- (11) Condiciones contractuales del Inmueble Ciénega 2, ver "Vencimientos de Contratos de Arrendamiento"
- (12) Disminución por terminación anticipada del contrato de arrendamiento a finales del 4T22 en portafolio Huasteco correspondiente al sector industrial, ver "Vencimientos de Contratos de Arrendamiento"

Indicadores operativos

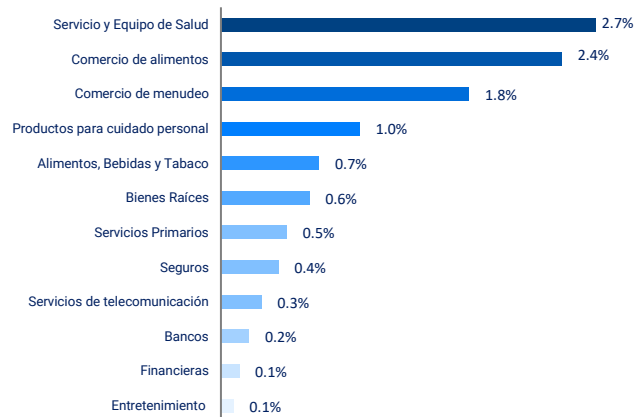
Ingresos por ubicación



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



Apertura de otros sectores (10.8%)

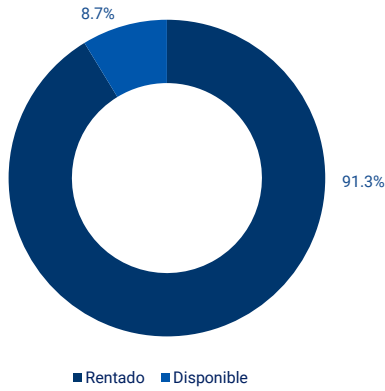


(1) Clasificación de los inquilinos utilizando el estándar global de clasificación industrial (GICS por sus siglas en inglés).

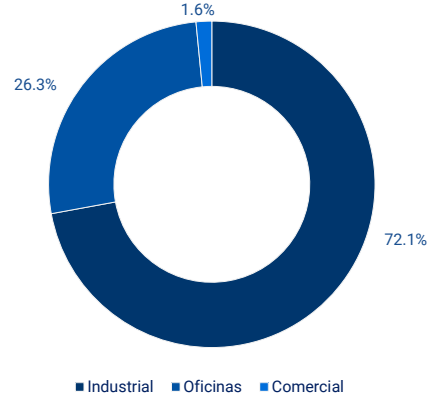


Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio (como % del ingreso)

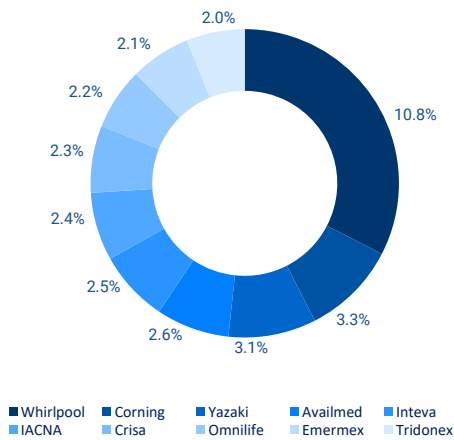
Ocupación



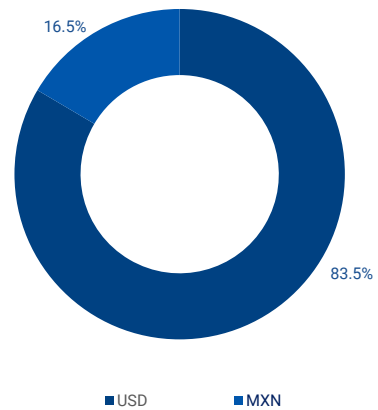
Por tipo de activo (uso de la propiedad)



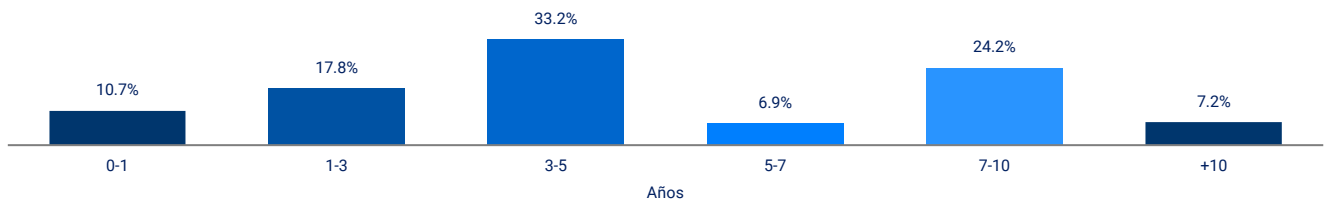
Principales usuarios



Moneda



Vencimiento de contratos de arrendamiento



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

Oficinas	1T23	1T22	Var.%/p.p.	4T22	Var.%/p.p.
Número de propiedades	19	19	-	19	-
ABR en m ²	207,528	207,528	-	207,528	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	3.7	3.9	(5.1%)	3.6	2.8%
Ocupación	70.8%	72.1%	(1.3 p.p.) ⁽¹⁾	73.4%	(2.6 p.p.) ⁽¹⁾

(1) Principalmente por Desocupación de un inquilino de 4,442 m² del portafolio OEP en el 1T23

Industrial	1T23	1T22	Var.%/p.p.	4T22	Var.%/p.p.
Número de propiedades	78	35	122.9% ⁽¹⁾	35	122.9% ⁽¹⁾
ABR en m ²	1,372,970	591,986	131.9% ⁽¹⁾	591,986	131.9% ⁽¹⁾
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.7	6.2	(8.1%) ^(1,2,3)	5.2	9.6% ⁽¹⁾
Ocupación	98.2%	98.2%	-	96.8%	1.4 p.p. ⁽¹⁾

(1) Incorporación del portafolio Zeus con un ABR de 780,984 m² con ocupación de 99.2%.

(2) Desocupación anticipada en el portafolio Huasteco por 11,163 m².

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

Comercial	1T23	1T22	Var.%/p.p.	4T22	Var.%/p.p.
Número de propiedades	6	6	-	6	-
ABR en m ²	19,350	19,350	-	19,350	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	6.1	7.0	(12.9%)	6.3	(3.2%)
Ocupación	100.0%	98.3%	1.7 p.p.	99.7%	0.3 p.p.

Portafolio Fibra Mty	1T23	1T22	Var.%/p.p.	4T22	Var.%/p.p.
Número de propiedades	103	60	71.7%	60	71.7%
ABR en m ²	1,599,848	818,864	95.4%	818,864	95.4%
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.1	5.2	(1.9%)	4.5	13.3%
Ocupación	94.6%	91.6%	3.0 p.p.	90.9%	3.7 p.p.



Vencimiento de contratos de arrendamiento

Al cierre del 1T23, Fibra Mty contaba con 162 arrendatarios ⁽¹⁾, 44.4% ubicados en propiedades para uso de oficinas (se incluye el área comercial de OEP por estar enfocada a darle servicio), 45.7% de uso industrial y 9.9% de uso comercial.

Al 31 de marzo de 2023, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos fue de 5.1 años incrementándose en el 1T23 por la incorporación del portafolio Zeus el cual tiene un plazo forzoso promedio ponderado de 5.9 años. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contrataran nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 40.6% del flujo de rentas hasta principios del 2028.

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 comenzó 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.

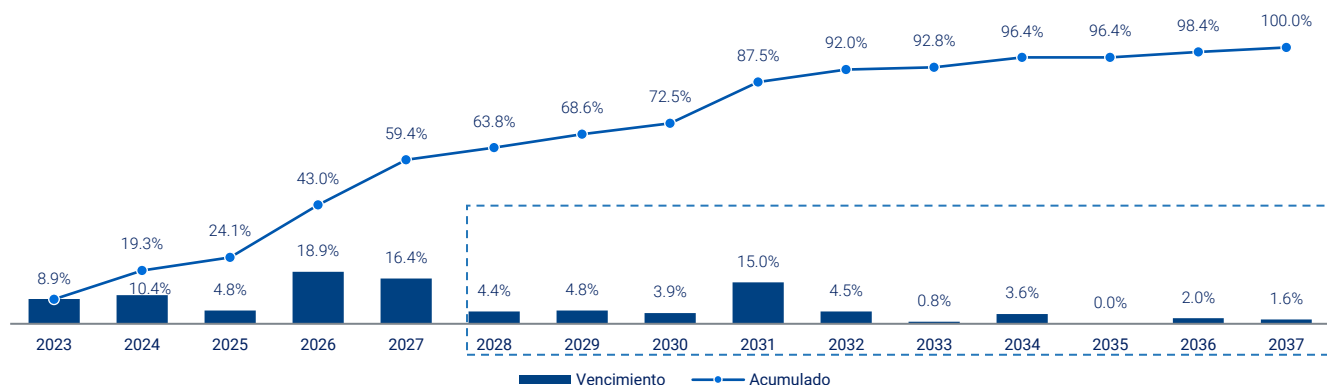
A finales del 2022, un inquilino del Portafolio Huasteco del sector industrial que ocupa 11,163 m² de ABR celebró con Fibra Mty un convenio modificatorio en el cual redujo el plazo de arrendamiento, terminándolo en el 4T22. El inmueble ya cuenta con múltiples prospectos en etapas avanzadas de negociación y se estima que este sea arrendado y comience a generar ingresos nuevamente durante el segundo semestre del 2023.

Del 8.9% a vencerse lo que resta del 2023 en términos de ingreso:

- 1) 3.3% corresponden al sector oficinas de los cuales a la fecha de emisión de este reporte se ha concretado la renovación del 2.0%, mientras que,
- 2) El 5.6% restante corresponden al sector industrial, en el cual estimamos un 100.0% de retención debido a la alta demanda de espacios en este giro.

Cabe resaltar que la reactivación de la demanda en el sector de oficinas en los mercados de Guadalajara y Monterrey apuntan para una recuperación de la ocupación, por lo que prevemos dentro del 2023, por lo menos, mantener los niveles de ocupación actuales.

Vencimiento de contratos de arrendamiento



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

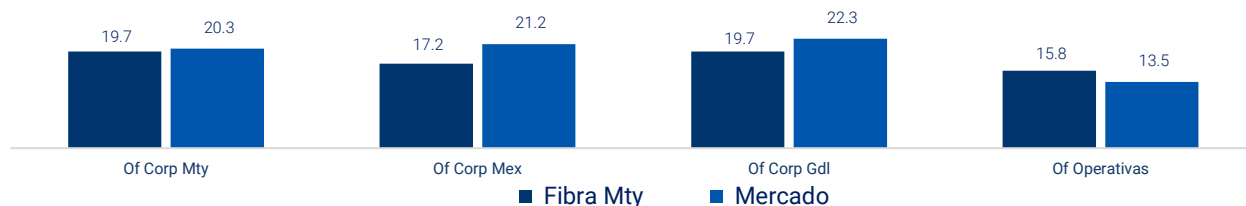
Renta en dólares por m² y por tipo de inmueble

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 podríamos estimar *lease spreads* positivos en algunas de nuestras renovaciones en el corto plazo.

La adquisición del portafolio Zeus le permitió a Fibra Mty tener acceso a nuevos mercados primarios en el sector industrial e incluyó algunos inmuebles con poca antigüedad los cuales tenían una renta por metro cuadrado por encima de las del portafolio de Fibra Mty previo a la adquisición. Como resultado de lo anterior, la renta promedio por m² al 1T23 tuvo un incremento en comparación con la del 1T22 y 4T22, respectivamente.

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 de todo el portafolio, el 74.2% incrementa su renta con el índice de CPI, seguido por el 13.2% que incrementa con el índice de INPC, 11.9% a una tasa fija mientras que el 0.7% remanente no se incrementan.

Rentas del sector Oficinas en Dólares al mes



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

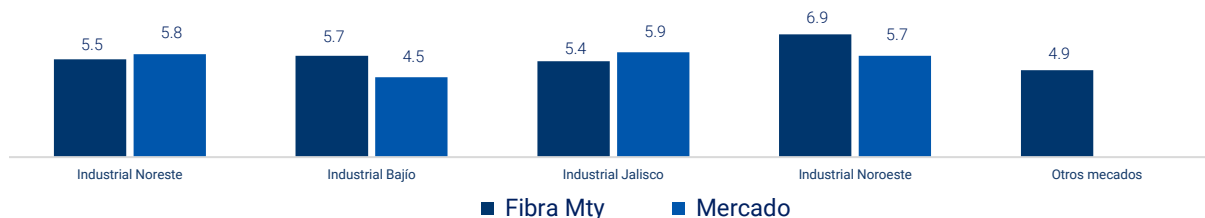
Oficinas Corporativas Monterrey = fuente: CBRE MarketView México 1T23

Oficinas Corporativas México = fuente: CBRE MarketView México, Submercado Interlomas 1T23

Oficinas Corporativas Guadalajara = fuente: CBRE MarketView México 1T23

Oficinas Operativas = Investigación Fibra Mty

Rentas del sector industrial en Dólares al mes



Industrial Noreste = fuente: CBRE Market View, Industrial, 1T23 (incluye Nuevo León, Saltillo y Reynosa)

Industrial Bajío = fuente: CBRE Market View, Industrial, 1T23 (incluye Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro y SLP)

Industrial Guadalajara = fuente: CBRE Market View, Industrial, 1T23

Industrial Noroeste = fuente: CBRE Market View, Industrial, 4T22 (incluye Tijuana)

Otros Mercados corresponde a 8.5% del flujo anualizado al 1T23 e incluye los mercados de Chihuahua, Colima, Matamoros, Sonora y Puebla.

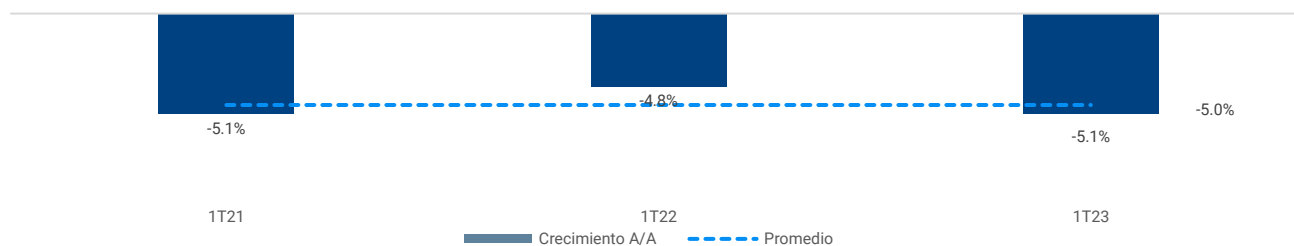
Desempeño mismos inmuebles

La comparativa mismos inmuebles excluye el portafolio Zeus adquirido el 29 de marzo 2023.

ION

(miles de pesos)	1T23	1T22	Var.%/p.p.
Número de Propiedades	60	60	-
Ingresos totales	364,351	375,298	(2.9%)
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	41,807	35,479	17.8%
ION mismos inmuebles	322,544	339,819	(5.1%)
Margen ION mismos inmuebles	88.5%	90.5%	(2.0 p.p.)

Crecimiento porcentual del ION mismos inmuebles



La disminución en el NOI mismos inmuebles por Ps. 17,275 miles, equivalente a (5.1%) con respecto a lo reportado en el 1T22, se debe principalmente por el efecto cambiario desfavorable la cual ascendió a (Ps. 23,804) miles derivado de la depreciación del dólar frente al peso al pasar de Ps. 20.6755 en el 1T22 a Ps. 18.9105 en el 1T23. Adicionalmente, la desocupación neta representó (Ps. 8,055) miles y otros impactos menores (Ps. 5,898) miles. Lo anterior fue compensado parcialmente por los incrementos contractuales en los precios de renta, netos de renovaciones los cuales ascendieron a Ps. 20,482 miles.

Ocupación

Durante los últimos doce meses, Fibra Mty ha logrado renovar cerca del 80.6% de los contratos de arrendamiento con vencimientos menores a un año reportados en el 1T22, 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.

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 se estima que en los próximos meses se cierren negociaciones por más de 11,000 m² en el sector industrial en San Luis Potosí y por aproximadamente 8,600 m² en el sector de oficinas principalmente en Monterrey y Guadalajara, estos contratos estarían generando ingresos a partir del 4T23.



Mismos Inmuebles	
Número de Propiedades ⁽¹⁾	60 ⁽¹⁾
ABR m ²	818,864

(1) Se excluye el portafolio Zeus

Mismos Inmuebles	1T23		1T22		Var.	
	m ²	%	m ²	%	Var. m ²	Var. p.p.
Ocupación Oficinas	146,855	70.8%	149,593	72.1%	(2,738) ^(1,2,3,4)	(1.3 p.p)
Ocupación Industrial	572,989	96.8%	581,580	98.2%	(8,591) ^(5,6)	(1.4 p.p)
Ocupación Comercial	19,350	100.0%	19,243	99.4%	107	0.6 p.p
Ocupación Mismos Inmuebles	739,194	90.3%	750,416	91.6%	(11,222)	(1.3 p.p)

(1) Desocupación neta en portafolio OEP por 3,652 m².

(2) Ocupación en inmueble La Perla por 2,375 m².

(3) Desocupación en inmueble Redwood por 1,065 m².

(4) Desocupaciones neta inmuebles de oficina Cuadrante y Fortaleza por 396 m².

(5) Desocupaciones en portafolio Huasteco por 11,163 m²

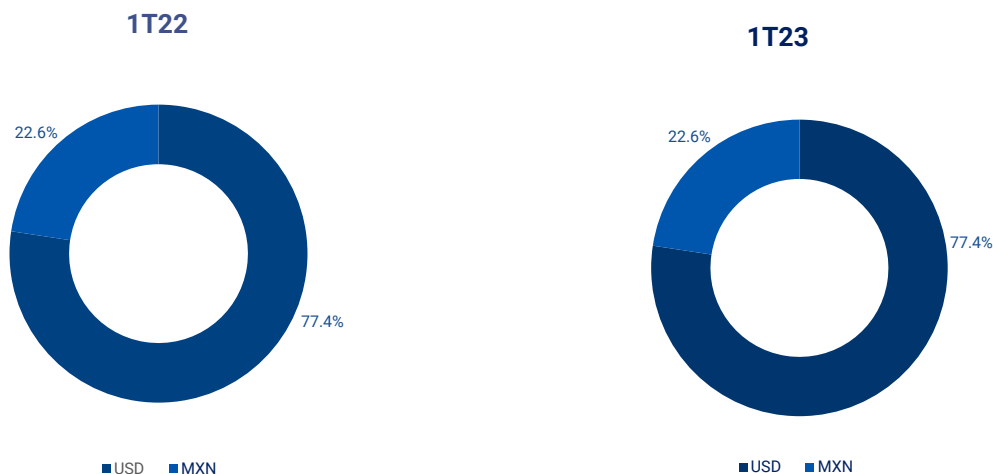
(6) Ocupación parcial en el portafolio Providencia por 2,572 m².



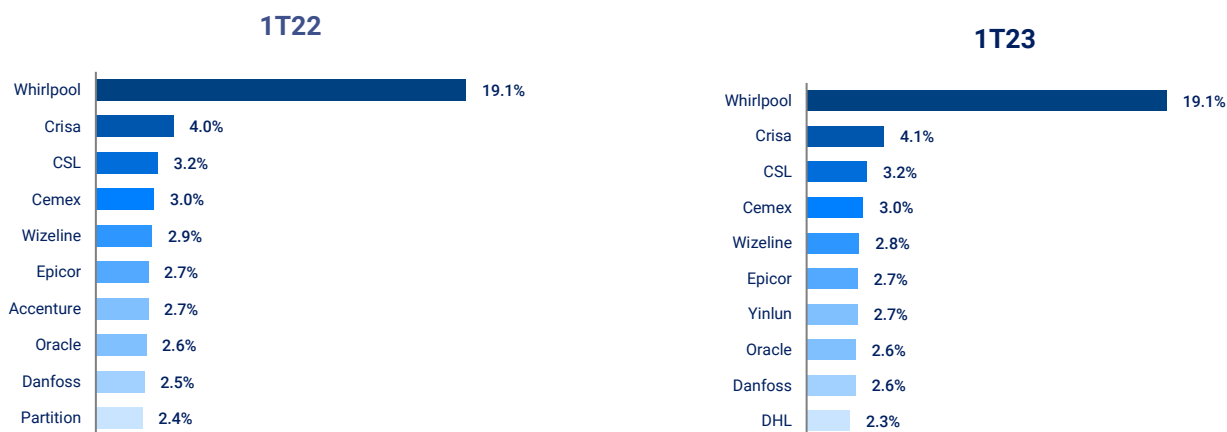
Indicadores Operativos mismos inmuebles

Los indicadores operativos mismos inmuebles se realizaron al tipo de cambio utilizado en cada reporte, es decir, para el 1T22 se consideró el tipo de cambio Ps 19.8632 y para el 1T23 el tipo de cambio Ps. 18.0932.

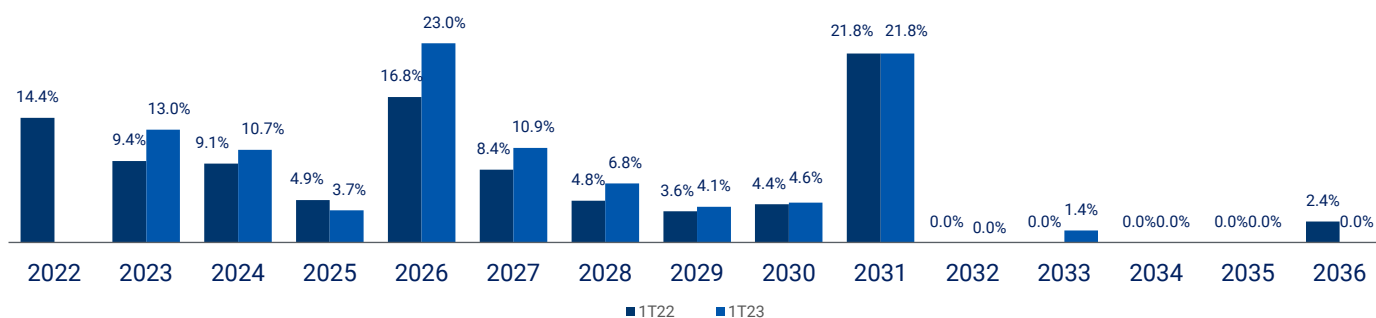
Moneda



Principales usuarios



Vencimiento de contratos de arrendamiento



Gastos de capital (Capex)

Inmuebles en operación

En el 2023, el presupuesto anual para CAPEX en mismos inmuebles es de Ps. 52.8 millones.

Tal y como lo indicamos en nuestros reportes del año pasado, a partir del 2T22, el CAPEX de reposición en las propiedades, que se lleve a cabo en año actual, se pagará con los recursos descontados del AFFO de año anterior (reserva de CAPEX). Esto nos permitirá conocer la rentabilidad por inmueble a nivel AFFO, simplificará nuestros reportes de CAPEX, y eliminará el concepto de CAPEX ejecutado como gasto de operación.

Dicho lo anterior, durante 2023, el CAPEX a descontar del AFFO por trimestre será Ps. 13.2 millones que resulta de dividir el presupuesto anual 2023 entre 4 trimestres.

El CAPEX financiado se mantiene sin cambios y corresponde a proyectos con reembolso de la inversión.

Al 31 de marzo de 2023 el CAPEX en propiedades de inversión fue de Ps. 2.1 millones:

- CAPEX financiado Ps. 0.2 millones, correspondiente a inversiones en paneles solares en Torre Morada 1 y reemplazo de componentes de cubierta en Nico.
- CAPEX pagado con reserva Ps. 1.9 millones, corresponde a inversiones en maquinaria, equipo y mobiliario en los inmuebles Ciénega 2, Torre Morada 1 y Fortaleza, principalmente.

Al 31 de marzo de 2023, el CAPEX reservado por ejercer es de Ps. 44.7 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, a la par de esfuerzos de comercialización, es concluir y ejecutar una estrategia de maximización de valor y flujo. Actualmente están en revisión ciertos inmuebles del portafolio que pudieran ser objeto dicha estrategia.

Adquisiciones

Zeus

El pasado 29 de Marzo se adquirió substancialmente la totalidad del portafolio “Zeus”, compuesto por 46 edificios industriales ubicados en 11 entidades federativas de la República Mexicana y cuenta con ABR total aproximada de 822,052 metros cuadrados, así como por una reserva territorial con una superficie total aproximada de 882,723 metros cuadrados, por un precio total de compra de US\$ 662.0 millones, más IVA e impuestos, costos y gastos de cierre correspondientes, quedando pendiente de formalizarse la compraventa definitiva de propiedades que representan aproximadamente el 7% del precio total acordado.

Estimamos que este portafolio genere un ingreso neto operativo (“NOI” por sus siglas en inglés) de aproximadamente \$53.3 millones de dólares durante los doce meses posteriores a su integración al portafolio existente de Fibra Mty, equivalente a una tasa de capitalización del 8.1% aproximadamente. Cuenta con una ocupación a la fecha, en su componente estabilizado, del 99.2% respecto del ABR, y generará un ingreso en dólares de aproximadamente el 92.0% de sus rentas.

El incremento esperado en el NOI anualizado de Fibra Mty se estima en poco más del 80.0%. Al cierre del 1T23, el ingreso en dólares incrementó del 77.0% reportado al cierre de 2022 a poco más del 83.0%, de igual manera el plazo remanente de los arrendamientos ponderado al ingreso (“WALT” por sus siglas en inglés) se incrementó de 4.5 años a 5.1 años, incrementando la predictibilidad y visibilidad de largo plazo en la generación futura de flujo de efectivo.

Es importante mencionar que este portafolio incluye, además de las propiedades estabilizadas, un componente de reserva territorial de poco más de 88 hectáreas aproximadamente de terrenos industriales destinados a expansiones y nuevos desarrollos. La Compañía se encuentra evaluando las diferentes alternativas para la generación de flujo de efectivo adicional en esta reserva, incluyendo expansiones para arrendatarios existentes y/o la desincorporación o aportación de terrenos para desarrollo de terceros en los términos permitidos por la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

El precio de compra, costos e impuesto serán liquidados en su totalidad en dos exhibiciones en las fechas de formalización de las compraventas definitivas de la siguiente forma (cifras estimadas), la primera exhibición se pagó el pasado 29 de marzo y la segunda entre los meses mayo y julio de este año:

(Cifras en millones de dólares de los EUA)	Primera Exhibición 29 de marzo de 2023	Segunda Exhibición mayo-julio 2023 ²	Total
Precio	\$616.7	\$45.3	\$662.0
Costos de la adquisición ¹		\$25.4	\$25.4
IVA de adquisición	\$77.7	\$2.6	\$80.3
Total	\$694.4	\$73.3	\$767.7

¹ el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI) será cubierto en su totalidad en la segunda exhibición del pago de precio.

² fecha tentativa en la que se espera que ocurra la formalización de la compraventa definitiva del portafolio pendiente de adquirirse.

El precio liquidado en la primera exhibición por US\$616.7 millones (equivalente a Ps. 11,337.4 millones considerando el tipo de cambio de 18.3830 a la fecha de la adquisición), más el IVA correspondiente a las construcciones de US\$77.7 millones (equivalente a Ps. 1,428.4 millones a la fecha de la adquisición), y otros impuestos y gastos de adquisición de Ps. 12.9 millones (el ISAI y los derechos de registro, que representan el gasto más significativo, se pagarán durante los

tres meses siguientes posteriores a la adquisición); a la fecha del presente reporte, los gastos de adquisición continúan en proceso debido a la auditoría de compra del 7% del portafolio industrial Zeus pendiente de adquirir.

La transacción por un total de Ps. 12,778.7 millones a un tipo de cambio de 18.3830 a la fecha de la adquisición fue liquidada mediante pago en efectivo, vía transferencia bancaria, utilizando recursos provenientes de:

- 1) La disposición parcial de US\$150.0 millones de una nueva línea de crédito sindicada liderada por Banorte (equivalente a Ps. 2,757.5 millones) de los cuales US\$80.0 millones (equivalentes a Ps. 1,470.6 millones) son revolventes con vencimiento en corto plazo, el remanente US\$70.0 millones (equivalente a Ps. Ps. 1,286.8 millones), neto de costos de deuda de (Ps. 61.8) millones es a largo plazo;
- 2) La utilización de US\$100.0 remanentes de la línea de crédito sindicada en dólares, contratada el 3 de diciembre de 2021, equivalentes a Ps. 1,838.3 millones con vencimiento a largo plazo;
- 3) La utilización de tres líneas de crédito revolventes disponibles en dólares por US\$103.0 millones, equivalentes a Ps. 1,893.4 millones netas de costos de deuda de (Ps. 5.5 millones), de las cuales una de US\$20.0 millones es a largo plazo por un equivalente de Ps. 367.7 millones;
- 4) Efectivo disponible en caja proveniente de la emisión de capital del pasado mes de septiembre de 2022 por Ps. 3,308.4 millones; y
- 5) La primera fase de una suscripción preferente de CBFIs de Fibra MTY exclusiva para Tenedores, la cual fue concretada el 1 de marzo de 2023. El monto utilizado fue de Ps. 3,048.4 millones.

Para información más detallada relacionada con las disposiciones de la deuda y de la suscripción preferente de capital dirigirse a la sección "Deuda y Efectivo" y "Suscripción de Capital 2023", respectivamente.

Expansión Huasteco Fagor (terreno)

El pasado 21 de febrero de 2023 se realizó la adquisición de un terreno para la expansión del inmueble industrial "Huasteco Fagor". Esta es la segunda expansión que realiza a la nave, la primera fue anunciada el 6 de diciembre de 2019.

El terreno cuenta con una superficie de 9,767.6 m² localizado en San Luis Potosí, sobre el que se llevará a cabo una expansión de la nave industrial Huasteco Fagor, propiedad de Fibra Mty. Dicha expansión agregará un Área Bruta Rentable (ABR) de aproximadamente 6,732 m² y se integra al contrato de arrendamiento triple neto (NNN) 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 marzo de 2033. Por lo que respecta específicamente al área de expansión, el arrendatario comenzará a pagar renta a partir del 1 de abril de 2023.

El valor total de la inversión, incluyendo terreno y construcciones, se estima que ascienda a una cantidad de US\$ 3.2 millones de dólares y que el proceso de construcción concluya en aproximadamente 5 meses contados a partir de la fecha de adquisición. Por otra parte, se estima que la expansión genere un Ingreso Operativo Neto adicional aproximado de US\$ 0.3 millones durante los doce meses a partir del inicio de pago de renta adicional por parte del inquilino.

Desempeño Financiero

Desempeño Financiero del Trimestre

A continuación, se muestra el desempeño financiero del 1T23:

Cifras en miles de pesos	1T23	1T22	Var. %	4T22	Var. %
Ingresos totales	372,588	375,298	(0.7%)	376,966	(1.2%)
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	42,025	35,479	18.5%	50,357	(16.5%)
CAPEX en resultados por cumplimiento con NIIFs ⁽¹⁾	-	32	(100.0%)	1,659	(100.0%)
Gastos de administración	40,238	37,141	8.3%	40,164	0.2%
Plan ejecutivo basado en CBFIs	48	3,557	(98.7%)	10,644	(99.5%)
Gasto por valor razonable de inmuebles	(1,163,385)	(298,342)	290.0%	(210,008)	454.0%
Utilidad en venta de activos	-	-	-	33	(100.0%)
Ingresos financieros	134,144	15,014	793.5%	109,573	22.4%
Gastos financieros	71,276	62,738	13.6%	66,822	6.7%
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta	141,981	183,361	(22.6%)	225,967	(37.2%)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(668,259)	136,384	(590.0%)	332,885	(300.7%)
Impuestos a la utilidad	1,354	676	100.3%	(431)	(414.2%)
(Pérdida) utilidad neta consolidada	(669,613)	135,708	(593.4%)	333,316	(300.9%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	38,759	11,170	247.0%	(47,159)	(182.2%)
(Pérdida) utilidad integral consolidada	(630,854)	146,878	(529.5%)	286,157	(320.5%)

Cifras en miles de pesos	1T23	1T22	Var. %
Ingresos mismos inmuebles	364,351	375,298	(2.9%)
Ingresos de adquisiciones	8,237	-	-
Ingresos Fibra Mty	372,588	375,298	(0.7%)
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados mismos inmuebles	(41,807)	(35,479)	17.8%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados de adquisiciones	(218)	-	-
Gastos de operación Fibra Mty, netos de CAPEX en resultados	(42,025)	(35,479)	18.5%
ION mismos inmuebles	322,544	339,819	(5.1%)
ION de adquisiciones	8,019	-	-
ION Fibra Mty	330,563	339,819	(2.7%)
Gastos de Administración	(40,238)	(37,141)	8.3%
Excluye depreciaciones, amortizaciones y devengo de comisiones	2,361	2,552	(7.5%)
UAFIDA	292,686	305,230	(4.1%)
(Ingreso) devengo lineal no monetario	(6,157)	(8,387)	(26.6%)

Restitución de reserva para CAPEX	(733)	(597)	22.8%
Desembolso por derechos de uso ⁽¹⁾	(437)	(472)	(7.4%)
CAPEX en resultados ⁽²⁾	-	(32)	(100.0%)
Ingreso financiero	134,144	15,014	793.5%
Gasto financiero, neto de amortizaciones y valuaciones	(67,434)	(58,661)	15.0%
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria (FC) realizada	(1,294)	1,448	(189.4%)
Utilidad de subsidiaria antes de FC no realizada	(629)	(1,072)	(41.3%)
Impuestos a la utilidad	(1,354)	(676)	100.3%
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	40	235	(83.0%)
Devengo comisiones de arrendamiento ⁽³⁾	(1,428)	-	-
Inversiones verdes ⁽⁴⁾	379	-	-
FFO	347,783	252,030	38.0%
CAPEX ⁽¹⁾	(13,218)	(12,220)	8.2%
Nivelación por distribuciones anticipadas (5)	11,498	-	-
AFFO	346,063	239,810	44.3%

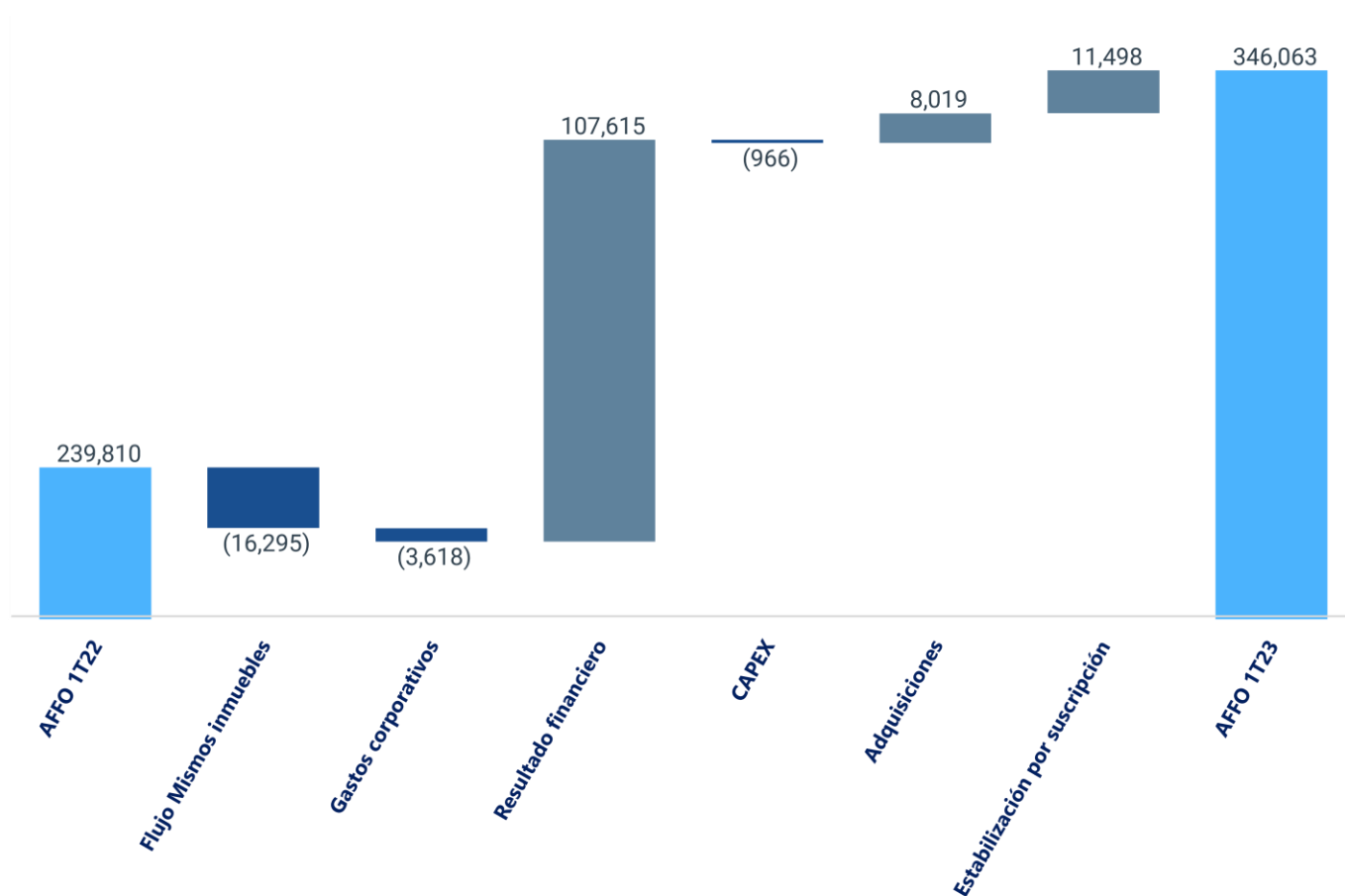
- (1) Pagos de arrendamiento de estacionamiento presentado de conformidad con IFRS 16 como una disminución del pasivo por arrendamiento en lugar de reflejarlo en el gasto operativo como lo presentábamos antes de la entrada en vigor de la IFRS 16.
- (2) La integración y explicación del CAPEX para AFFO del 1T23 está disponible en la sección de Desempeño Operativo, subsección Gastos de Capital (CAPEX) del presente reporte.
- (3) A partir del 1 de enero de 2023 las comisiones por arrendamiento se restituyen a la reserva de financiamientos en la proporción correspondiente al devengo del periodo.
- (4) En 2021 se creó una reserva para proyectos sustentables en materia ambiental por Ps. 6.0 millones, al cierre del 1T23 se han utilizado Ps. 4.6 millones para el proceso de certificación LEED en el portafolio de oficinas.
- (5) Con la intención de que las distribuciones de efectivo por CBF del 1T23 no fueran afectadas por el proceso de suscripción realizado en marzo de 2023, para la adquisición del Portafolio Industrial Zeus, Fibra Mty pagó dichas distribuciones de manera anticipada. La variación de la proyección de distribuciones anticipadas vs el flujo generado fue de Ps. 11.5 millones y es mayormente atribuible a fluctuación cambiaria.

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

ION mismos inmuebles contable	(17,275)	Gasto corporativo contable	(3,097)
Ingreso lineal no monetario	2,230	Investigación en propiedades	(195)
Inversiones verdes	379	Utilidad de subsidiaria	(235)
Devengo de comisiones de arrendamiento	(1,528)	Depreciaciones y amortizaciones	(91)
Restitución de reserva para gastos de capital	(136)		
Desembolso por derechos de uso	35		
ION mismos inmuebles flujo	(16,295)	Gasto corporativo flujo	(3,618)
Resultado financiero contable	69,212	Adquisiciones ION contable	8,019
Costos de deuda	(181)		
GF de pasivo por arrendamiento	(54)		
FC sin impacto en distribuciones	(219,265)		
FC realizada por adquisiciones	257,903		
Resultado financiero flujo	107,615	Adquisiciones ION flujo	8,019

Variaciones con afectación en flujo de efectivo

Cifras en miles de pesos



Mismos inmuebles

La disminución de Ps. 16,295 miles se debe principalmente por el efecto cambiario desfavorable derivado de la depreciación del dólar frente al peso la cual ascendió a (Ps. 23,804) miles, adicionalmente, la desocupación neta representó (Ps. 8,055) miles y otros impactos menores (Ps. 4,918) miles. Lo anterior fue compensado parcialmente por los incrementos contractuales en los precios de renta, netos de renovaciones los cuales ascendieron a Ps. 20,482 miles.

Gastos de Administración

Los gastos de administración incrementaron Ps. 3,618 miles, de los cuales, Ps. 2,758 miles corresponden a sueldos y prestaciones por efectos de inflación y refuerzo en ciertas áreas de negocio, Ps. 800 miles a honorarios profesionales de la fase 1 de los procesos para la obtención en devolución del IVA a favor generado por la adquisición del portafolio industrial Zeus, entre otros impactos menores.

Resultado Financiero

El resultado financiero del 1T23, en términos de flujo de efectivo, reflejó un efecto positivo de Ps. 107,615 miles, principalmente por mayor inversión de caja debido a colocación de Ps. 3,450,000 miles, y la primera liquidación de la suscripción preferente de capital de Ps. 3,615,879 miles, efectuadas el 13 de septiembre de 2022 y 1 de marzo de 2023, respectivamente, los recursos netos de ambas emisiones fueron utilizadas en su totalidad para la adquisición del portafolio industrial Zeus. En adición, la tasa promedio de rendimiento sobre inversión incrementó 500 puntos base para llegar a 10.8% en comparación con el 1T22.

CAPEX

De acuerdo con proyecciones de las necesidades del portafolio de Fibra Mty, la reserva de CAPEX aumentó de Ps. 49,000 miles anuales en 2022 a Ps. 52,864 miles anuales en 2023, representando un incremento por trimestre de Ps. 966 miles durante el ejercicio.

Adquisiciones

El monto de Ps. 8,019 representa el ION generado por los 3 días de operación del portafolio Zeus en Fibra Mty adquirido el 29 de marzo de 2023.

Nivelación por distribuciones anticipadas

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

Variaciones sin afectación en flujo de efectivo

Plan ejecutivo basado en CBFIs

Al cierre del 1T23, Fibra Mty no registró provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs, debido a que la guía de resultados 2023, sobre la cual se realizaran las estimaciones de cumplimiento para el registro de dicha provisión, fue aprobada por el Comité Técnico una vez concluido el proceso de suscripción para la adquisición del portafolio industrial Zeus. En función a lo anterior, en el 2T23, Fibra Mty realizará el registro de la provisión correspondiente al primer semestre del año 2023.

En adición, durante el 1T23 registramos una insuficiencia en la provisión del plan 2022 de Ps. 0.5 miles debido al diferencial de precio del CBFi al momento del pago de impuestos vs el precio del CBFi provisionado en 2022, y se presenta en el estado consolidado de utilidad integral adjunto en el presente reporte.

En cumplimiento con NIIF, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs es registrada en los resultados del periodo en que se genere y será pagada en títulos, neta del impuesto correspondiente.

Valor razonable de propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión de Fibra Mty se determina con la asistencia de una firma de valuación independiente calificada, la cual no está relacionada con Fibra Mty. De acuerdo con la naturaleza y el tipo de propiedades que forman parte del portafolio, la administración consideró el enfoque de ingresos por ser el método más apropiado para determinar su valor razonable, el cual consiste en descontar a valor presente los flujos de efectivo futuros que se esperan generar a través del arrendamiento de las propiedades y un valor terminal.

Dicho lo anterior, la pérdida en valor razonable del 1T23 fue (Ps. 1,163.4) millones, generada por:



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

Respecto al año anterior, la pérdida en valor razonable del 1T22 fue (Ps. 298.3) millones, generada por:

1. Tipo de cambio (Ps. 374.4) millones: Efecto cambiario negativo debido a que el peso se apreció en 1T22 al pasar de Ps.20.5157 a Ps. 19.8632,
2. Operación estándar de propiedades Ps. 66.0 millones: El incremento se generó principalmente por i) incremento en ocupación y nivel de renta en espacios industriales, e ii) inflaciones mayores a las proyectadas, y
3. Condiciones de mercado Ps. 10.1 millones: Principalmente por actualización del indicador de inflación en algunas propiedades.

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 573.1 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.

(Pérdida) utilidad neta consolidada

La pérdida neta consolidada del 1T23 se situó en (Ps. 669.6) millones, una disminución de (Ps. 805.3) millones en comparación al 1T22. 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. 97.6 millones, para situarse en Ps. 351.8 millones al cierre del 1T23. 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 y a los Ps.3,615.9 millones recibidos de la primera liquidación de la suscripción preferente de capital del 1 de marzo de 2023, los recursos netos de ambas emisiones de capital fueron utilizados en su totalidad para la adquisición del portafolio industrial Zeus la cual ha sido explicada ampliamente en la sección de Comentarios Destacados del periodo en este reporte.

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%. El 24 de marzo del 2023, debido a la disposición de US\$ 100 millones de este crédito sindicado para la adquisición del portafolio Zeus, Fibra Mty modificó este swap, de tal manera que la tasa de interés sobre un notional de US\$ 50 millones se mantendría en 2.005% hasta el 17 de abril de 2023 y posteriormente, se incrementaría el notional a un monto de \$US 150 Millones a una tasa fija de 3.035% y con un nuevo vencimiento al 15 de abril del 2026.

El activo por valuación de instrumentos financieros derivados tipo swap descrito anteriormente se situó en Ps. 48.0 millones al cierre del 1T23, 8.1 millones menor al activo registrado en el 4T22, lo anterior, fue ocasionado principalmente debido a una apreciación de 6.6% del peso contra el dólar durante el trimestre y a la caída de aproximadamente 4 puntos básicos netos en la expectativa de la tasa SOFR en los plazos de entre 1 a 3 años.

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

El activo por valuación de instrumentos financieros derivados tipo swap descrito en el párrafo anterior se situó en Ps. 5.4 millones al cierre del 1T23; esto, ocasionado principalmente por el incremento de aproximadamente 23 puntos básicos en promedio en la expectativa de la tasa SOFR en los plazos de entre 1 a 5 años al comparar la curva del 31 de marzo de 2023 con la del 24 de marzo del mismo año, una demostración de la volatilidad de las tasas de interés en los últimos meses.

Por otro lado, con el motivo de reducir el riesgo cambiario, el 31 de marzo de 2023, Fibra MTY llevó a cabo 2 transacciones cambiarias con instrumentos financieros derivados tipo forward por un monto total de US\$76 millones, los cuales fueron pactados con Scotiabank. La fecha de liquidación estos instrumentos serían el 10 y 13 de abril de 2023 por \$1,374,024 miles, es decir un tipo de cambio promedio de 18.0793. El motivo de la cobertura fue para pagar de manera anticipada las líneas revolventes dispuestas para la adquisición del portafolio Zeus, mismas que se explican a mayor detalle en la sección "Deuda y Efectivo" del presente reporte. Los recursos utilizados para liquidar los forwards fueron provenientes de la segunda liquidación de la suscripción preferente de capital.

El pasivo por valuación de instrumentos financieros derivados tipo *forward* de Fibra Mty se situó en Ps. 2.6 millones durante el 1T23, prácticamente inmaterial al considerar el monto de la operación. Lo anterior se explica a que fueron contratados el mismo día del cierre del trimestre.

FFO y AFFO

Fibra Mty generó un Flujo de la Operación de Ps. 347.8 millones, y un Flujo Ajustado de la Operación de Ps. 346.1 millones, 38.0% y 44.3% por encima del 1T22. Dicho crecimiento fue impulsado en gran medida por mayor inversión de caja debido a colocación de Ps. 3,450,000 miles, y la primera liquidación de la suscripción preferente de capital de Ps. 3,615,879 miles, efectuadas el 13 de septiembre de 2022 y 1 de marzo de 2023, respectivamente, los recursos netos de ambas emisiones de capital fueron utilizados en su totalidad para la adquisición del portafolio industrial Zeus la cual ha sido explicada ampliamente en la sección de Comentarios Destacados del periodo en este reporte. 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	1T23	1T22	Var.%	4T22	Var.%
(Pérdida) Utilidad Integral Consolidada	(630,854)	146,878	(529.5%)	286,157	(320.5%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	(38,759)	(11,170)	247.0%	47,159	(182.2%)
Pérdida por valor razonable de inmuebles	1,163,385	298,342	290.0%	210,008	454.0%
(Ganancia) pérdida cambiaria neta, no realizada	(401,159)	(181,925)	120.5%	(225,590)	77.8%
Amortizaciones	915	1,006	(9.0%)	1,941	(52.9%)
Devengo de Comisiones de Arrendamiento	1,428	1,528	(6.5%)	1,818	(21.5%)
Gasto financiero de pasivo por arrendamiento	57	111	(48.6%)	83	(31.3%)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	48	3,557	(98.7%)	10,644	(99.5%)
Utilidad en venta de activos	-	-	-	(33)	(100.0%)
Utilidad de Subsidiaria	(629)	(1,072)	(41.3%)	(2,517)	(75.0%)
Desembolso por derechos de uso ⁽¹⁾	(437)	(472)	(7.4%)	(458)	(4.6%)
AMEFIBRA FFO	93,995	256,783	(63.4%)	329,212	(71.4%)
(Ingreso) devengo lineal no monetario	(6,157)	(8,387)	(26.6%)	(1,641)	275.2%
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	40	235	(83.0%)	794	(95.0%)
Depreciación de mobiliario y equipo de oficina	18	18	0.0%	18	0.0%
Amortización costo de deuda	3,785	3,966	(4.6%)	2,285	65.6%
(Ganancia) pérdida cambiaria neta, realizada en la operación	(19)	12	(258.3%)	130	(114.6%)
Pérdida cambiaria neta, realizada en la adquisición del portafolio industrial Zeus ⁽²⁾	257,903	-	-	-	-
Restitución de reserva para gastos de capital	(733)	(597)	22.8%	(847)	(13.5%)
Gastos de capital en resultados ⁽³⁾	-	-	-	1,661	(100.0%)
Inversiones Verdes ⁽⁴⁾	379	-	-	1,639	(76.9%)
Devengo de Comisiones de Arrendamiento ⁽⁵⁾	(1,428)	-	-	-	-
AMEFIBRA FFO ajustada por FMTY	347,783	252,030	38.0%	333,251	4.4%
CAPEX ⁽³⁾	(13,218)	(12,220)	8.2%	(12,252)	7.9%
Nivelación por distribuciones anticipadas ⁽⁶⁾	11,498	-	-	-	-
AFFO	346,063	239,810	44.3%	320,999	7.8%

- (1) Pagos de arrendamiento de estacionamiento presentado de conformidad con IFRS 16 como una disminución del pasivo por arrendamiento en lugar de reflejarlo en el gasto operativo como lo presentábamos antes de la entrada en vigor de la IFRS 16.
- (2) Con la intención de reducir el riesgo cambiario en la adquisición de Zeus, Fibra Mty contrató instrumentos financieros derivados tipo forward para comprar dólares con los recursos netos provenientes de la emisión de capital de 2022 y de la primera liquidación de la suscripción preferente de capital liquidada el 1 de marzo de 2022
- (3) La integración y explicación del CAPEX para AFFO del 1T23 está disponible en la sección de Desempeño Operativo, subsección Gastos de Capital (CAPEX) del presente reporte.
- (4) En 2021 se creó una reserva para proyectos sustentables en materia ambiental por Ps. 6.0 millones, al cierre del 1T23 se han utilizado Ps. 4.6 millones para el proceso de certificación LEED en el portafolio de oficinas.
- (5) A partir del 1 de enero de 2023 las comisiones por arrendamiento se restituyen a la reserva de financiamientos en la proporción correspondiente al devengo del periodo.
- (6) Con la intención de que las distribuciones de efectivo por CBFi del 1T23 no fueran afectadas por el proceso de suscripción realizado en marzo de 2023, para la adquisición del Portafolio Industrial Zeus, Fibra Mty pagó dichas distribuciones de manera anticipada. La variación de la proyección de distribuciones anticipadas vs el flujo generado fue de Ps. 11.5 millones y es mayormente atribuible a fluctuación cambiaria.

Distribución por CBFi

La distribución de efectivo del 1T23 se situó en Ps. 346.1 millones, equivalentes a Ps. 0.256⁽¹⁾ por CBFi, 3.2% por encima de la del 1T22. Este crecimiento fue impulsado en gran medida por el producto financiero generado en la inversión del efectivo obtenido en la colocación de Ps. 3,450,000 miles, y en el primer momento de suscripción de Ps. 3,615,879 miles, efectuadas el 13 de septiembre de 2022 y 1 de marzo de 2023, respectivamente, los recursos netos de ambas emisiones de capital fueron utilizados en su totalidad para la adquisición del portafolio industrial Zeus. Para un mayor detalle de las variaciones, ver gráfica "Variaciones con afectación en flujo de efectivo" en la sección de Desempeño Financiero.

Tal y como lo anunciamos en el evento relevante del 16 de febrero de 2023, con la intención de que las distribuciones de efectivo por CBFi del 1T23 no fueran afectadas por el proceso de suscripción realizado en marzo de 2023, para la adquisición del Portafolio Industrial Zeus, Fibra Mty pagó dichas distribuciones de manera anticipada, el primer pago fue realizado el 24 de febrero de 2023 por un monto de Ps. 214.0 millones y el 31 de marzo de 2023 un monto de Ps. 132.1 millones. De esta forma, la distribución total de Fibra Mty del 1T23 equivale a Ps. 0.256 por CBFi en línea con la distribución del 4T22.

	1T23	4T22	3T22	2T22	1T22
CBFis en circulación (en miles)	1,553,679.660	1,255,047.994	1,255,047.994	972,261.110	972,261.110
Precio del CBFi (inicio del año)	12.38	12.27	12.27	12.27	12.27
Precio del CBFi (inicio del Trimestre)	12.38	12.21	12.09	12.23	12.27
Monto de la distribución (Ps. miles)	346,063	Ps 320,999	Ps. 314,141	Ps. 244,878	Ps. 239,810
Distribución por CBFi trimestral	Ps. 0.2556 ⁽¹⁾	Ps. 0.2558	Ps. 0.2503	Ps. 0.2519	Ps. 0.2467
Distribución por CBFi mensual	Ps. 0.0850 ⁽²⁾	Ps. 0.0853 ⁽²⁾	Ps. 0.0834 ⁽²⁾	Ps. 0.0840 ⁽²⁾	Ps. 0.0822 ⁽²⁾
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del año)	8.3%	8.3%	8.2%	8.2%	8.0%
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del Trimestre)	8.3%	8.4 %	8.3%	8.2%	8.0%

- (1) Debido al primer momento de suscripción realizado el 1 de marzo de 2023 para la adquisición del portafolio industrial Zeus, las distribuciones de efectivo del 1T23 fueron pagadas anticipadamente, de tal forma que los CBFis en circulación al momento de las distribuciones de ene y feb 2023 fueron 1,255,047,994 y los correspondientes a la distribución de marzo 2023 fueron 1,553,679,660.
- (2) 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 vieran afectadas por el incremento de CBFIs de la Suscripción, el 16 de febrero de 2023 Fibra Mty anunció que llevaría a cabo la distribución anticipada del efectivo de los meses correspondientes de noviembre 2022 a febrero 2023 pagaderos el 24 de febrero de 2023, previo al primer incremento de CBFIs derivados de la Suscripción. Posteriormente, Fibra Mty pagó la distribución correspondiente a Marzo de 2023 el día 31 de Marzo de 2023, 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 impidió que el monto se dividiera entre un mayor número de certificados y logrará mantener el mismo monto por CBFi a los inversionistas previos a la Suscripción Preferente de capital.

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	

Suscripción de Capital 2023

Con el objetivo de llevar a cabo la adquisición del portafolio Zeus sin perjudicar la prudencia de la estructura de capital, Fibra Mty llevó a cabo un proceso de Suscripción de capital por hasta 690 millones de CBFIs a un precio de Ps. 12.20 por certificado. Dicha transacción fue i) aprobada por la Asamblea de Tenedores el 23 de enero de 2023, ii) anunciada el 3 de febrero del 2023 e iii) iniciada el 15 de febrero de 2023. La suscripción constó de dos liquidaciones, la primera siendo el 1 de marzo de 2023 y la segunda el 5 de abril de 2023.

Los asesores financieros de la Suscripción Preferente de capital fueron BBVA y Actinver.

El monto bruto total de la Suscripción Preferente alcanzó un monto de Ps. 6,824,875,126.80, y equivale a un total de 559,415,994 de CBFIs. Como resultado de lo anterior, a partir del 5 de abril de 2023, existirán 1,816,712,093 CBFIs en circulación, es decir, un valor de capitalización de Ps. 22,163.9 millones a un precio de Ps. 12.20 por CBFI, superior a un monto equivalente de US\$ 1,200 millones aproximadamente a un tipo de cambio de 18.0932. Considerando los recursos de la oferta subsecuente de capital de septiembre de 2022, y utilizando el promedio ponderado de cada levantamiento de capital de 18.8247, Fibra Mty ha logrado recaudar más de US\$ 545 millones en los últimos 7 meses.

Emisiones	Fecha Circulación	CBFIs	Monto Bruto emitido (Ps. millones)	Tipo de Cambio	Monto Bruto emitido (US\$ millones)
Emisión Adicional 2022	13-sep-22	282,786,884	3,450.0	20.055	172.0
Suscripción de Capital		559,415,994	6,824.9	18.2585	373.8
1era Liquidación	01-mar-23	296,383,561	3,615.9	18.4077	196.4
2da Liquidación	05-abr-23	263,032,433	3,209.0	18.0932	177.4
Total CBFIs Emitidos			10,274.9	18.8247	545.8

CBFIs en circulación	Valor de Capitalización @12.20 (Ps. millones)	Tipo de Cambio	Valor de Capitalización @12.20 (US\$ millones)
1,816,712,093	22,163.9	18.0932	1,225.0

Cuando Fibra Mty comenzó con el proceso de Suscripción Preferente tenía el objetivo de recaudar un monto de hasta US\$ 400 millones. Considerando el tipo de cambio promedio ponderado de cada liquidación de 18.2585, la Compañía logró levantar un aproximado de US\$ 374 millones, superior al 93.0% del monto objetivo. Los recursos netos fueron aplicados en su totalidad, directa o indirectamente a la Adquisición del portafolio Zeus y por ende tuvieron una aplicación inmediata. Además, considerando los resultados integrales de la operación y a la fecha del presente reporte, el nivel de endeudamiento esperado se encuentra cercano al 25%, lo que le permitiría a Fibra Mty tener una capacidad de llevar a cabo adquisiciones por un monto de hasta US\$ 220 millones sin necesidad de acudir nuevamente a los mercados y sin sobrepasar el 35% de nivel de endeudamiento.

Guía de Resultados 2023

Como se comentó en el reporte del 4T22, una vez concluida la adquisición del portafolio Zeus y conociendo las características finales del financiamiento para realizarla, el Comité Técnico aprobó la guía de resultados para el ejercicio 2023. El incremento promedio en la guía de resultados es de 390 puntos base superior a la distribución orgánica del 2022, la cual considerando los mismos rangos de tipo de cambio se ubicaría en 0.9179 por certificado.

El incremento en la guía es a pesar de todos los efectos en el flujo de efectivo ocasionados por la adquisición de Zeus, los cuales incluyen:

- i) Haber aumentado en casi 50% los CBFIs en circulación en el proceso de la suscripción preferente de capital,
- ii) El incremento en la tasa de interés promedio como resultado de la deuda dispuesta para la adquisición,
- iii) La reducción en el ingreso financiero derivado de la aplicación de todos los recursos provenientes de la emisión subsecuente de capital realizada en septiembre de 2022,
- iv) El costo financiero adicional por el periodo que pase entre la liquidación y la devolución del IVA que asciende a un monto de US\$80 millones (equivalentes a Ps. 1,447,456 al 31 de marzo de 2023).
- v) Los costos corporativos adicionales en avalúos, estudios técnicos y el refuerzo de algunas áreas de negocio necesarias para administrar un portafolio del doble de tamaño en comparación al del ejercicio anterior.

Considerando lo anterior, la Guía de Resultados 2023 es como sigue:

Guía 2023		
Tipo de Cambio	Ps. 18.00 – Ps. 18.49	Ps. 18.50 – Ps. 18.99
Objetivo de Distribución	Ps. 0.9400 – Ps. 0.9535	Ps. 0.9535 – Ps. 0.9670
Rendimiento por distribución ⁽¹⁾	7.6% - 7.7%	7.7% - 7.8%
Tasa comparable ⁽²⁾	6.0%	6.1% ⁽³⁾
Premio vs Tasa comparable	1.6% - 1.7%	1.6% - 1.7%

⁽¹⁾ Considera el precio de Ps. 12.38 por CBFi al 31 de diciembre de 2022.

⁽²⁾ Considera tasa ponderada del Bono de 10 años emitido por el gobierno mexicano en el mercado local (M10) y Estados Unidos (UMS10), de 8.84% y 5.39% respectivamente, al 31 de marzo de 2023, multiplicado por el porcentaje de ingresos en pesos y dólares al 1T23.

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

Vale la pena mencionar que, aún considerando un menor rango de tipo de cambio (Ps. 18.00 – Ps. 18.49 en 2023 vs Ps. 20.00 – Ps. 20.49 en 2022) y un mayor precio al inicio del año (Ps 12.27 vs Ps. 12.38 por CBFi al inicio del 2022 y 2023, respectivamente), el rendimiento por distribución de 7.6%-7.7% esperado, es igual al de la guía de resultados de 2022. Dicho rendimiento se mantiene entre 160 y 170 puntos base por encima de las tasas de referencia al 1T23 a pesar del incremento que tuvieron durante los últimos meses.

Además, la adquisición de Zeus mejoró de manera substancial las características defensivas del portafolio de Fibra Mty, particularmente al incrementar el porcentaje de ingresos dolarizados, extender el perfil de vencimientos y diversificar las rentas entre un mayor número de propiedades, ubicaciones geográficas, inquilinos y sectores económicos. Como resultado, los inversionistas cuentan con una mayor calidad y predictibilidad del flujo de efectivo así como menor exposición a ciertos factores de riesgo.



Por otro lado, la administración cuenta con los siguientes retos para el ejercicio 2023:

En cuestiones operativas:

- a) Incrementar la ocupación en el sector de Oficinas, misma que al 1T23 asciende a 70.8%.

En la parte financiera:

- a) Con la intención de asegurar los recursos para nuestra estrategia ordenada de crecimiento y en línea con mantener una estructura de capital balanceada, Fibra Mty tiene disponibles al momento hasta US\$ 150 millones de dólares, los cuales contemplan una comisión por saldos no dispuestos que se irán reduciendo conforme se realicen adquisiciones de nuevas propiedades.
- b) El comportamiento de la inflación, y su efecto en las curvas de tasas de interés pudiera tener un efecto en el flujo financiero a través de las inversiones del efectivo o de la contratación de deuda adicional para adquisiciones.

En materia del mercado de Bienes Raíces:

- a) La adquisición del portafolio Zeus incluyó una reserva territorial con una superficie total aproximada de 882,723 metros cuadrados. La Compañía se encuentra evaluando las diferentes alternativas para la generación de flujo de efectivo adicional en esta reserva, incluyendo expansiones para arrendatarios existentes y/o la desincorporación o aportación de terrenos para desarrollo de terceros en los términos permitidos por la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- b) La actividad sin precedentes en el sector industrial i) está demandando expansiones de propiedades en el portafolio, lo cual pudiera reducir temporalmente el flujo de efectivo durante el tiempo de la construcción y ii) en materia de las adquisiciones pudiera reducir las tasas de capitalización, lo cual reduciría el flujo incremental al realizar una transacción en este sector.

Deuda y Efectivo

Al 31 de marzo de 2023, Fibra Mty:

- a) Aumentó el nivel de endeudamiento con base en saldos insolutos, al pasar de 23.7% al 31 de diciembre de 2022 a 37.1% al 31 de marzo de 2023, 17.9% por debajo del endeudamiento máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores de CBFIs y CEBUREs por el periodo que comprende del 15 de marzo al 15 de junio y 12.9% por debajo del límite de endeudamiento permanente del 50%.

El motivo principal del incremento se debe a la disposición de líneas de crédito para llevar a cabo la adquisición del portafolio Zeus, las cuales fueron como sigue:

- a. Disposiciones de créditos a plazo:
 - i. La disposición de US\$ 100.0 millones (equivalentes a Ps. 1,809.3 millones al 31 de marzo de 2023) del crédito sindicado 2021 con vencimiento en julio de 2027.
 - ii. La disposición de US\$ 70.0 millones (equivalentes a Ps. 1,266.5 millones al 31 de marzo de 2023) del crédito sindicado 2023 con vencimiento en marzo de 2028, mismo que pudiera ser extendido hasta marzo de 2030 a opción de la Compañía y sujeto al cumplimiento de *covenants*.
- b. Disposiciones de créditos revolventes:
 - i. La disposición de US\$ 80.0 millones (equivalentes a Ps. 1,447.5 millones al 31 de marzo de 2023) del crédito sindicado 2023 con vencimiento en marzo del 2026, mismo que será pagado anticipadamente con los recursos de la devolución del IVA de la adquisición del portafolio Zeus, una vez que esta suceda.
 - ii. La disposición de US\$103.0 millones (equivalentes a Ps.1,863.6 millones al 31 de marzo de 2023) en diversas líneas de crédito. De las cuales, US\$60.0 corresponden al crédito firmado con BBVA, US\$23.0 millones al crédito firmado con Banorte y US\$20.0 millones al crédito firmado con Actinver. Vale la pena mencionar que, a la fecha del presente reporte, fueron pagadas anticipadamente con los recursos provenientes de la segunda liquidación de la suscripción preferente de capital. Como consecuencia, Fibra Mty tiene estas líneas de crédito revolventes disponibles.
- b) Tiene un nivel de efectivo que representa el 3.2% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 35.0%.
- c) Tiene disponible US\$ 150 millones del crédito sindicado 2023 (equivalentes a Ps. 2,714.0 millones al 31 de marzo de 2023), dicho monto pudiera ser utilizado en futuras adquisiciones o inversiones adicionales en las propiedades de inversión sin sacrificar una estructura de capital balanceada y sin necesidad de acudir a los mercados de capitales.
- d) Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, libre de garantía y en su mayoría a tasa fija (al 31 de marzo de 2023 únicamente las líneas revolventes se mantienen a tasa flotante). Asimismo, después del pago anticipado de las líneas revolventes por US\$ 103 millones en abril 2023, y una vez que se pague anticipadamente la línea de crédito revolvente por US\$ 80 millones con los recursos de la devolución de IVA, Fibra Mty no tiene vencimientos de deuda hasta Julio del 2027.
- e) 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.
- f) Tiene limitados compromisos de desarrollo por un monto de Ps. 270.0 millones para los próximos 12 meses. Los cuales incluyen Ps. 206.2 millones correspondientes al espacio de La Perla pendiente de pago como resultado de la compra progresiva acordada en la adquisición.

Al 31 de marzo de 2023, el fideicomiso cuenta con una tasa promedio ponderada de 5.68% como se describe en la tabla más adelante. Considerando el pago anticipado realizado en la primera quincena de abril por US\$ 103 millones (equivalentes a Ps. 1,863.6 millones al 31 de marzo de 2023) de las líneas de crédito revolventes de BBVA, Banorte y Actinver con los recursos provenientes de la segunda liquidación de la suscripción preferente de capital y posterior al pago anticipado de los US\$ 80.0 millones (equivalentes a Ps. 1,447.5 millones al 31 de marzo de 2023) con la devolución de IVA de la adquisición, la tasa de interés promedio se ubicaría en 5.17% y 4.82%, respectivamente.

Miles de pesos	1T23	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable 31Mar23	Tasa Fija Cobertura	Vencimiento	4T22	Var.% 1T23 vs 4T22
Simples a plazo								
Sindicato de Bancos ("2021")	904,660	US\$	SOFR+ 0.11448%	7.27%	4.47% ⁽²⁾	jul-27	968,075	(6.6%)
CEBURE FMTY20D ⁽³⁾	1,809,320	US\$	+ 2.35% ⁽¹⁾	-	5.50% ⁽²⁾	jul-27	-	100.0%
Sindicato de Bancos ("2023")	3,890,038	US\$	4.13%	-	-	Oct-27	4,162,723	(6.6%)
Sindicato de Bancos ("2023")	1,266,524	US\$	SOFR+ 2.25% ⁽⁴⁾	7.05%	5.48%	mar-30 ⁽⁵⁾	-	100.0%
Revolventes								
Sindicato de Bancos ("2023") revolvente	1,447,456	US\$	SOFR+ 2.25% ⁽⁴⁾	7.05%	-	mar-26 ⁽⁶⁾	-	100.0%
Revolvente BBVA	1,085,592 ⁽⁷⁾	US\$	SOFR+ 1.95%	6.75%	-	abr-23	-	100.0%
Revolvente Banorte	416,144 ⁽⁷⁾	US\$	SOFR+ 2.00%	6.80%	-	abr-23	-	100.0%
Revolvente Actinver	361,864 ⁽⁷⁾	US\$	LIBOR+ 3.35%	8.21%	-	nov-24	-	100.0%
TOTAL	11,181,598⁽⁸⁾						5,130,798⁽⁹⁾	117.9%

(1) La sobretasa es variable entre 2.35% y 2.85% según el nivel de pasivos contra activos.

(2) Al 31 de marzo del 2023, Fibra Mty pagaba una tasa fija en dólares de 2.005% sobre la primera disposición del Sindicato de Bancos 2021 por US\$ 50 millones y una tasa variable para la segunda disposición del mismo crédito de US\$100 millones. A partir del 17 de abril del 2023, el fideicomiso pagará una tasa fija de 3.035% por el notional de US\$150 Millones.

(3) 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%.

(4) La sobretasa es variable entre 2.25% y 2.75% según el nivel de pasivos contra activos.

(5) Considera dos extensiones de 1 año cada una a opción de la compañía y al cumplimiento de covenants financieros.

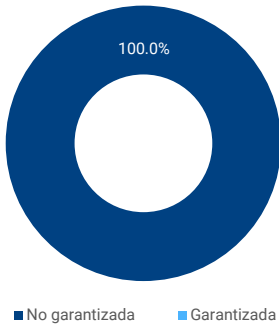
(6) Aunque tiene un vencimiento el 21 de marzo de 2026, el contrato de crédito establece que deberá ser pagada anticipadamente con los recursos de la devolución del IVA, una vez que esta suceda y por ende se presenta como pasivo circulante en el Estado de Posición Financiera.

(7) Pagadas anticipadamente en la primera quincena de abril del 2023 con recursos provenientes de la segunda liquidación de la suscripción preferente de capital.

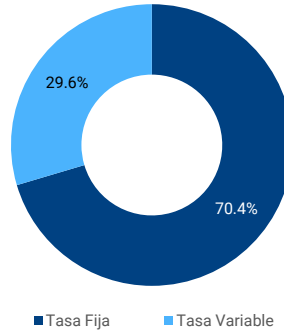
(8) Equivalentes a US\$ 618,000 miles a un TC de Ps. 18.0932 correspondiente al 31 de marzo de 2023.

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

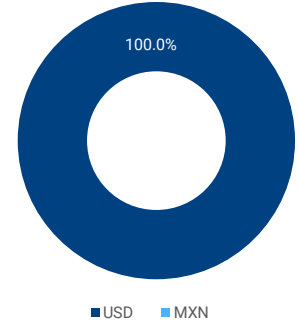
Tipo de deuda



Tipo de tasa⁽¹⁾

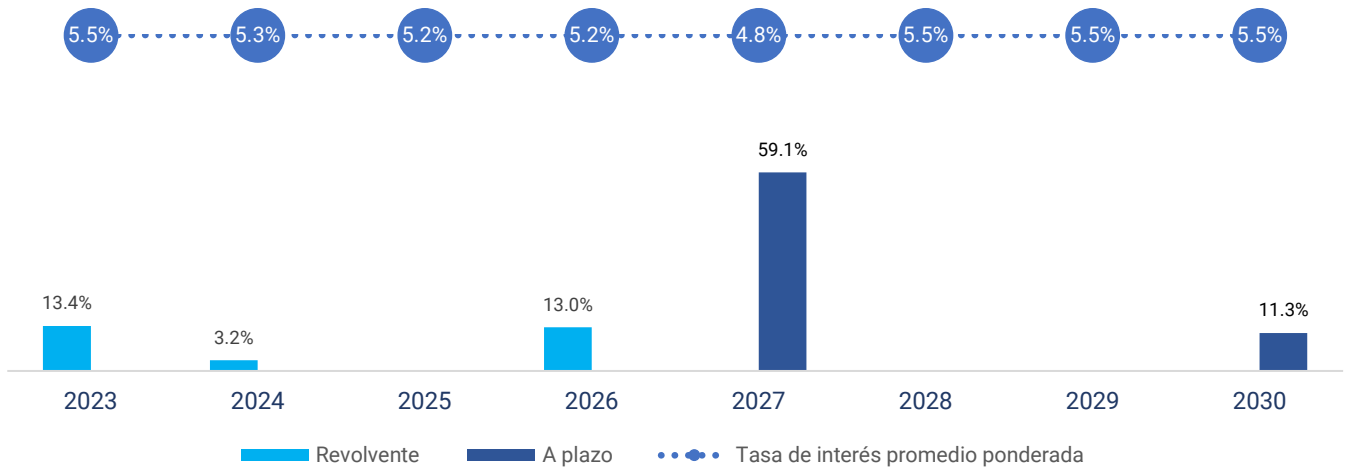


Tipo de moneda



(1) Considera 2da disposición del sindicado 2021 como fija, el swap fue contratado el 24 de marzo y entrará en vigor el 17 de abril de 2023.

Perfil de vencimiento de deuda (1)



(1) Considera una tasa fija del crédito sindicado ("2021") de 5.50%, la cual comienza el 17 de abril de 2023, y una tasa fija del crédito sindicado ("2023") a plazo de 5.48%, el cual tiene dos extensiones de 1 año cada una a opción de la compañía.

Indicadores clave de la Deuda al 31 de marzo de 2023

37.1%

Nivel de Endeudamiento

4.8x

Deuda neta a UAFIRDA

5.7%

Tasa de interés promedio ponderada

3.9 años

Plazo promedio de la deuda

FitchRatings

AA+ (MEX)

Calificación crediticia

HR Credit Rating Agency

AA+ (MEX)

Considerando el pago anticipado realizado en la primera quincena de abril por US\$ 103 millones de las líneas de crédito revolventes de BBVA, Banorte y Actinver con los recursos provenientes de la segunda liquidación de la suscripción preferente de capital, posterior a la liquidación de la segunda parte del portafolio de Zeus y al pago anticipado de los US\$ 80.0 millones con la devolución de IVA de la adquisición, los indicadores clave se verían como sigue:

Indicadores clave Proforma

26.5%

Nivel de Endeudamiento

3.2x

Deuda neta a UAFIRDA

4.8%

Tasa de interés promedio ponderada

4.9 años

Plazo promedio de la deuda

FitchRatings

AA+ (MEX)

Calificación crediticia

HR Credit Rating Agency

AA+ (MEX)

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 pasado 12 de abril de 2023, Fitch Ratings incrementó la calificación del CEBURE FMTY20D en un escalón ("notch") en escala nacional al pasar de AA a AA+ y en escala global de BB+ a BBB-, ambas calificaciones tienen perspectiva estable. El incremento de calificación, en conjunto con la calificación de HR Ratings (AA+ en escala nacional), posiciona a Fibra Mty como una emisora con grado de inversión, lo que pudiera traducirse en una reducción de costo en futuras

emisiones de deuda y/o capital, en línea con la visión de largo plazo de la Compañía de generar un mayor rendimiento ajustado al riesgo para sus inversionistas.

Al 31 de marzo de 2023, Fibra Mty se encuentra en total cumplimiento con las obligaciones impuestas en la emisión del CEBURE como se muestra en la siguiente tabla:

Obligaciones	FMTY	Obligaciones de cumplimiento del CEBURE
Límite de Apalancamiento ⁽¹⁾	38.6%	≤ 50.0%
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales ⁽²⁾	0.0%	≤ 40.0%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda ⁽³⁾	5.7x	≥ 1.5x
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada ⁽⁴⁾	273.4%	≥ 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 1T23 por US\$ 150 millones corresponde a la primera disposición de la línea por US\$ 50 millones, 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, y a la segunda disposición de la línea por US\$ 100 millones, para la adquisición del portafolio Zeus. Al 31 de marzo del 2023, Fibra Mty pagaba una tasa fija en dólares de 2.005% más la sobretasa aplicable sobre la primera disposición del Sindicado de Bancos 2021 por US\$ 50 millones y una tasa variable para la segunda disposición del mismo crédito de US\$100 millones. A partir del 17 de abril del 2023 y hasta el 15 de abril del 2026, el fideicomiso pagará una tasa fija de 3.035% más la sobretasa aplicable por el notional total de US\$150 Millones.

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.

Crédito Sindicado Quirografario 2023

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

El saldo al 1T23 por US\$ 70 millones corresponde a la primera disposición de la línea a plazo utilizada para la adquisición del portafolio Zeus. Al 31 de marzo de 2023, Fibra Mty tiene contratado un swap de tasa de interés mediante el cual fijó la tasa variable en dólares de este notional en 3.227% a partir del 27 de marzo de 2023 y hasta el 15 de marzo de 2028, aportando a la predictibilidad de flujos que caracteriza el modelo de negocios de la emisora.



El saldo dispuesto al 1T23 de US\$ 80 millones, corresponde al monto total de la línea de crédito revolvente; la cual fue utilizada para financiar el IVA de la adquisición del portafolio Zeus. Aunque tiene un vencimiento el 21 de marzo de 2026, el contrato de crédito establece que deberá ser pagada anticipadamente con los recursos de la devolución del IVA, una vez que esta suceda.

Vale la pena mencionar que la sobretasa del crédito tiene un rango de 2.25% y 2.75% según el nivel de pasivos contra activos.

El crédito fue negociado y firmado originalmente con Banorte quien a su vez financió la totalidad de la primera disposición por US\$ 150 millones mencionada en líneas anteriores. Posteriormente, Banorte, llevó a cabo un proceso de sindicación con una demanda de 1.2 veces el monto total del crédito. Como resultado de lo anterior, comenzando el 17 de abril el crédito cuenta con la participación de 6 bancos.

Revolvente BBVA

El 23 de marzo de 2023, Fibra Mty celebró un convenio modificatorio del contrato de crédito de la línea revolvente con BBVA para aumentar el monto de US\$ 30 millones hasta US\$ 60 millones. Posteriormente, con la intención de adquirir el portafolio Zeus, el 27 de marzo de 2023 dispuso de la totalidad del monto, a una tasa variable de SOFR+1.95%.

Revolvente Banorte

El 27 de marzo de 2023, con la intención de adquirir el portafolio Zeus, Fibra Mty dispuso de la totalidad del crédito revolvente por US\$ 23 millones, a una tasa de SOFR+2.00%.

Revolvente Actinver

El 27 de marzo de 2023 con la intención de adquirir el portafolio Zeus, Fibra Mty dispuso de la totalidad del crédito revolvente por US\$ 20 millones a una tasa LIBOR+3.35% con vencimiento en noviembre de 2024.

Vale la pena mencionar que, a la fecha del presente reporte, las líneas de crédito revolventes BBVA, Banorte y Actinver fueron pagadas anticipadamente con los recursos provenientes de la segunda liquidación de la suscripción preferente de capital y por ende se encuentran disponibles en caso de ser necesarias.

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

Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura con base en los resultados al 31 de marzo de 2023 y las expectativas proyectadas por Fibra Mty para los próximos cuatro trimestres de acuerdo con las metodologías establecidas en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras:

Nivel de endeudamiento (miles de pesos)	31 de marzo de 2023
Activos totales	30,570,937
Deuda total e intereses por pagar ⁽¹⁾	11,349,628
Nivel de endeudamiento*	37.1%

(1) Integrado por los saldos insolutos de un crédito bursátil (incluyendo premio), el crédito sindicado quirografario ("2021") y ("2023"), y los revolventes BBVA, Banorte y Actinver, más intereses pendientes de pago.

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

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda	Período	Miles de pesos
Recursos:		
Activos líquidos*	31/03/2023	1,061,644
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	Siguientes Trimestres	4 1,506,879
Utilidad operativa estimada después de distribuciones**	Siguientes Trimestres	4 584,755
Líneas de crédito disponibles	31/03/2023	2,713,980
Compromisos:		
Pago de intereses	Siguientes Trimestres	4 531,881
Pago de principal	Siguientes Trimestres	4 2,949,192
Gastos de capital recurrentes	Siguientes Trimestres	4 135,672
Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional	Siguientes Trimestres	4 270,025
Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda***		1.51x

* 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 ("2023") para adquisiciones, así como el efectivo proveniente de las Manifestaciones Adicionales con carácter irrevocable de la segunda liquidación de la suscripción preferente recibidas al 31 de marzo de 2023, la razón se ubica en 1.64x.

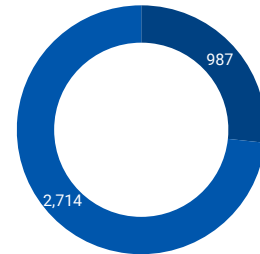


Efectivo

Fibra Mty cuenta con Ps. 987.0 millones en efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del 1T23, una disminución de 76.9%, equivalente a Ps. 3,290.2 millones respecto al del cierre del 4T22. La disminución se explica ampliamente en la sección de Posición Financiera del presente reporte

Por otra parte, el nivel de endeudamiento incrementó al posicionarse en un 37.1% y 23.7% al 1T23 y 4T22, respectivamente. Así mismo, descontando el efectivo en caja, el apalancamiento neto se ubicó en 35.0% y 5.5% al 1T23 y 4T22, respectivamente.

Liquidez
(En Millones de pesos)



■ Efectivo ■ Disponibilidad en líneas de crédito

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

Las partidas mostradas a continuación consideran saldos promedio del trimestre reportado (1T23) y el trimestre inmediato anterior (4T22) con excepción del Ingreso Operativo Neto y el precio promedio del CBFI, los cuales corresponden al periodo reportado.

Durante el 1T23, la cotización promedio del CBFI en el mercado estuvo prácticamente en línea con el valor en libros al tener un descuento inferior al 2.0%.

Adicionalmente, para reflejar la tasa de capitalización implícita ajustadas al NOI del portafolio Zeus utilizando el valor de propiedades de inversión y el Valor Empresa se posicionó en 8.0% y 8.1%, respectivamente. Ambos indicadores ratifican la resiliencia de Fibra Mty percibida por sus inversionistas y una alineación con rendimientos razonables de mercado.

Cálculo tradicional:

Cálculo Valor en Libros	
(+) Propiedades de Inversión exc Reserva territorial	22,710
(+) Reserva Territorial	36
(+) Otros Activos	3,647
(=) Activos	26,393
(-) Pasivos	8,788
(=) Valor en Libros	17,605
(/) CBFIs (millones de certificados)	1,404
(=) Valor en Libros por CBFI	12.54

Cálculo Premio o Descuento	
Precio Promedio 1T23	12.32
Precio Valor en Libros	12.54
Premio (Descuento)	-1.8%

Cálculo Valor Empresa	
Precio Promedio 1T23	12.32
(x) CBFIs (millones de certificados)	1,404
(=) Valor de Capitalización	17,297
(+) Pasivos	8,788
(-) Efectivo	2,632
(=) Valor Empresa	23,453

Tasa de Capitalización Implícita a Valor en Libros	
Ingreso Operativo Neto (ION) (1T23x4)	1,322
(+) Propiedades de Inversión	22,710
(-) Propiedades de Inversión por pagar	220
(=) Propiedades de Inversión, neto	22,490
Tasa Cap Rate Implícita	5.9%

Tasa de Capitalización Implícita a Valor Empresa	
Ingreso Operativo Neto (ION) (1T23x4)	1,322
(=) Valor Empresa	23,453
(-) reserva territorial	36
(-) Otros Activos exc efectivo	1,015
(-) Propiedades de Inversión por pagar	220
(=) Propiedades de Inversión, neto	22,182
Tasa Cap Rate Implícita a Mercado	6.0%

Cálculo ajustando NOI incluyendo a Zeus:

Cálculo Valor en Libros	
(+) Propiedades de Inversión exc Reserva territorial	22,710
(+) Reserva Territorial	36
(+) Otros Activos	3,647
(=) Activos	26,393
(-) Pasivos	8,788
(=) Valor en Libros	17,605
(/) CBFIs (millones de certificados)	1,404
(=) Valor en Libros por CBFI	12.54

Tasa de Capitalización Implícita a Valor en Libros Ajustado a Zeus	
Ingreso Operativo Neto (ION) (1T23x4) Ajustado a Zeus	1,798
(+) Propiedades de Inversión	22,710
(-) Propiedades de Inversión por pagar	220
(=) Propiedades de Inversión, neto	22,490
Tasa Cap Rate Implícita	8.0%

Cálculo Premio o Descuento	
Precio Promedio 1T23	12.32
Precio Valor en Libros	12.54
Premio (Descuento)	-1.8%

Cálculo Valor Empresa	
Precio Promedio 1T23	12.32
(x) CBFIs (millones de certificados)	1,404
(=) Valor de Capitalización	17,297
(+) Pasivos	8,788
(-) Efectivo	2,632
(=) Valor Empresa	23,453

Tasa de Capitalización Implícita a Valor Empresa Ajustado a Zeus	
Ingreso Operativo Neto (ION) (1T23x4) Ajustado a Zeus	1,798
(=) Valor Empresa	23,453
(-) reserva territorial	36
(-) Otros Activos exc efectivo	1,015
(-) Propiedades de Inversión por pagar	220
(=) Propiedades de Inversión, neto	22,182
Tasa Cap Rate Implícita a Mercado	8.1%

Conferencia Telefónica

CONFERENCIA TELEFÓNICA 1T23

FIBRAMTY

Fecha: Jueves 27 de abril de 2023

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

10:00 a.m. (Hora del Este, N.Y.)

Números de marcación:

EE. UU.

Tel: 1-877-407-9716

Internacional (México)

Tel: 001-201-493-6779

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

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

Publicación de resultados 1T23:

Miércoles 26 de abril 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 Monterrey

Grabación:

Disponible 60 min. después de

la conferencia en:

www.fibramty.com

Para mayor información:

www.fibramty.com

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 Consolidados de Posición Financiera

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Al 31 de marzo de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$986,964	\$4,277,140
Cuentas por cobrar	32,378	19,930
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión	42,302	41,504
Impuestos por recuperar	1,456,553	25,051
Otros activos circulantes	53,778	69,196
Total del activo circulante	2,571,975	4,432,821
Propiedades de inversión	27,852,723	17,639,279
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	12,910	8,034
Activo por derecho de uso	4,878	5,253
Instrumentos financieros derivados	53,408	56,083
Otros activos no circulantes	75,043	74,379
Total del activo no circulante	27,998,962	17,783,028
Total del activo	\$30,570,937	\$22,215,849
Pasivo y patrimonio		
Pasivo circulante:		
Préstamos bancarios corto plazo	\$2,943,645	\$-
Intereses por pagar	83,081	34,840
Cuentas por pagar	49,974	60,385
Beneficios a los empleados	9,277	17,673
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	206,164	233,452
Impuestos por pagar	27,882	28,121
Instrumentos financieros derivados	2,649	44,083
Pasivo por arrendamiento	1,571	1,551
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	13,225	13,225
Provisiones	5,955	5,404
Depósitos de los arrendatarios	31,198	26,814
Total del pasivo circulante	3,374,621	465,548
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	8,197,478	5,158,977
Impuestos a la utilidad diferidos	1,033	837
Beneficios a los empleados al retiro	862	677
Pasivo por arrendamiento largo plazo	3,848	4,249
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	29,756	33,063
Provisiones de largo plazo	-	968
Depósitos de los arrendatarios	201,579	103,160
Total del pasivo no circulante	8,434,556	5,301,931
Total del pasivo	11,809,177	5,767,479
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	18,560,817	14,949,511
Resultados acumulados	150,184	1,486,859
Otros componentes de la utilidad integral	50,759	12,000
Total del patrimonio	18,761,760	16,448,370
Total del pasivo y patrimonio	\$30,570,937	\$22,215,849

Estados Consolidados de Utilidad Integral

Por los periodos terminados el 31 de marzo de 2023 y 2022.
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Marzo 2023	Marzo 2022
Ingresos totales	\$372,588	\$375,298
Mantenimiento y operación de inmuebles	33,017	26,722
Honorarios de administración de inmuebles	2,668	2,934
Predial	4,960	4,591
Seguros	1,380	1,264
Servicios administrativos	27,494	24,736
Servicios fiduciarios y gastos generales	12,744	12,405
Plan ejecutivo basado en CBFIs	48	3,557
Pérdida por valor razonable de propiedades de inversión	(1,163,385)	(298,342)
Ingresos financieros	134,144	15,014
Gastos financieros	71,276	62,738
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta	141,981	183,361
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$(668,259)	136,384
Impuestos a la utilidad	1,354	676
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$(669,613)	\$135,708
Otros componentes de la utilidad integral:		
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:		
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	38,759	11,170
Total de otros componentes de la utilidad integral	38,759	11,170
(Pérdida) utilidad integral consolidada	\$(630,854)	\$146,878

Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes

Por los periodos terminados el 31 de marzo de 2023 y 2022
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Patrimonio	Resultados acumulados	Otros componentes de la utilidad integral	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$11,557,732	\$1,014,892	\$-	\$12,572,624
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(237,266)	-	(237,266)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	2,129	-	-	2,129
Costos de emisión de patrimonio	(3,005)	-	-	(3,005)
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	135,708	-	135,708
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	11,170	11,170
Utilidad integral consolidada	-	135,708	11,170	146,878
Saldos al 31 de marzo de 2022	\$11,556,856	\$913,334	\$11,170	\$12,481,360
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$14,949,511	\$1,486,859	\$12,000	\$16,448,370
Patrimonio contribuido, neto de costos de suscripción	3,611,306	-	-	3,611,306
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(667,062)	-	(667,062)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	-
Costos de emisión de patrimonio	-	-	-	-
Pérdida integral consolidada:				
Pérdida neta consolidada	-	(669,613)	-	(669,613)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	38,759	38,759
Pérdida integral consolidada	-	(669,613)	38,759	(630,854)
Saldos al 31 de marzo de 2023	\$18,560,817	\$150,184	\$50,759	\$18,761,760

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2023 y 2022

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)	Marzo 2023	Marzo 2022
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$(668,259)	\$136,384
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	(6,157)	(8,387)
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento	(3,306)	(3,306)
Comisión por arrendamiento	1,428	1,528
Depreciación y amortización	1,547	1,486
Gasto (reversa) por deterioro de activos financieros	2,540	(3,751)
Costo relacionado con beneficios a los empleados	7,339	6,088
Plan ejecutivo basado en CBFIs	48	3,557
Pérdida por valor razonable de propiedades de inversión	1,163,385	298,342
Ingresos financieros	(134,144)	(15,014)
Gastos financieros	71,276	62,738
Pérdida cambiaria realizada por instrumentos financieros derivados	250,708	-
Ganancia por fluctuación cambiaria no realizada	(401,159)	(181,925)
	\$285,246	\$297,740
Cuentas por cobrar	(14,783)	11,953
Impuestos por recuperar, neto	(1,436,858)	37,619
Otros activos	19,362	(18,911)
Cuentas por pagar	(7,991)	5,845
Impuestos por pagar	(285)	(23,293)
Beneficios a los empleados	(15,550)	(14,093)
Depósitos de los arrendatarios	109,023	4,332
	\$(1,061,836)	\$301,192
Efectivo (utilizado) generado en las actividades de operación	\$(1,061,836)	\$301,192
Impuestos a la utilidad pagados	(421)	(2,464)
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en las actividades de operación	\$(1,062,257)	\$298,728
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses cobrados	132,109	12,597
Adquisición de propiedades de inversión	(11,399,046)	(29,760)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(5,480)	-
Otros activos	(462)	(1,449)
	\$(11,272,879)	\$(18,612)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	\$(11,272,879)	\$(18,612)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	6,527,041	-
Intereses pagados	(16,148)	(8,469)
Pérdida por liquidación de instrumentos financieros derivados	(250,708)	-
Costos pagados para obtención de deuda	(62,091)	(17,924)
Pago de pasivos por arrendamientos	(438)	(473)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(667,062)	(237,266)
Recursos obtenidos de la emisión de CBFIs	3,615,879	-
Costos de suscripción/emisión de CBFIs	(4,573)	(3,005)
	\$9,141,900	\$(267,137)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de financiamiento	\$9,141,900	\$(267,137)
(Disminución) Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(3,193,236)	12,979
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	4,277,140	1,059,608
Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	(96,940)	(9,924)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$986,964	\$1,062,663

Comentario al mercado inmobiliario de oficinas e industrial

El Mercado de Oficinas ¹

Monterrey

Al cierre del 1T23, el mercado de oficinas en Monterrey presenta una absorción neta positiva de 18,033 m², lo que representa un incremento de 13,699 m² con respecto al mismo trimestre del año pasado, en el que se tuvo una absorción neta positiva de 4,334 m². Es la cifra registrada más alta para un primer trimestre desde 2019.

La absorción bruta del 1T23 cerró en poco más de 21 mil m². Cabe hacer notar que el 26% de la demanda trimestral se concentró en una sola transacción en el submercado de Monterrey Centro.

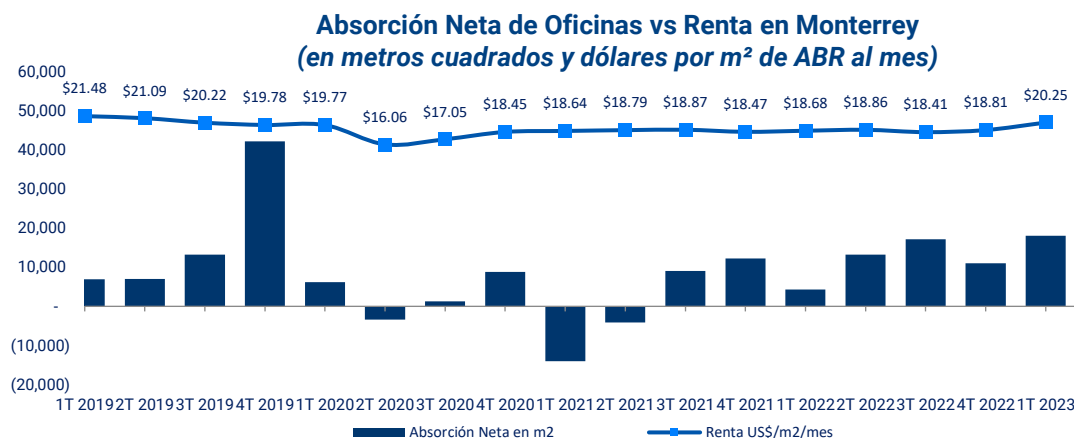
El indicador de edificios en construcción para el cierre del 1T23 fue de 152,999 m², presentando una disminución de 41,075 m² contra el mismo trimestre del año anterior lo que equivale a una disminución del 21.2%, debido principalmente a la falta de nuevos inicios de obra y una desaceleración de proyectos en planeación.

La tasa de vacancia total es de 19%, una disminución de 120 pbs con respecto al trimestre anterior y 300 pbs de disminución con respecto al 1T22. El corredor con mayor desocupación durante el 1T23 fue Valle Poniente con una vacancia de 39.5%. El corredor con mayor cantidad de inventario disponible es Santa María con 64,772 m² seguido por Valle Oriente con 61,892 m².

El precio de salida promedio de los corredores principales al cierre del 1T23 fue de US 20.25 lo que representa un incremento con respecto al 4T22 de US 1.42 por m². En comparación al 1Q22, la variación es de US 1.67 por m².

Al final de 1T23 el sector tecnología fue el líder en demanda de espacios de oficinas con un 35% del total, lo que equivale a alrededor de 7 mil m². El segundo y tercer sector con mayor demanda fue el de financiero y manufactura con un 19% y 10%.

En 2022 la inversión extranjera directa fue de 4,397 millones de dólares, lo que equivale a un 12.4% de la captación a nivel nacional y con el segundo lugar a nivel nacional. El efecto de estas nuevas inversiones se ve reflejado en la estadística al cierre del 1T23 reportada por la Secretaría de Trabajo y Prevención Social de 76 mil nuevos empleos en Nuevo León, esto representa un 10.15% del total de los nuevos empleos creados en el país.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 1T23

¹ Fuente: CBRE MarketView Oficinas, México 1T 2023.

Valle de México

Al 1T23, el mercado de oficinas en el Valle de México muestra una absorción bruta de 105 mil m², esto representó un incremento del 93% en comparación al 1T22. Impulsado por actividad positiva en terrenos, renta de nuevos espacios de oficinas, así como las renovaciones que se mantuvieron este trimestre.

En el 1T23 se presenta una absorción neta positiva por 29,290 m² contra (12 mil) m² reportados en 1T22. Desde 2021 y 2022 no se habían registrado cifras positivas para un primer trimestre.

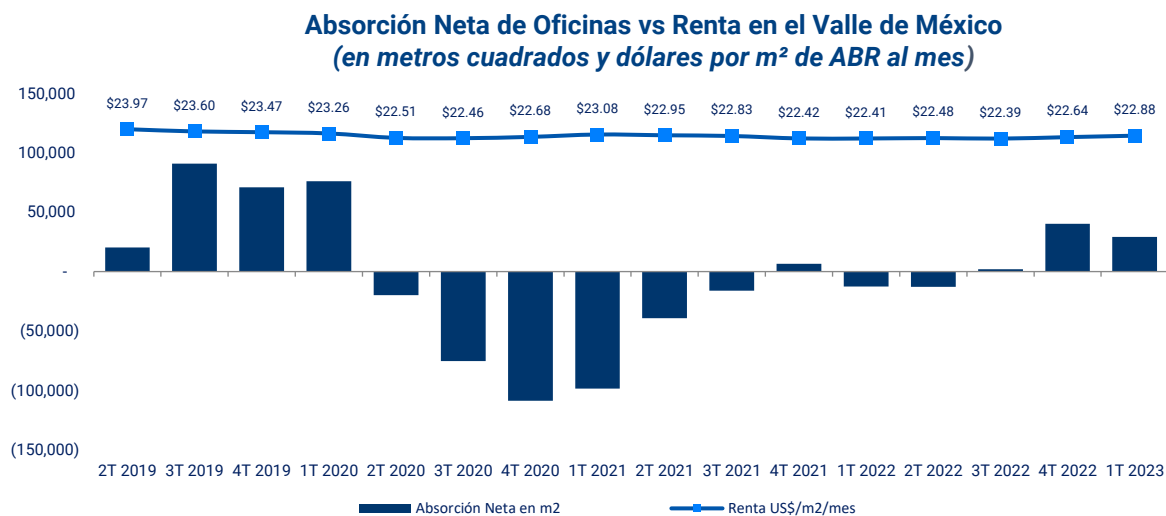
El Inventario de oficinas corporativas clase A/A+ registró 7.3 millones de m² al cierre del 1T23, esto representó un ligero incremento del 1% comparado con el mismo periodo del año anterior. Este trimestre se incorporó un edificio en el submercado Reforma. Los mercados que continúan liderando son Polanco y Santa Fe con un 1.4 millones de m² cada uno.

No se registraron inicios de construcción. El indicador de edificios en construcción fue de 500,067 m² para el cierre del 1T23, cifra más baja en los últimos 11 años.

Al 1T23, la tasa de vacancia cerró en 24.2% contra 24.5% registrado en 1T22, en los últimos meses las desocupaciones ya no han predominado en gran parte de los submercados. Se estima que este indicador incremento para finales de año concentrado este efecto en la nueva oferta contemplada para 2023. Los submercados suburbanos continúan registrando las tasas de vacancia más altas (Perinorte 54% y Azcapotzalco 50%), mientras que el Centro de Negocios registró decrementos debido a la demanda de espacios.

El precio de salida promedio de los corredores principales fue de US\$ 22.88 por m² lo que representa un incremento en comparación al mismo trimestre del año anterior de US\$ 0.24 por m² y un incremento de US\$ 0.40 por m² con respecto al 4T22 un efecto generado por el tipo de cambio, debido a que el 45% de los edificios se comercializan en pesos. Reforma, Lomar Palmas y Bosques continúan liderando los precios más altos en toda la ciudad con US\$ 27.08 por m² al mes promedio. Mientras que los submercados periféricos registraron los precios más bajos.

Ciudad de México reflejó un crecimiento de puestos de trabajo en el sector servicios, el mercado corporativo continúa con la tendencia hacia la recuperación tanto en demanda nuevo como en la comercialización de los espacios. Para el 1T23, la demanda nueva fue 237% superior al total anual en 2022.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 1T23

Guadalajara

Al cierre del 1T23, se registraron aproximadamente más de 13 mil m² de desocupación en el mercado de oficinas clase A/A+ de la Zona Metropolitana de Guadalajara, no obstante, el indicador de absorción neta cerró el trimestre con 13,200 m², esto nos indica que la demanda fue poco más del table que las mismas. La absorción neta de 1T23 incrementó 31% respecto de la registrada en el mismo trimestre del año anterior.

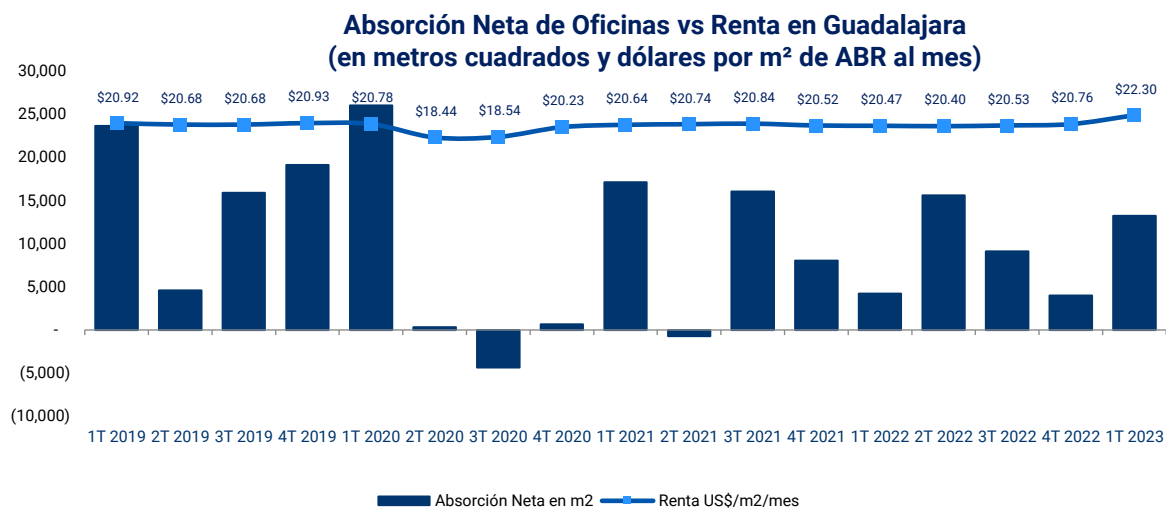
El inventario de oficinas corporativas clase A/A+ creció 1.6% comparado con el mismo periodo del año anterior, registrando 791 mil m². Se estima que este indicador pueda incrementar 10 mil m² más durante el segundo semestre de 2023.

Al cierre del 1T23 la tasa de vacancia total es de 17.7% lo que representa una disminución de 170 pbs con respecto al trimestre anterior y una disminución de 410 pbs con respecto al 1T22. En términos de submercados, Puerta de Hierro continúa con la mayor vacancia (61,900 m²), seguido de Zona Financiera y el mercado de López Mateos-Américas con 27,800 m² y 22,600 m² respectivamente.

En términos de absorción bruta, al 1T23 este indicador cerró con 26,500 m², registrando una diferencia positiva por más de 17 mil m², respecto al 1T22. Del total de espacios comercializados durante el trimestre, 65% fueron transacciones registradas en el submercado López Mateos-Américas y 14% en Periférico Sur.

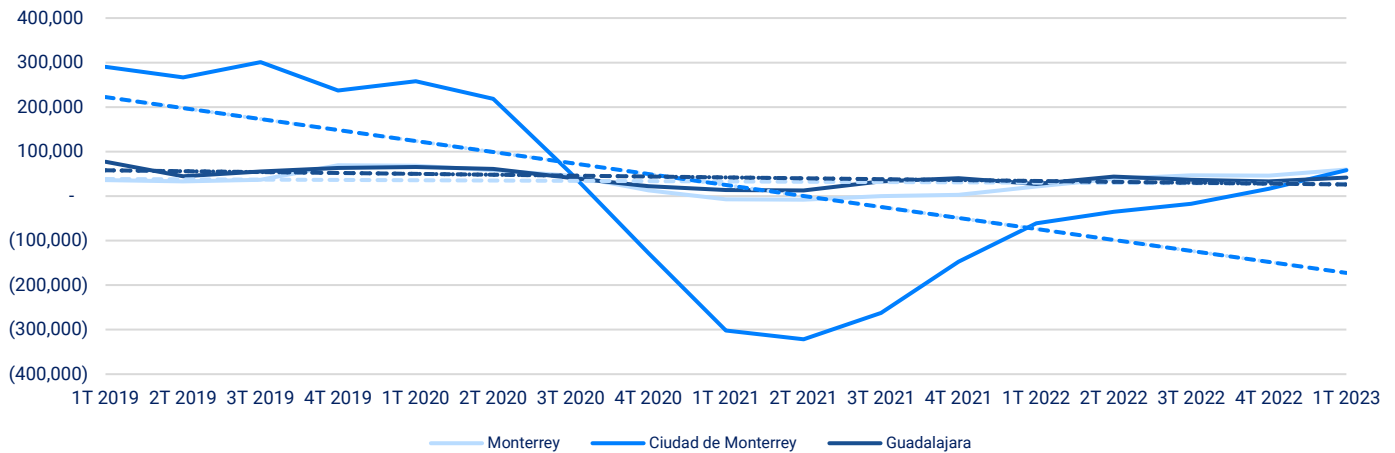
El precio de salida promedio de los corredores principales fue de US\$ 22.30 por m² lo que representa un incremento de US\$ 1.54 por m² respecto al 4T22 y un incremento de US\$ 1.83 por m² respecto al 1T22. Este efecto es impulsado principalmente por el tipo de cambio del peso mexicano frente al dólar estadounidense. Los submercados que mantienen las rentas las rentas más elevadas son López Mateos-Américas y Puerta de Hierro con US\$ 23.64 por m² y US\$ 22.96 por m². Mientras el registro de las rentas más bajas lo tiene el submercado Centro con US\$ 13.00 por m².

La recuperación en la demanda de espacios corporativos en Guadalajara es prueba de incremento en la actividad económica en el Estado, y es que, en términos de Inversión Extranjera Directa (de acuerdo con las cifras de Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras), el cierre del 2022, Jalisco registró un incremento anual del 38% con inversiones acumuladas por 2,895 MDD. En términos de sectores, la demanda derivada de las inversiones extranjeras estará enfocada a los sectores de Tecnología y Financiero.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 1T23

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 1T23

Mercado Industrial ²

Monterrey

Al cierre del 1T23 la absorción neta registró 426,739 m², cifra trimestral récord registrada.

Al cierre del 1T23 la industria manufacturera representa el 40% de la superficie arrendada total, seguida por el sector de transporte y logística con 19% y un 15% el sector automotriz. Estos sectores han sido los principales impulsores de la actividad durante el primer trimestre del año. Las inversiones nacionales se mantienen en el segundo lugar con un 23%. Por su parte, EEUU retoma su lugar como principal país de origen de las nuevas inversiones, con el 29%; en segundo y tercer lugar, las inversiones nacionales y China, con un 23% y 14% respectivamente.

Al cierre del 1T23 el inventario en Monterrey cerró en 12.93 millones de m², lo que significó un incremento anual del 11.6%, más de 469 mil m² de nuevos espacios fueron entregados a lo largo del trimestre, distribuidos en 26 propiedades, de las cuales 15 son proyectos build-to-suit.

Dentro de la construcción registrada de 1.3 millones de m² distribuidos en 52 propiedades. Se debe considerar que el 80% se concentra en proyectos construidos a la medida o *build-to-suit*, dejando solamente 257 mil m² al mercado especulativo. Adicional a esto se monitorean más de 749 mil m² en planeación.

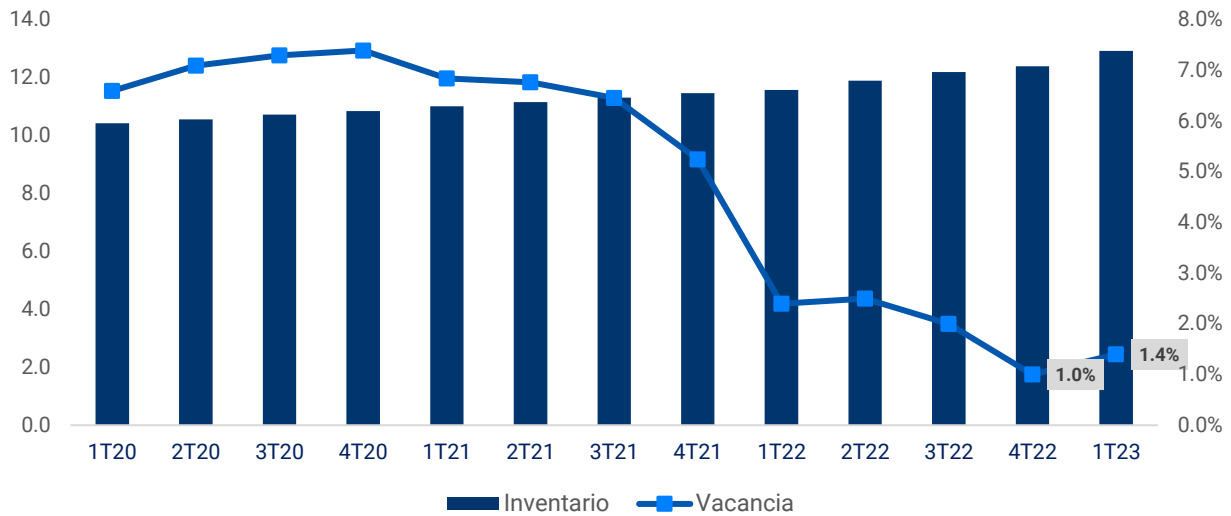
En cuanto a la vacancia, se cuenta con 1.4% de desocupación, lo que se traduce a 183,660 m², lo que representa una disminución de 40 pbs contra el 4T22. La vacancia del 1T22 fue de 2.4% por lo que se tiene una disminución de 100 pbs contra dicho periodo.

El precio promedio de salida al cierre del 1T23 fue de US\$ 6.07 por m² incrementando en US\$ 1.46 por m² contra el mismo periodo del año previo de US\$ 4.61, lo anterior debido al incremento generalizado en la demanda del mercado industrial impulsado principalmente por el efecto *nearshoring*.

² Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 1T 2023.



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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 1T23

Saltillo³

Al cierre del 1T23 la absorción neta registró 72.271 m², mostrando un incremento anual del 58%. Como es tendencia, los principales impulsores de esta demanda fueron el sector automotriz y las inversiones provenientes de los Estados Unidos.

En el 1T23 se registraron más de 221,965 mil m² de construcción de nuevos proyectos industriales. Esto represento un incremento trimestral del 73%. Siguiendo la tendencia del mercado, el 96% de las propiedades en desarrollo ya se encuentran pre-arrendadas.

La absorción bruta se ubicó en más de 94 mil m² al cierre del 1T23. Si bien esto representó un retroceso en relación con el trimestre anterior, sigue siendo superior al promedio que se ha registrado en la ciudad durante los últimos años. Aproximadamente la mitad de esta demanda se localizó en propiedades especulativas, lo que ha disminuido la tasa de vacancia.

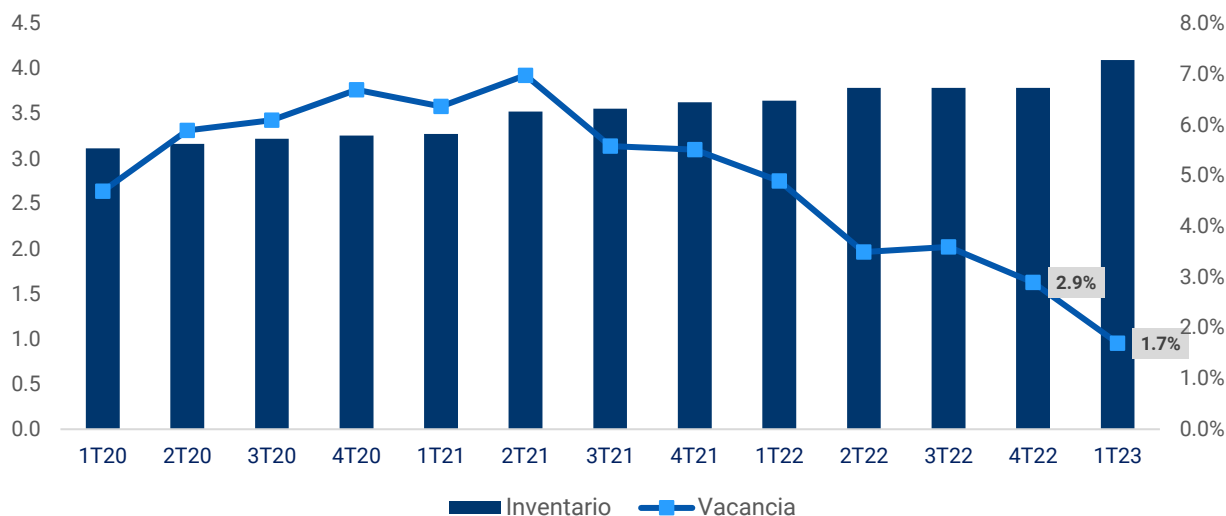
Se tiene un inventario de 4.01 millones de m² lo que significó un incremento anual del 9.9%. Más de 26 mil m² de nuevos espacios industriales fueron entregados durante el último trimestre, los cuales se encontraban pre-arrendados.

En cuanto a la vacancia, se cuenta con 1.7% de desocupación, lo que se traduce a 69,346 m² y representa una disminución de 120 pbs con respecto al trimestre anterior y una disminución de 320 pbs con respecto al 1Q22. El submercado de Ramos Arizpe lidera la superficie vacante con 35 mil m², seguido de Saltillo con otros 34 mil m² disponibles.

El precio promedio de salida al cierre del 1T23 fue de US\$ 4.66 por m² incrementando en US\$ 0.36 por m² contra el mismo periodo del año previo de US\$ 4.30, lo anterior debido al incremento generalizado en la demanda del mercado industrial. El submercado de Saltillo se mantiene como el más caro de la ciudad.

³ Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 1T 2023.

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 1T23

Bajío ⁴

Al cierre del 1T23 la absorción neta registró 127 mil m², cifra que duplicó a la alcanzada en el 1T22. Y con respecto al trimestre anterior, tuvo incremento positivo de 61 mil m², lo que representa un 52%.

Por su parte la absorción bruta alcanzó 151 mil m², cifra 81% mayor a la registrada en 1T22. Se estima la reactivación de proyectos especulativos para los siguientes meses, principalmente en Querétaro. Se espera que la actividad de comercialización aumente durante el 2023 debido a que hay empresas instaladas en la región que han anunciado expansiones, incluso se han anunciado nuevas inversiones.

Continúa disminuyendo la tasa de vacancia, la cual cerró el trimestre en 4.0% lo que se traduce a 537 mil m² y representa una disminución de 30 pbs con respecto al 4T21, es la tasa de vacancia más baja desde 2018. La tasa de vacancia más alta del sector la presenta Guanajuato con 4.6%. Mientras que la zona con mejor ocupación es San Luis Potosí con una tasa de vacancia de 2.4%.

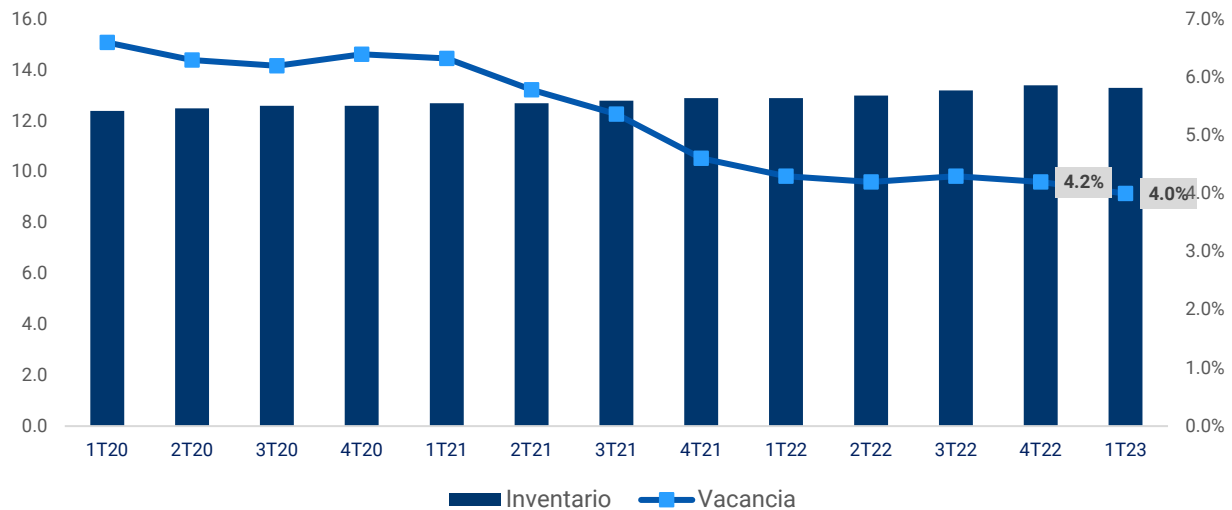
Se estima que el *Nearshoring* que ha atraído inversionistas en los mercados industriales de la frontera México-Estados Unidos también lleguen a la región del Bajío, principalmente empresas del sector automotriz el cual es un clúster importante en la región, en San Luis Potosí y Guanajuato. También se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

Al cierre del 1T23, el Bajío cerró con un inventario de 13.3 millones de m², lo que representó un incremento anual del 3.4%. 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\$ 4.52 por m², precio que se ha mantenido con ligeras variaciones al alza durante los últimos 18 meses. El precio más alto de la región lo registró Querétaro y Aguascalientes con US\$ 4.8 por m², mientras que San Luis Potosí es el que se tuvo ligeras variaciones a la baja y cerró en US\$ 4.22 por m².

⁴ Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 1T 2023.

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 1T23

Ciudad de México ⁵

Al cierre del 1T23 la absorción neta registró 185,919 m², 21.46% mayor a la reportada en el mismo periodo de 2022. Como resultado de lo anterior, la tasa de vacancia sigue ajustándose a la baja.

Para el 1T23, a nivel de submercado, Cuautitlán registró transacciones que sumaron más de 69 mil m² mientras que Tepoztlán por primera vez registró una vacancia de 0% y su nueva oferta registrada (122 mil m²) entró pre-arrendada. El sector logístico se mantiene liderando los movimientos de mercado apartando el 70% de las transacciones durante los primeros tres meses del 2023.

Para el 1T23 la nueva oferta incorporada al inventario de clase A en CDMX fue de 155 mil m² colocándolo en 10.35 millones de m² existentes, mostrando un incremento anual del 8%. Cuautitlán se mantiene como el submercado con el mayor incremento de inventario al 1T 2023 con un crecimiento de 13% con respecto al 1T22.

En el 1T23 el *pipeline* de construcción cerró en 423 mil m² concentrados en su mayoría en Cuautitlán con la siguiente distribución: Cuautitlán con el 50%, Tultitlán con el 32%, mientras que el 18% restante pertenece a Tlalnepantla y a un proyecto *Last Mile* Desarrollado en el corredor de Los Reyes. El 21% de los proyectos actualmente en construcción se encuentran pre-arrendados en el corredor de Cuautitlán.

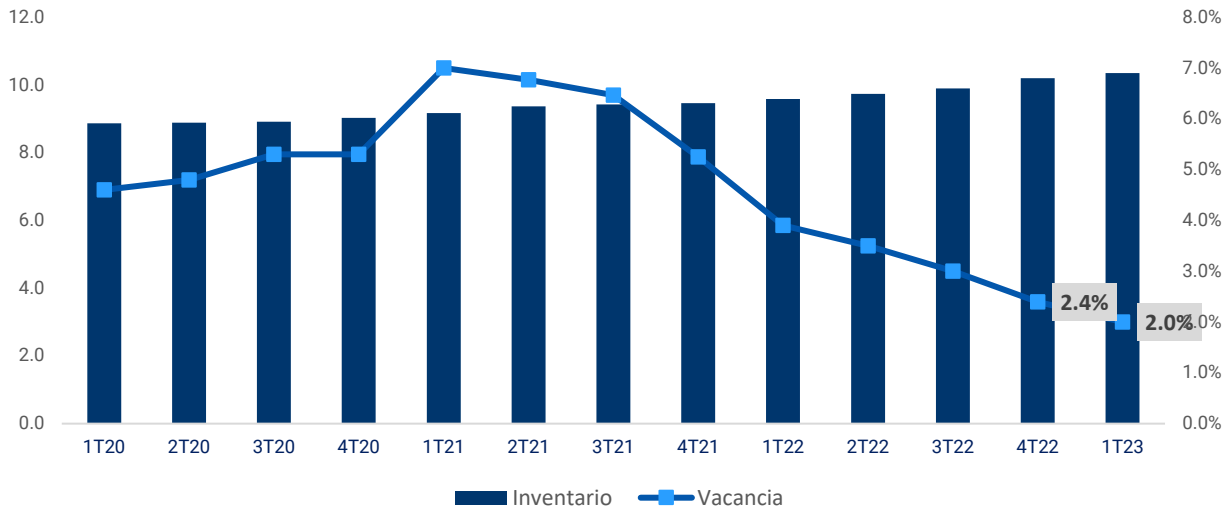
En cuanto a la vacancia, se cuenta con 2.0% de desocupación, lo que se traduce a 206 mil m² y un decremento anual de 190 puntos básicos respecto al 1T22. Solo el 6% de la nueva oferta en el 1T23 ingresó con vacancia. En términos de superficie, Tultitlán concentra la mayor cantidad de metros vacantes con más de 44 mil m². El CTT se mantiene con tasas de vacancia mínimas de 2% y por primera vez en los últimos años Tepoztlán cerró con 0% de vacancia.

El precio promedio de salida al cierre del 1T23 fue de US\$ 7.21 por m² incrementando en US\$ 1.01 por m² contra el mismo periodo del año anterior. Los submercados con mayores incrementos en precios de salida fueron Iztapalapa-Tláhuac; seguido de Cuautitlán y Tlalnepantla con \$US 1.85, \$US 1.51 y \$US 1.06 respectivamente. Los rangos de precio de renta en la ciudad van de los US\$ 6.00 hasta los US\$ 9.50 por m².

⁵ Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 1T 2023.



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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 1T23

Guadalajara ⁶

Al cierre del 1T23 la absorción neta de espacios industriales clase A en la Zona Metropolitana de Guadalajara (ZMG) fue de 139,200 m², cifra 11% mayor a la reportada en el mismo periodo del 2022. Dentro de la comercialización de espacios, tres transacciones fueron superiores a los 28 mil m², ocupando los inquilinos la totalidad de nuevos especulativos o proyectos a la medida.

Por su parte, en los que a absorción bruta respecta, al cierre de 1T23 registró más de 10 transacciones que en su conjunto suman 143 mil m², es importante señalar, que 3 de las transacciones contemplan el 67% de la comercialización del trimestre. A nivel submercado, El Salto continúa siendo el que mayor participación tiene en la actividad, con más de 117 mil m² de absorción y derivado por el pipeline de construcción que ofrece. En términos de sector, la demanda de espacios en la ZMG durante el 1T23 predominó en la manufactura, seguido de la logística y almacenaje.

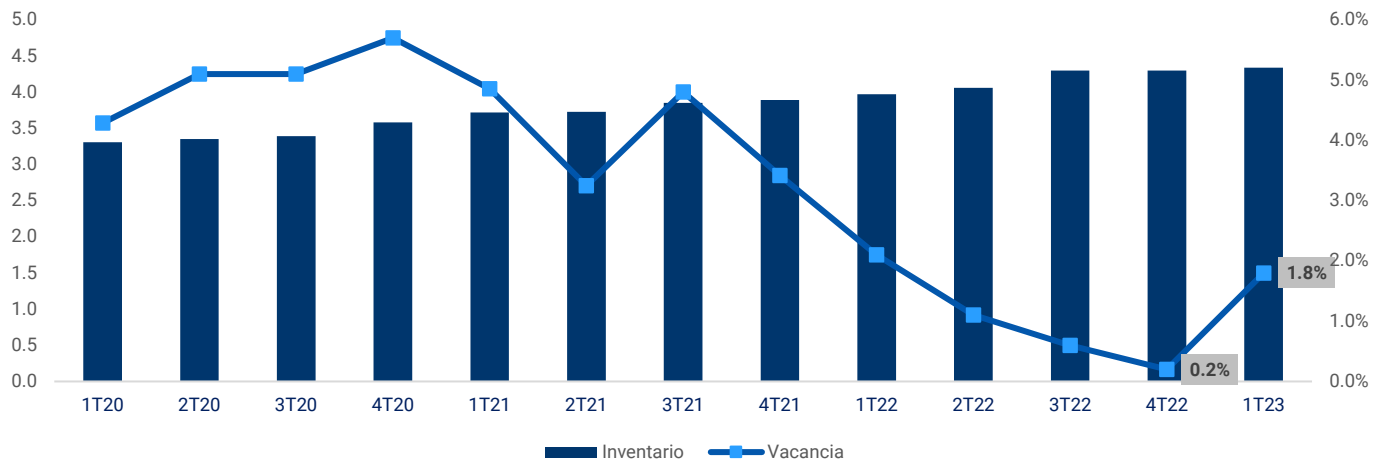
Para el 1T23, el inventario alcanzó 4.34 millones de m², esto representa un incremento anual del 9.3% motivado por el ingreso de 9 proyectos nuevos que en su conjunto contemplan más de 209 m², cifra 171% superior a la del 1T22. De la nueva oferta presentada en el trimestre, el 84% está ubicada en el submercado de El Salto con 7 proyectos y el resto ubicados en Zapopan Norte y López Mateos.

Derivado al incremento de la demanda y la incorporación de nuevos espacios pre-arrendados, la tasa de vacancia cierra el 1T23 con 1.8%, es más de 76,900 m² vacantes. El Salto contempla la mayor participación de superficie vacante con más de 65 mil m². Se espera que la tasa de vacancia presente un incremento en la segunda mitad del año con la nueva oferta.

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 1T23 con US\$ 5.88 por m² al mes, US\$ 0.82 por encima del precio reportado al mismo periodo de 2022. El mayor precio de lista en renta se presenta en El Salto con US\$ 6.41 por m² mensual.

⁶ Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 1T 2023.

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 1T23

Reynosa ⁷

Al cierre del 1T23 la absorción bruta y neta mostraron cambios trimestrales a la baja, cerrando en 9 mil m² y 28 mil m² respectivamente. Movimientos que se relacionan con el bajo nivel de vacancia presente en el mercado y a lo largo del año anterior, limitando las opciones disponibles para la llegada de nuevas empresas a la ciudad. Toda la actividad se localizó en el submercado Puente Pharr.

Al finalizar el 1T23 se registraron un par de desocupaciones en el mercado, lo que incrementó la tasa de vacancia después de dos trimestres de no haber oferta existente, cerrando en 0.6%. La tasa se mantiene por debajo de lo registrado hace un año (1.0% en 1T22). La construcción especulativa con más de 35 mil m² actualmente en desarrollo, lo que incrementará la oferta en los próximos meses.

Para el cierre de 1T23, el inventario registró 3.13 millones de m², incrementando 47 mil m² de dos propiedades build-to-suit integradas en el transcurso del trimestre. Estos proyectos han sido los principales impulsores del crecimiento del mercado debido a la escasez de oferta existente.

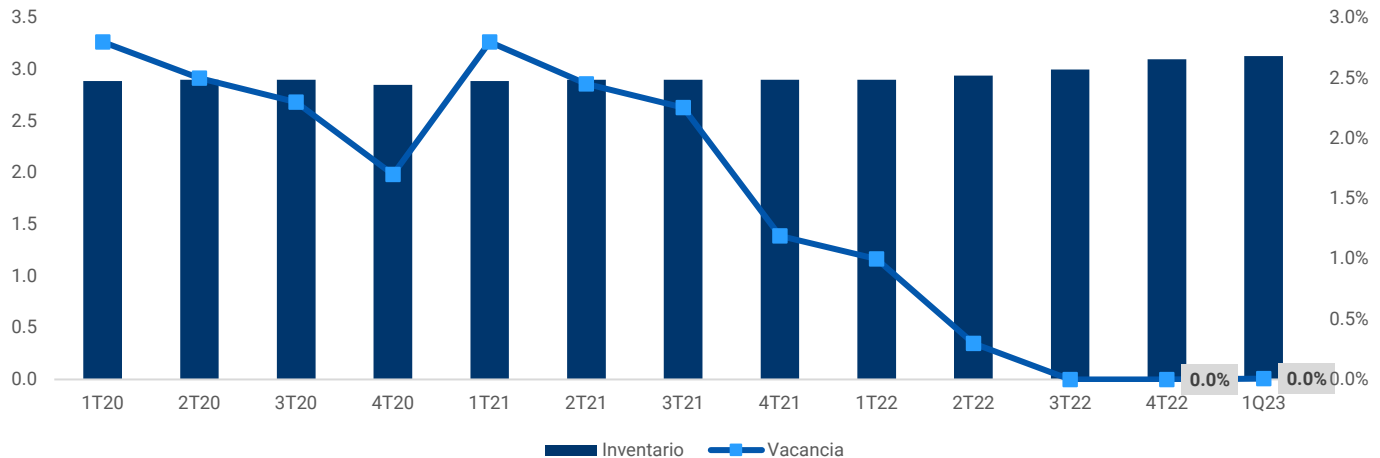
La construcción registrada en el trimestre es de 140,530 m², de los cuales, el 75% son espacios pre-arrendados. De igual forma en el submercado Poniente se encuentra el 84% de todos estos desarrollos. Adicional a esto, se cuentan con 111 mil m² distribuidos en 6 proyectos en planeación y que se espera den inicio durante los próximos meses del año.

El precio de salida continúa al alza derivado de los niveles mínimos de vacancia y un incremento en los niveles de demanda, este indicador cierra el 1T23 con US\$6.30 por m² al mes, esto es \$US\$ 1.05 por encima del precio reportado al mismo periodo de 2022. Se espera que esta tendencia continúe el resto del año.

Al cierre del 1T23 la actividad de mercado tuvo una contracción al únicamente registrarse una nueva transacción. Este movimiento en el mercado deriva de una inversión en el sector Manufactura de productos y de origen estadounidense.

⁷ Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 1T 2023.

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 1T23

Ciudad Juárez ⁸

Al cierre del 1T23 la absorción neta de Ciudad Juárez registró 129,822 m². Cerca del total de esta absorción proviene de entregas de proyectos especulativos pre-arrendados.

El mercado ha mantenido la tendencia a la baja de la tasa de vacancia situándose en un 0.1% en inmuebles clase A.

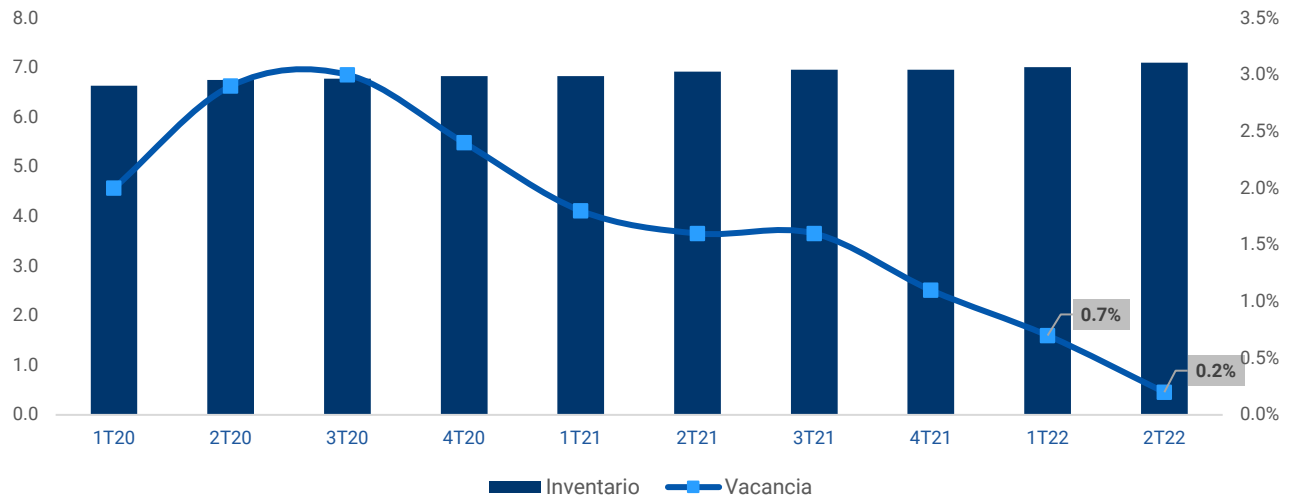
El 1T23 cerró con 36 proyectos equivalentes a 864 mil m² de construcción; 455 mil m² divididos en 24 proyectos especulativos, 3 nuevos proyectos con TI equivalentes a poco menos de 61 mil m², 11 build-to-suit y una expansión equivalente a 408 mil m² que ya están en construcción.

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.

⁸ Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 1T 2023.



Inventario industrial vs vacancia en Ciudad Juárez clase A y B* (en millones de metros cuadrados y % sobre inventario total)



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

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

Estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, y por los periodos de tres meses del 1 de enero al 31 de marzo de 2023 y 2022.

Contenido

Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados	3
Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados	4
Estados consolidados condensados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes no auditados.	5
Estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados	6
Notas a los estados financieros consolidados condensados no auditados	7
1. Información general	7
2. Eventos relevantes	8
3. Bases de preparación y presentación	12
4. Efectivo y equivalentes de efectivo	15
5. Cuentas por cobrar.....	15
6. Impuestos por recuperar	16
7. Otros activos.....	17
8. Propiedades de inversión	17
9. Préstamos bancarios y bursátiles.....	22
10. Administración del capital y riesgos financieros	24
11. Operaciones y saldos con partes relacionadas	30
12. Patrimonio de los fideicomitentes	32
13. Utilidad por CBFÍ.....	33
14. Información por segmentos	34
15. Hechos posteriores.....	36

Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$).	Nota	Al 31 de marzo de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$986,964	\$4,277,140
Cuentas por cobrar	5	32,378	19,930
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión		42,302	41,504
Impuestos por recuperar	6	1,456,553	25,051
Otros activos circulantes	7	53,778	69,196
Total del activo circulante		2,571,975	4,432,821
Propiedades de inversión	8	27,852,723	17,639,279
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		12,910	8,034
Activo por derecho de uso		4,878	5,253
Instrumentos financieros derivados	10	53,408	56,083
Otros activos no circulantes	7	75,043	74,379
Total del activo no circulante		27,998,962	17,783,028
Total del activo		\$30,570,937	\$22,215,849
Pasivo y patrimonio			
Pasivo circulante:			
Préstamos bancarios corto plazo	9	\$2,943,645	\$-
Intereses por pagar	9	83,081	34,840
Cuentas por pagar		49,974	60,385
Beneficios a los empleados		9,277	17,673
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		206,164	233,452
Impuestos por pagar		27,882	28,121
Instrumentos financieros derivados	10	2,649	44,083
Pasivo por arrendamiento		1,571	1,551
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		13,225	13,225
Provisiones		5,955	5,404
Depósitos de los arrendatarios		31,198	26,814
Total del pasivo circulante		3,374,621	465,548
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	9	8,197,478	5,158,977
Impuestos a la utilidad diferidos		1,033	837
Beneficios a los empleados al retiro		862	677
Pasivo por arrendamiento largo plazo		3,848	4,249
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		29,756	33,063
Provisiones de largo plazo		-	968
Depósitos de los arrendatarios		201,579	103,160
Total del pasivo no circulante		8,434,556	5,301,931
Total del pasivo		11,809,177	5,767,479
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio contribuido	12	18,560,817	14,949,511
Resultados acumulados		150,184	1,486,859
Otros componentes de la utilidad integral	10	50,759	12,000
Total del patrimonio		18,761,760	16,448,370
Total del pasivo y patrimonio		\$30,570,937	\$22,215,849

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

Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados

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

	Nota	Marzo 2023	Marzo 2022
Ingresos totales	14	\$372,588	\$375,298
Mantenimiento y operación de inmuebles		33,017	26,722
Honorarios de administración de inmuebles		2,668	2,934
Predial		4,960	4,591
Seguros		1,380	1,264
Servicios administrativos		27,494	24,736
Servicios fiduciarios y gastos generales		12,744	12,405
Plan ejecutivo basado en CBFis	12	48	3,557
Pérdida por valor razonable de propiedades de inversión	8	(1,163,385)	(298,342)
Ingresos financieros		134,144	15,014
Gastos financieros		71,276	62,738
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta		141,981	183,361
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$(668,259)	136,384
Impuestos a la utilidad		1,354	676
(Pérdida) utilidad neta consolidada		\$(669,613)	\$135,708
Otros componentes de la utilidad integral:			
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:			
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	10	38,759	11,170
Total de otros componentes de la utilidad integral		38,759	11,170
(Pérdida) utilidad integral consolidada		\$(630,854)	\$146,878
(Pérdida) utilidad neta básica consolidada por CBFi**	13	\$(0.48)	\$0.14
(Pérdida) utilidad neta diluida consolidada por CBFi**	13	\$(0.48)	\$0.14

** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

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

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

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

	Nota	Patrimonio	Resultados acumulados	Otros componentes de la utilidad integral	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2021		\$11,557,732	\$1,014,892	\$-	\$12,572,624
Distribuciones a tenedores de CBFIs	12ii		(237,266)		(237,266)
Plan ejecutivo basado en CBFIs		2,129			2,129
Costos de emisión de patrimonio		(3,005)			(3,005)
Utilidad integral consolidada:					
Utilidad neta consolidada			135,708		135,708
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados				11,170	11,170
Utilidad integral consolidada		-	135,708	11,170	146,878
Saldos al 31 de marzo de 2022		\$11,556,856	\$913,334	\$11,170	\$12,481,360
Saldos al 31 de diciembre de 2022		\$14,949,511	\$1,486,859	\$12,000	\$16,448,370
Patrimonio contribuido, neto de costos de suscripción	2bi y 12b	3,611,306			3,611,306
Distribuciones a tenedores de CBFIs	12ii		(667,062)		(667,062)
Plan ejecutivo basado en CBFIs					-
Costos de emisión de patrimonio					-
Pérdida integral consolidada:					
Pérdida neta consolidada			(669,613)		(669,613)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados				38,759	38,759
Pérdida integral consolidada		-	(669,613)	38,759	(630,854)
Saldos al 31 de marzo de 2023		\$18,560,817	\$150,184	\$50,759	\$18,761,760

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

Estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados

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

	Nota	Marzo 2023	Marzo 2022
Flujo de efectivo de actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$(668,259)	\$136,384
Partidas que no representan flujo de efectivo:			
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento		(6,157)	(8,387)
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento		(3,306)	(3,306)
Comisión por arrendamiento		1,428	1,528
Depreciación y amortización		1,547	1,486
Gasto (reversa) por deterioro de activos financieros	5	2,540	(3,751)
Costo relacionado con beneficios a los empleados		7,339	6,088
Plan ejecutivo basado en CBFIs		48	3,557
Pérdida por valor razonable de propiedades de inversión	8	1,163,385	298,342
Ingresos financieros		(134,144)	(15,014)
Gastos financieros		71,276	62,738
Pérdida cambiaria realizada por instrumentos financieros derivados		250,708	-
Ganancia por fluctuación cambiaria no realizada		(401,159)	(181,925)
		\$285,246	\$297,740
Cuentas por cobrar		(14,783)	11,953
Impuestos por recuperar, neto		(1,436,858)	37,619
Otros activos		19,362	(18,911)
Cuentas por pagar		(7,991)	5,845
Impuestos por pagar		(285)	(23,293)
Beneficios a los empleados		(15,550)	(14,093)
Depósitos de los arrendatarios		109,023	4,332
Efectivo (utilizado) generado en las actividades de operación		\$(1,061,836)	\$301,192
Impuestos a la utilidad pagados		(421)	(2,464)
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en las actividades de operación		\$(1,062,257)	\$298,728
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Intereses cobrados		132,109	12,597
Adquisición de propiedades de inversión		(11,399,046)	(29,760)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		(5,480)	-
Otros activos		(462)	(1,449)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		\$(11,272,879)	\$(18,612)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	9	6,527,041	-
Intereses pagados		(16,148)	(8,469)
Pérdida por liquidación de instrumentos financieros derivados		(250,708)	-
Costos pagados para obtención de deuda	9	(62,091)	(17,924)
Pago de pasivos por arrendamientos		(438)	(473)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	12ii	(667,062)	(237,266)
Recursos obtenidos de la emisión de CBFIs	12i	3,615,879	-
Costos de suscripción/emisión de CBFIs		(4,573)	(3,005)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de financiamiento		\$9,141,900	\$(267,137)
(Disminución) Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(3,193,236)	12,979
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período		4,277,140	1,059,608
Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		(96,940)	(9,924)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		\$986,964	\$1,062,663

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados no auditados

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

1. Información general

El Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario) y Subsidiaria (“Fibra MTY” o “el Fideicomiso”) fue constituido mediante un contrato celebrado entre Fibra Mty, S. A. P. I. de C. V., como Fideicomitente, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como Fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común, con fecha 25 de julio de 2014, principalmente para la adquisición, administración y desarrollo de un portafolio de inmuebles corporativos 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 marzo de 2023, el portafolio de propiedades está compuesto por 103 inmuebles, localizados en 14 estados de México, con una edad promedio de 13.9 años y ocupación de 94.6% en términos de área bruta rentable (ABR); el valor razonable del portafolio de propiedades fue de \$27,852,723 (ver Nota 8).

Por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023, las adquisiciones efectuadas por Fibra MTY, fueron las siguientes:

Portafolio	Fecha de adquisición	Ubicación	Terreno	Construcción	Valor de adquisición
2023 Portafolio industrial Zeus (43 inmuebles)	Marzo 29, 2023	11 entidades*	\$2,409,972	\$8,927,410	\$11,337,382

* Aguascalientes, Baja California Norte, Coahuila, Colima, Guanajuato, Jalisco, Nuevo Leon, Puebla, Querétaro, Sonora y Tamaulipas.

Las expansiones realizadas en el periodo terminado el 31 de marzo de 2023 están descritas en la nota 8.

2. Eventos relevantes

- a. El 12 de enero de 2023, con la intención de garantizar los recursos para la adquisición del portafolio “Zeus”, 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 miles en favor de los Tenedores de los CEBURES. Al 31 de marzo de 2023, el costo devengado pendiente de pago fue US\$47.8 miles y se presenta en el rubro de intereses por pagar del estado consolidado condensado de posición financiera no auditado.

El 29 de marzo de 2023, Fibra MTY concretó la adquisición del portafolio industrial Zeus en un 93% de las propiedades que lo conforman, utilizando como fuentes de pago una combinación de créditos bancarios y recursos provenientes de sus procesos de emisión y suscripción preferente, ver nota 2 b. i. Derivado de lo anterior, el nivel de endeudamiento al 31 de marzo de 2023 fue de 37.1%, 17.9% por debajo del límite de endeudamiento máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores y CEBURES por el periodo que comprende del 15 de marzo al 15 de junio y 12.9% por debajo del límite de endeudamiento permanente del 50%.

- b. El 23 de enero de 2023, con la intención de garantizar los recursos para la adquisición del portafolio industrial “Zeus” en Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs, se aprobó entre otros asuntos:

- i. 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.

El 27 de febrero de 2023, el Fideicomiso concluyó la primera parte de la Suscripción Preferente, se asignaron 296,383,561 CBFIs a un precio de \$12.20 por CBFI equivalentes a \$3,615,879, los recursos se recibieron el 1 de marzo de 2023 y se presentan netos de costos de suscripción en proceso de \$4,573 en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes, en el rubro de patrimonio contribuido, neto de costos de suscripción por un valor de \$3,611,306.

El 31 de marzo de 2023, el Fideicomiso concluyó la segunda y última parte de la Suscripción Preferente, se asignaron 263,032,433 CBFIs a un precio de \$12.20 por CBFI de los 393,616,439 CBFIs Remanentes autorizados para ser asignados a aquellos Tenedores o terceros que hubiesen presentado una Manifestación Adicional. Los recursos brutos equivalentes a \$3,208,996, se recibieron el 5 de abril de 2023, fecha a partir de la cual se liberaron y pusieron en circulación los CBFIs asignados, ver nota 15 b.



En virtud de lo anterior, el monto bruto total de la Suscripción Preferente alcanzó \$ 6,824,875, y equivale a un total de 559,415,994 de CBFIs. El resto de los 690,000,000 de CBFIs que no fueron suscritos durante el proceso de Suscripción Preferente que ascienden a 130,584,006 de CBFIs,

serán mantenidos en Tesorería y podrán ser utilizados para liquidar el precio de futuras adquisiciones de inmuebles.

Los recursos de la suscripción fueron utilizados para la adquisición del portafolio industrial Zeus, ver nota 2 e.

- ii. 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.

El 21 de marzo de 2023, Fibra MTY, concretó satisfactoriamente la celebración de un contrato de crédito hasta por un monto principal de US\$300 millones, el cual incluye una línea de crédito revolvente por un monto de hasta US\$ 80 millones. Ambas líneas de crédito están contratadas a tasa variable, sin garantía, un solo pago de capital al vencimiento y un plazo de 3 años para la línea revolvente y 5 años con dos posibles extensiones de 1 año cada una para el resto del crédito a partir de la firma del contrato. Derivado de los resultados de la Suscripción Preferente de Capital, ver nota 2.b.i. el monto total del crédito fue reducido a US\$ 300 millones.

El crédito fue negociado y firmado originalmente con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte ("Banorte"), quien financió la totalidad de la primera disposición por US\$ 150 millones realizada el pasado 27 de marzo (US\$ 80 millones de la línea revolvente y US\$70 millones de la línea de crédito a plazo, equivalentes a \$1,479,216 y \$1,294,314 a la fecha de las disposiciones) para contribuir al pago de la adquisición del portafolio industrial Zeus, ver nota 2 e.

Posteriormente, el 17 de abril de 2023, Banorte, llevó a cabo un proceso de sindicación con una demanda de 1.2 veces el monto total del crédito. Como resultado de lo anterior, el crédito cuenta con la participación de 6 bancos. Ver nota 15 f.

- iii. 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 cabo las Operaciones de Financiamiento necesarias para la adquisición del portafolio industrial Zeus, sin que para ello sea necesario canjear o modificar el Título o el Fideicomiso.

La autorización consistió en permitir que los Lineamientos de Apalancamiento se incrementaran temporalmente de 50% a 55% del valor contable de los activos de Fibra MTY, medidos dichos activos al cierre del último trimestre reportado. Al 31 de marzo de 2023, debido al exitoso proceso de Suscripción Preferente, ver nota 2.b.i., el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 37.1%. Ver nota 10.

- c. 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 m², 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 (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 una Area Bruta Rentable (ABR) de aproximadamente 6,732 m² 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 Ingreso Operativo Neto (ION) aproximado de US\$0.3 millones 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 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. Al 31 de marzo de 2023, la construcción en proceso tiene un valor de \$20,858. Ver nota 8.

- d. El 27 de marzo de 2023, Fibra MTY, dispuso de las siguientes líneas de crédito:
- i. US\$60 millones (equivalentes a \$1,109,412 a la fecha de la disposición), de la línea de crédito revolvente con BBVA Mexico, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ("Préstamo bancario BBVA"). Previamente a esta disposición, Fibra MTY celebró un convenio modificatorio del contrato de crédito para aumentar el monto de US\$30 millones a US\$60 millones, el 23 de marzo de 2023.
 - ii. US\$20 millones (equivalentes a \$369,804 a la fecha de la disposición) de la línea de crédito revolvente con Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver ("Préstamo bancario ACTINVER").
 - iii. US\$23 millones (equivalentes a \$425,275 a la fecha de la disposición) de la línea de crédito revolvente con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte ("Préstamo bancario BANORTE").
 - iv. US\$100 millones (equivalentes a \$1,849,020 a la fecha de la disposición) de la línea de crédito sindicada 2021 contratada con BBVA.
 - v. US\$70 millones (equivalentes a \$1,294,314 a la fecha de la disposición) de la línea de crédito sindicada 2023. Ver nota 2b ii.
 - vi. US\$80 millones (equivalentes a \$1,479,216 a la fecha de la disposición) del componente revolvente de la línea de crédito sindicada 2023. Ver nota 2b ii.

Los recursos provenientes de estas disposiciones fueron utilizados en la adquisición del portafolio industrial Zeus, ver siguiente nota 2e.

- e. El 29 de marzo de 2023, con la previa aprobación de la transacción en la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs del 10 de febrero de 2023, Fibra MTY concluyó la adquisición del 93% del portafolio industrial denominado "Zeus", compuesto por 46 edificios industriales ubicados en 11 entidades federativas de la República Mexicana con una ABR total aproximada de 822,052 metros cuadrados, así como por una reserva territorial con una superficie total aproximada de 882,723 metros cuadrados. Los edificios industriales se encuentran rentados a empresas principalmente de los sectores automotriz y de componentes, tecnología, transportación, bienes de capital, equipo médico y servicios de salud, venta al menudeo de alimentos y productos básicos, siendo los contratos de arrendamiento para los inmuebles casi en su totalidad de tipo triple neto, con un 91.5% denominados en dólares, mientras que un 8.5% están denominados en pesos mexicanos. En los contratos de tipo triple neto, el arrendatario paga adicionalmente a la renta, los costos operativos del edificio, el seguro y el impuesto predial. Los contratos de arrendamiento cuentan con un plazo promedio ponderado de 5.9 años y el portafolio cuenta con una tasa de ocupación del 99.2% a la fecha de la adquisición.

La adquisición del 93% del portafolio consiste en 43 inmuebles con un precio de adquisición de US\$616.7 millones (equivalentes a \$11,337,382 a la fecha de la adquisición), ver notas 1 y 8, más el IVA correspondiente a la construcción y otros impuestos y gastos de adquisición. Esta adquisición fue



liquidada con US\$355.0 millones (equivalentes a \$6,527,041 a la fecha de disposición) de los recursos provenientes de las líneas de crédito dispuestas (ver Nota 2d) y el remanente de US\$263.7 millones (equivalentes a \$4,810,341 a la fecha de adquisición) con los recursos provenientes de la primera parte de la Suscripción Preferente de CBFIs (ver Nota 2b i.) y de la primera emisión subsecuente de capital al amparo del segundo programa multivalor para emisores recurrentes de capital y deuda realizada el 13 de septiembre de 2022 por un monto neto de \$3,367,110. Ambos levantamientos de capital consideraron un precio de \$12.20 por CBFi.

El compromiso de adquirir el 7% restante del portafolio es en un plazo de 3 meses contados a partir del 1 de mayo de 2023. Se espera que el 100% del portafolio industrial Zeus genere un ION anual de US\$53.3 millones. Al 31 de marzo de 2023, por los 3 días de operación del portafolio industrial Zeus en Fibra MTY el ION fue \$8,019.

3. Bases de preparación y presentación

Declaración de cumplimiento – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados de Fibra MTY han sido preparados de acuerdo con la IAS 34 Información Financiera Intermedia, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).

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.

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

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

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

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

Los mencionados estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 31 de marzo de 2023 y por los tres meses que terminaron en esa fecha no han sido auditados. En opinión de la administración de Fibra MTY, se incluyen todos los ajustes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados proyectados para el año completo.

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados del Fideicomiso y sus respectivas notas por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022.

Las políticas contables, juicios críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación aplicados para el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados que se acompañan son consistentes con aquellas utilizadas en los estados financieros consolidados auditados para el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022, excepto por la adopción de las siguientes modificaciones normativas que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2023 y cuyos efectos para Fibra MTY se describen a continuación:

- 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 períodos 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 consolidados anuales; estas modificaciones no representaron impactos para los estados financieros consolidados condensados intermedios del Fideicomiso.

- **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 períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, con aplicación anticipada permitida. Fibra MTY no tuvo impacto derivado de estas modificaciones, debido a que no se tiene una situación presente que implique un cambio en estimaciones contables; sin embargo, la nueva definición de estimaciones contables y las precisiones realizadas por estas modificaciones, han sido incorporadas como parte de las políticas contables del Fideicomiso.

- **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, no tuvo impactos por la adopción de 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 ha considerado 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 existieron impactos por estas adecuaciones, debido a que Fibra MTY no ha aplicado previamente la exención antes descrita.

Bases de consolidación – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incluyen los del Fideicomiso, la Fideicomitente y los de la Administradora en las que tiene control y mantiene el 99.9% de participación accionaria. El control se obtiene cuando el Fideicomiso tiene poder sobre la inversión; está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso, la Fideicomitente y la Administradora se han eliminado en la consolidación.

Autorización de los estados financieros consolidados – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos fueron autorizados para su emisión por el C.P. Jorge Ávalos Carpinteyro, Director General, el Lic. Jaime Martínez Trigueros, Director de Finanzas, y aprobados por el Comité Técnico el 25 de abril de 2023.

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.

Clasificación de costos y gastos – Los costos y gastos presentados en los estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados fueron clasificados atendiendo a su naturaleza.

Presentación del estado consolidado de flujos de efectivo – Los estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados han sido preparados utilizando el método indirecto.

Estacionalidad – Por el giro de negocio de Fibra MTY, los resultados del Fideicomiso no están sujetos a fluctuaciones estacionales significativas. Sin embargo, los resultados de operación por un trimestre no son necesariamente indicativos de los resultados de operación de un año completo, y los resultados de operación históricos, no son

necesariamente indicativos de los resultados de operación futuros, principalmente debido a las adquisiciones y desinversiones de inmuebles que pudieran concretarse en cada periodo.

Negocio en marcha – Con base en el análisis descrito en la Nota 10 de los presentes estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, la administración de Fibra MTY ha concluido que la información financiera al y por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023, se presente sobre la base de negocio en marcha. Este juicio requerido por la normatividad internacional se estará actualizando de manera recurrente, hacia los 12 meses siguientes a partir de la fecha en que se lleva a cabo, en línea con la estrategia de administración de riesgos financieros y operativos que implemente la administración de Fibra MTY.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Efectivo en bancos	\$ 777,539	\$ 254,004
Equivalentes de efectivo	209,425	4,023,136
Total	\$ 986,964	\$ 4,277,140

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 artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, fracción III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante los periodos de operación terminados el 31 de marzo de 2023 y el 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso invirtió en instrumentos Gubernamentales tales como bonos de desarrollo, de protección al ahorro, udibono y Certificados de la Tesorería de la Federación (“CETES”) del Gobierno Federal.

5. Cuentas por cobrar

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Clientes	\$ 30,608	\$ 14,658
Clientes partes relacionadas (Nota 13)	283	-
Intereses por cobrar ⁽¹⁾	1,199	3,645
Otras cuentas por cobrar	2,499	395
Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 13)	254	1,266
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(2,465)	(34)
Total	\$ 32,378	\$ 19,930

(1) Representan el reconocimiento de intereses devengados provenientes de equivalentes de efectivo y los intereses ganados de instrumentos financieros (ver Nota 4 y 10). Fibra MTY ha concluido que estos activos financieros no presentan deterioro al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022.



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

El plazo a partir del cual la recuperación de la cuenta por cobrar sujeta a análisis deja de ser marginal es de 60 días de atraso. 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 marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los saldos de cartera vencida ascendían a \$18,869 y \$192, con una estimación de deterioro de cuentas por cobrar por \$2,465 y \$34, respectivamente; reconociendo un gasto por la estimación de deterioro y una (reversión de deterioro) de cuentas por cobrar dentro de los estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2023 y

2022 por \$2,431 y (\$3,751), respectivamente. Adicionalmente, en el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023, el Fideicomiso dio de baja cuentas por cobrar de \$109 por considerarse legalmente incobrables, impactando los resultados del periodo. Para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2022 no hubo bajas de cuentas por cobrar por este motivo.

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el saldo de cuentas por cobrar, neto de su estimación de deterioro, generado por contratos de arrendamiento se clasifica de la siguiente manera:

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Cuentas por cobrar no vencidas ⁽¹⁾	\$ 12,022	\$ 14,466
Cuentas por cobrar vencidas no deterioradas	16,404	158
Total	\$ 28,426	\$ 14,624

(1) Cuentas por cobrar emitidas en plazo menor a 60 días.

6. Impuestos por recuperar

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Impuesto al Valor Agregado (IVA)*	\$ 1,455,866	\$ 23,626
Otros	687	1,425
Total	\$ 1,456,553	\$ 25,051

* Incluye el IVA por recuperar derivado de la adquisición del portafolio industrial Zeus \$1,425,284.

7. Otros activos

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Circulantes		
Pagos anticipados ⁽¹⁾	\$ 28,599	\$ 7,862
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	5,471	5,542
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾	8,852	7,388
Depósitos en garantía ⁽⁴⁾	10,856	48,404
Total	\$ 53,778	\$ 69,196
No circulantes		
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾	\$ 25,242	\$ 20,549
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	11,839	13,196
Seguros y fianzas no amortizables ⁽⁵⁾	19,071	19,071
Depósitos en garantía	1,709	1,715
Mobiliario y equipo de oficina	7,937	8,108
Activos intangibles	8,916	9,456
Pagos anticipados ⁽¹⁾	-	1,951
Otros	329	333
Total	\$ 75,043	\$ 74,379

- (1) Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los pagos anticipados circulantes están integrados por seguros, impuestos prediales, cuotas y suscripciones 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 condensado de posición financiera no auditado.
- (3) El Fideicomiso otorga a ciertos inquilinos periodos de gracia que se reconocen de manera lineal con base en los términos contractuales del arrendamiento y se clasifican de acuerdo con su vencimiento en el estado consolidado condensado de posición financiera no auditado.
- (4) Al 31 de diciembre de 2022, Fibra MTY otorgó US\$2.5 millones (equivalentes a \$48,404) para garantizar ciertas obligaciones asumidas en la carta de intención de compra del portafolio Zeus. El 15 de marzo de 2023, de conformidad con las disposiciones contractuales del acuerdo de compra, Fibra MTY incrementó la garantía a US\$10.0 millones (equivalente a \$180,932). Posteriormente, el 29 de marzo de 2023 con la adquisición del portafolio Zeus (ver Nota 2e) se recuperó 94% de la garantía otorgada. El restante 6% equivalente a \$10,856 se recuperará cuando se concrete la adquisición remanente del portafolio.
- (5) Seguros de títulos de propiedad de ciertos inmuebles, los cuales son no amortizables debido a que su vigencia es igual al plazo en que el inmueble se mantenga como propiedad de Fibra MTY.

8. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión adquiridas por Fibra MTY fueron valuadas a su valor razonable al 31 de marzo de 2023, y al 31 de diciembre de 2022, por valuadores calificados independientes y ascienden a:

Propiedades de inversión	Fecha de adquisición	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Adquisiciones netas	Inversiones de capital, netas	Construcciones en proceso	Efecto de valor razonable	Saldo al 31 de marzo de 2023
Danfoss	11-dic-14	\$ 522,761	\$ -	\$ -	\$ 403	\$ (35,967)	\$ 487,197
Casona	28-may-15	314,737	-	-	-	(13,312)	301,425
Catacha ⁽¹⁾	29-jul-15	69,800	-	-	-	(1,234)	68,566
Santiago ⁽¹⁾	21-sep-15	231,370	-	-	-	(13,714)	217,656
Nico 1	19-may-16	720,248	-	160	-	(48,205)	672,203
Providencia	25-may-16	1,180,082	(28)	-	-	(73,728)	1,106,326
Ciénega	08-nov-16	387,600	-	-	-	1,135	388,735
Catacha 2 ⁽¹⁾	08-dic-16	82,100	-	-	-	(1,492)	80,608
Huasteco ⁽³⁾	25-may-17	1,191,700	8,993	-	20,858	(92,130)	1,129,421
Zinc	14-sep-18	246,859	-	-	-	(15,239)	231,620
Filios ⁽⁵⁾	18-dic-18	2,319,281	(354)	-	7,502	(170,748)	2,155,681
Garibaldi	27-nov-19 29-ene-20	784,141	(63)	-	-	(58,972)	725,106
Ciénega 2	19-nov-21	471,453	-	1,042	-	(21,809)	450,686
Ciénega 3	08-dic-21	474,357	-	-	-	(29,982)	444,375
Zeus ⁽⁴⁾	29-mar-23	-	11,337,382	-	-	(192,324)	11,145,058
Segmento Industrial		\$ 8,996,489	\$ 11,345,930	\$ 1,202	\$ 28,763	\$ (767,721)	\$ 19,604,663
Oficinas en el Parque	11-dic-14	\$ 1,627,300	\$ -	\$ 467	\$ -	\$ (21,317)	\$ 1,606,450
Neoris	11-dic-14	747,000	-	-	-	(12,439)	734,561
Axtel	11-dic-14	401,650	-	-	-	112	401,762
Atento	11-dic-14	69,000	-	-	-	(45)	68,955
Cuadrante	11-dic-14	105,520	-	6	-	(9,149)	96,377
Prometeo	22-dic-15	448,800	-	75	-	(5,581)	443,294
Fortaleza	31-ago-16	487,600	-	340	-	54	487,994
Redwood ⁽²⁾	06-dic-16	667,972	-	22	-	(51,185)	616,809
Huasteco	25-may-17	65,750	-	(36)	-	317	66,031
Cuauhtémoc	16-ago-17	303,976	-	-	-	(38,605)	265,371
Patria ⁽²⁾	03-oct-18	337,800	-	22	-	(2,492)	335,330
Filios	18-dic-18	1,015,737	-	-	-	(74,775)	940,962
La Perla	08-jun-21	2,029,085	-	38	-	(182,296)	1,846,827
Segmento Oficinas		\$ 8,307,190	\$ -	\$ 934	\$ -	\$ (397,401)	\$ 7,910,723
Monza ⁽¹⁾	27-ago-15	\$ 218,400	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 901	\$ 219,301
Monza 2 ⁽¹⁾	13-nov-15	95,300	-	-	-	(165)	95,135
Huasteco	25-may-17	21,900	-	-	-	1,001	22,901
Segmento Comercial		\$ 335,600	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,737	\$ 337,337
Total propiedades de inversión		\$ 17,639,279	\$ 11,345,930	\$ 2,136	\$ 28,763	\$ (1,163,385)	\$ 27,852,723

(1) 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.

(2) Propiedades otorgadas en garantía del préstamo bancario Sindicado 2018, el cual, fue pagado el 16 de julio de 2021. La totalidad de los inmuebles ya han sido revertidos del fideicomiso de garantía en el cual se encontraban aportados. Los convenios de reversión correspondientes a las propiedades señaladas continúan en proceso de inscripción.

(3) El 21 de febrero de 2023, el Fideicomiso concluyó la adquisición de un terreno colindante a Huasteco Fagor. El inmueble está localizado en la Ciudad de San Luis Potosí y tiene una superficie de 9,767 m². Sobre este terreno existe una construcción en proceso a la medida del arrendatario (build-to-suit) ver Nota 2c.

(4) El 29 de marzo de 2023, Fibra MTY adquirió el 93% del portafolio Zeus (ver Nota 2e).

(5) Construcción en proceso de acuerdo con el compromiso contractual de expansión con el inquilino de este portafolio. Ver sección de compromisos en esta nota 8.

Inversiones de capital en proceso

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Saldo inicial	\$ 29,227	\$ 37,552
Adiciones por inversiones de capital	2,136	41,993
Inversiones terminadas	(19,794)	(50,318)
Saldo final	\$ 11,569	\$ 29,227

Compromisos

Al 31 de marzo de 2023, 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:

- Segunda etapa derivada del 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 de acuerdo al contrato firmado el 15 de octubre de 2021. Del monto restante del compromiso contractual pendiente de ejercerse por US\$1.2 millones se registró durante el periodo de tres meses un incremento a las propiedades de inversión por US\$0.4 millones equivalentes a \$7,502 a la fecha de la transacción. El monto restante de US\$0.8 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.
- 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 no mayor a 7 años por un monto agregado de US\$3.1 millones. Al 31 de marzo de 2023 no se realizaron inversiones por este concepto. El monto restante del compromiso contractual pendiente de ejercerse por US\$2.5 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 el periodo de operación terminado el 31 de marzo de 2023, 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 apearse a la metodología de flujos descontados como el método más apropiado para determinar su valor razonable, dicha metodología determina el valor presente de los flujos de efectivo futuros que se esperan generar a través del arrendamiento de las propiedades.

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



De acuerdo con este enfoque, las tasas de descuento al 31 de marzo de 2023 se ubicaron en un rango de 9.75% a 11.50% en propiedades de oficinas; de 8.50% a 11.25% en propiedades industriales; y de 11.00% a 11.50% en propiedades comerciales; oficinas y comerciales se mantienen en el mismo rango respecto del 31 de diciembre de 2022, el portafolio industrial cambia su rango superior de 10.25% a 11.25% por la integración de nuevos submercados incluidos en el portafolio Zeus.

Dicho lo anterior, el efecto desfavorable en el valor razonable del portafolio de Fibra MTY por (\$1,163,385), generado durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023, fue ocasionado por el efecto combinado de:

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

Las tasas de descuento al 31 de marzo de 2022 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% a 11.0% en propiedades comerciales; se mantienen en el mismo rango respecto del 31 de diciembre de 2021.

El efecto desfavorable en el valor razonable del portafolio de Fibra MTY por \$298,342, generado durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2022, fue ocasionado por:

1. El valor del tipo de cambio al 31 de marzo de 2022 es de \$19.8632 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 (\$374,483).
2. El aumento en valuación correspondiente a la operación estándar de propiedades es de \$66,001 y se generó principalmente por cambios en las condiciones contractuales y reducción en el presupuesto de gastos de ciertas propiedades de inversión.
3. Incremento en el valor del portafolio por condiciones de mercado \$10,140 por actualización del indicador de inflación en las propiedades adquiridas durante el cuarto trimestre 2021.

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, transferencias entre niveles de la jerarquía de valor razonable.



9. Préstamos bancarios y bursátiles

Los préstamos bancarios y bursátiles de acuerdo con los contratos establecidos de crédito al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, se integran como sigue:

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Corto plazo:		
Préstamo bancario Sindicado 2023 US\$80 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa de 2.25%, sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 21 de marzo de 2026. ⁽¹⁾	\$ 1,447,456	\$ -
Préstamo bancario BBVA US\$60 millones, con tasa de interés variable basada en LIBOR 1 mes más una sobre tasa de 2.05%, sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 27 de abril de 2023.	1,085,592	-
Préstamo bancario BANORTE US\$23 millones, con tasa de interés variable basada en TIEE más una sobre tasa de 2.00%, sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 27 de abril de 2023.	416,144	-
Costos de obtención de deuda	(5,547)	-
Total de préstamos bancarios de corto plazo	\$ 2,943,645	\$ -
Largo plazo:		
Préstamo bursátil CEBURE FMTY20D US\$215 millones (incluye reapertura por US\$115 millones llevada a cabo el 15 de julio de 2021) y con tasa de interés fija de 4.60%, sin garantía, con vencimientos de interés a 182 días y pago de principal al vencimiento el 26 de octubre de 2027. ⁽²⁾	\$ 3,974,987	\$ 4,251,902
Préstamo bancario Sindicado 2021 US\$150 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. (Ver nota 2d iv).	2,713,980	968,075
Préstamo bancario Sindicado 2023 US\$70 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa de 2.25%, sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 21 de marzo de 2028.	1,266,524	-
Préstamo bancario ACTINVER US\$20 millones, con tasa de interés variable basada en LIBOR 1 mes más una sobre tasa de 3.35%, sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 24 de noviembre de 2024.	361,864	-
Costos de obtención de deuda	(119,877)	(61,000)
Total de préstamos bancarios y bursátiles de largo plazo	\$ 8,197,478	\$ 5,158,977

⁽¹⁾ La clasificación de corto plazo en el estado consolidado condensado de posición financiera no auditado obedece al compromiso en el contrato del préstamo sindicado 2023, sobre el componente revolvente, que obliga a Fibra MTY a realizar el prepago del crédito en un plazo de tres días posteriores a recuperar el saldo a favor de IVA generado de la adquisición del portafolio Zeus (ver Nota 2e).

⁽²⁾ Incluye US\$100 millones a cupón fijo de 4.60% (emisión original), US\$115 millones a cupón fijo de 3.73% (reapertura) y prima en colocación por diferencial de tasas entre la emisión original y la reapertura de US\$5.6 millones, la cual, neta de amortizaciones, al 31 de marzo de 2023 asciende a US\$4.2 millones y es equivalente a \$84,949, considerando un tipo de cambio de 19.9988 vigente a la fecha de recepción de la prima en colocación.

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 diciembre de 2022, los intereses devengados pendientes de pago ascendían a \$83,081 y \$34,840, respectivamente y se presentan en el rubro de intereses por pagar del estado consolidado condensado de posición financiera no auditado.



Los costos de emisión de deuda netos de amortizaciones al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, se integran como sigue:

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Corto Plazo		
Préstamo bancario BBVA	\$ 5,547	\$ -
Largo Plazo		
Préstamo bancario Sindicado 2021	\$ 30,107	\$ 31,714
Préstamo bursátil CEBUREs	27,980	29,286
Préstamo bancario Sindicado 2023	61,790	-
Total Largo Plazo	\$ 119,877	\$ 61,000

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, los cambios en pasivos que derivan de actividades de financiamiento por préstamos bancarios y bursátiles de acuerdo con el flujo de efectivo se integran como sigue:

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Saldo inicial	\$ 5,158,977	\$ 5,470,088
Obtención de préstamos bancarios y bursátil (ver Nota 2d)	6,527,041	-
Amortización de prima Re-Apertura CEBURE	(4,230)	(16,534)
Costos pagados para obtención/modificación de deuda	(62,091) ⁽¹⁾	(854) ⁽²⁾
Costos no pagados para obtención/modificación de deuda	(6,118)	(199)
Amortización de costos de deuda	3,785	13,087
Cambio en valuación de costo amortizado por refinanciamiento crédito sindicado, neto	-	(716)
Pérdida cambiaria	(476,241)	(305,895)
Saldo final	\$11,141,123	\$ 5,158,977

⁽¹⁾ Los costos para obtención de deuda pagados durante el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2023 ascendieron a \$62,091 compuestos por \$199 pendientes de pago en 2022 y \$61,892 incurridos en 2023.

⁽²⁾ 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. Por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2022, los costos pagados fueron \$17,924.



10. Administración del capital y riesgos financieros

Administración del capital

El Fideicomiso administra su capital (fuentes de financiamiento) para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus fideicomitentes a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, 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.

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

Al 31 de marzo de 2023, y 31 de diciembre de 2022, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 37.1% y 23.7%, respectivamente. El nivel de endeudamiento se calcula considerando saldos insolutos de deuda entre activos totales.

Categorías de instrumentos financieros

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, Fibra MTY mantiene los siguientes instrumentos financieros por categoría:

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 986,964	\$ 4,277,140
<u>Medidos a costo amortizado:</u>		
Cuentas por cobrar	32,378	19,930
Cuenta por cobrar por venta de propiedades	42,302	41,504
Otros activos financieros	12,565	50,119
<u>Medidos a valor razonable a través de resultados:</u>		
Instrumentos financieros derivados	53,408	56,083
Pasivos financieros:		
<u>Medidos a costo amortizado:</u>		
Cuentas por pagar ⁽¹⁾	35,634	47,323
Cuenta por pagar adquisición propiedades	206,164	233,452
Préstamos bancarios de corto plazo	2,943,645	-
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	8,197,478	5,158,977
Intereses por pagar	83,081	34,840
Depósitos de los arrendatarios	232,777	129,974
Pasivos por arrendamiento	5,419	5,800
<u>Medidos a valor razonable a través de resultados:</u>		
Instrumentos financieros derivados	2,649	44,083

⁽¹⁾ 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 corto y largo plazo que mantiene Fibra MTY se registra a su costo amortizado y consiste en deuda que genera intereses a tasas fijas y variables que están relacionadas a indicadores de mercado. Para obtener y revelar el valor razonable de la deuda se utilizan diversas fuentes y metodologías como son: precios de cotización del mercado o las cotizaciones de los operadores para instrumentos similares; otras técnicas de valuación para los casos de aquellos pasivos que no tienen cotización en el mercado y no es factible encontrar cotizaciones de operadores de instrumentos similares.

A continuación, se presentan los valores razonables de la deuda a corto y largo plazo, y sus valores en libros que se muestran en el estado consolidado condensado de posición financiera no auditado:

	31 de marzo de 2023		31 de diciembre de 2022	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamo bursátil CEBUREs ⁽¹⁾	\$ 3,974,987	\$ 3,596,783	\$ 4,251,902	\$ 3,821,024
Préstamo bancario Sindicado 2021 ⁽²⁾	2,713,980	2,783,182	968,075	987,079
Préstamo bancario Sindicado 2023 ⁽²⁾	2,713,980	2,776,995	-	-
Préstamo bancario BBVA ⁽²⁾	1,085,592	1,085,568	-	-
Préstamo bancario BANORTE ⁽²⁾	416,144	416,139	-	-
Préstamo bancario ACTINVER ⁽²⁾	361,864	364,020	-	-
	<u>\$ 11,266,547</u>	<u>\$ 11,022,687</u>	<u>\$ 5,219,977</u>	<u>\$ 4,808,103</u>

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

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

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no existieron transferencias entre los Niveles 1 y 2 de la jerarquía de valor razonable.

Objetivos de la administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren el precio de cotización de los CBFIs; asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs; y satisfacer cualquier obligación de deuda, presente o futura.

La administración de Fibra MTY coordina el acceso a los mercados financieros, monitorea y gestiona los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de estos y son sometidos a aprobación del Comité Técnico previa autorización del Comité de Endeudamiento. Estos riesgos incluyen el riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado, principalmente determinado por el riesgo cambiario y riesgo de tasa de interés.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra MTY. La máxima exposición al riesgo crediticio del Fideicomiso está determinada por los equivalentes de efectivo, las inversiones financieras y las cuentas por cobrar como se presentan en las Notas 4 y 5, además de los instrumentos financieros como se muestran en el estado consolidado condensado de posición financiera no auditado.

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

Al 31 de marzo de 2023 la recuperación de ingresos generados se mantuvo en niveles cercanos al 100% (ver Nota 5); adicionalmente, como se menciona en la Nota 5, la administración revisa de manera continua sus estimaciones para determinar la pérdida crediticia esperada y reflejar en su estado de posición financiera, el saldo que espera recuperar.

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 marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el porcentaje de concentración de riesgo crediticio en términos de ingresos que mantiene el Fideicomiso asciende a 33.3% y 45.1%, compuesto por 10 clientes principales en las diferentes propiedades, respectivamente.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra MTY se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. Ante ello, el Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, así como conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de Tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos. En función a lo anterior, al 31 de marzo del 2023, Fibra MTY:

- a) Aumentó el nivel de endeudamiento con base en saldos insolutos, al pasar de 23.7% al 31 de diciembre de 2022 a 37.1% al 31 de marzo de 2023, por debajo del límite de endeudamiento del 50.0% aprobado por la Asamblea de Tenedores.

El motivo principal del incremento se debe a la disposición de líneas de crédito para llevar a cabo la adquisición del portafolio Zeus, las cuales fueron como sigue:

- a. Disposiciones de créditos a plazo:
 - i. La disposición de US\$ 100.0 millones (equivalentes a \$1,809,320 al 31 de marzo de 2023) del crédito sindicado 2021 con vencimiento en julio de 2027.
 - ii. La disposición de US\$ 70.0 millones (equivalentes a \$1,266,524 millones al 31 de marzo de 2023) del crédito sindicado 2023 con vencimiento en marzo de 2028, mismo que pudiera ser extendido hasta marzo de 2030 a opción de Fibra MTY y sujeto al cumplimiento de covenants.
- b. Disposiciones de créditos revolventes:
 - i. La disposición de US\$ 80.0 millones (equivalentes a \$1,447,456 al 31 de marzo de 2023) del crédito sindicado 2023 con vencimiento en marzo del 2026. La clasificación de corto plazo en el estado consolidado condensado de posición financiera no auditado obedece al compromiso contractual que obliga a Fibra MTY a realizar el prepago del crédito en un plazo de tres días posteriores a recuperar el saldo a favor de IVA generado de la adquisición del portafolio Zeus.
 - ii. La disposición de US\$103.0 millones (equivalentes a \$1,863,600 al 31 de marzo de 2023) en líneas de crédito revolventes. De las cuales, US\$60.0 corresponden al crédito firmado con BBVA, US\$23.0 millones al crédito firmado con Banorte y US\$20.0 millones al crédito firmado con Actinver. Estas líneas de crédito revolventes fueron pagadas anticipadamente con los recursos provenientes de la segunda liquidación de la suscripción preferente de capital, ver nota 15c. Como consecuencia, Fibra MTY tiene estas líneas de crédito revolventes disponibles.
- b) Tiene un nivel de efectivo que representa el 3.2% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 35.0%.
- c) Tiene disponible US\$ 150 millones del crédito sindicado 2023 (equivalentes a \$2,713,980 al 31 de marzo de 2023), dicho monto pudiera ser utilizado en futuras adquisiciones o inversiones adicionales en las

propiedades de inversión sin sacrificar una estructura de capital balanceada y sin necesidad de acudir a los mercados de capitales.

- d) Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, libre de garantía y en su mayoría a tasa fija. Asimismo, después del prepago de las líneas revolventes en abril 2023 mencionado en líneas anteriores, y una vez que se pague anticipadamente la línea de crédito revolvente por US\$ 80 millones con los recursos de la devolución de IVA, Fibra MTY no tiene vencimientos de deuda hasta Julio del 2027.
- e) 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.
- f) Tiene limitados compromisos de desarrollo por un monto de \$270,025 para los próximos 12 meses. Los cuales incluyen \$206,164 correspondientes al espacio de La Perla pendiente de pago como resultado de la compra progresiva acordada en la adquisición.

Los vencimientos de los préstamos y/o su año conocido de prepago, incluyendo intereses nominales, al 31 de marzo de 2023 son como sigue:

Año	Principal	Intereses
2023	\$ 1,863,600	\$ 423,172
2024	-	507,720
2025	-	505,049
2026	1,447,456 ⁽¹⁾	462,098
2027	6,604,018	360,677
2028	1,266,524	19,021
	<u>\$ 11,181,598</u>	<u>\$ 2,277,737</u>

⁽¹⁾ La clasificación de corto plazo en el estado consolidado condensado de posición financiera no auditado obedece al compromiso en el contrato del préstamo sindicado 2023, sobre el componente revolvente, que obliga a Fibra MTY a realizar el prepago del crédito en un plazo de tres días posteriores a recuperar el saldo a favor de IVA generado de la adquisición del portafolio Zeus (ver Nota 2e).

Riesgo cambiario

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

Coberturas de tipo de cambio

Con motivo de la adquisición del portafolio Zeus, el 9 de noviembre de 2022, Fibra MTY llevó a cabo 3 transacciones cambiarias con instrumentos financieros derivados tipo forward por un monto total de US\$164 millones, las cuales se clasificaron y documentaron como coberturas contables, de los cuales US\$109 millones fueron pactados con Scotiabank y US\$55 millones con BBVA. Asimismo, el 28 de febrero de 2023, Fibra MTY llevó a cabo 3 transacciones cambiarias con instrumentos financieros derivados tipo forward por un monto total de US\$180 millones, las cuales se clasificaron y documentaron como coberturas contables, de los cuales US\$60 millones fueron pactados con Scotiabank y US\$60 millones con BBVA y US\$60 millones con Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero ("Monex"). La fecha de liquidación original de los 6 instrumentos antes mencionados era el 4 de abril de 2023. Derivado de la fecha de adquisición de Zeus, Fibra MTY realizó una liquidación anticipada de los



forwards el 27 de marzo del 2023 por \$6,611,336.6, es decir un tipo de cambio promedio de 19.2190. La pérdida cambiaria realizada por la liquidación de estos instrumentos financieros derivados fue \$250,708 y se presenta neta

en el rubro de fluctuación cambiaria del periodo en el estado consolidado condensado de utilidad integral no auditado.

Por otra parte, el 31 de marzo de 2023, Fibra MTY llevó a cabo 2 transacciones cambiarias con instrumentos financieros derivados tipo forward por un monto total de US\$76 millones, las cuales se clasificaron y documentaron como coberturas contables los cuales fueron pactados con Scotiabank. Las fechas de liquidación de estos instrumentos serían el 10 y 13 de abril de 2023 por \$1,374,024, es decir un tipo de cambio promedio de 18.0793 para el prepago de las líneas revolventes dispuestas para la adquisición del portafolio Zeus. Los recursos utilizados para liquidar los forwards fueron provenientes de la segunda liquidación de la suscripción preferente de capital, ver nota 2b i.

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 2022	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Valor razonable al 31 de marzo de 2023
USD	\$ 55,000,000	BBVA	19.61	20.12	09-nov-22	27-mar-23*	\$ (15,321)	\$ -	\$ 15,321	\$ -
USD	55,000,000	Scotiabank	19.58	20.09	09-nov-22	27-mar-23*	(13,746)	-	13,746	-
USD	54,000,000	Scotiabank	19.61	20.12	09-nov-22	27-mar-23*	(15,016)	-	15,016	-
USD	60,000,000	BBVA	18.333	18.43	28-feb-23	27-mar-23*	-	-	-	-
USD	60,000,000	Scotiabank	18.337	18.43	28-feb-23	27-mar-23*	-	-	-	-
USD	60,000,000	Monex	18.335	18.43	28-feb-23	27-mar-23*	-	-	-	-
USD	56,000,000	Scotiabank	18.053	18.08	31-mar-23	10-abr-23	-	-	(1,954)	(1,954)
USD	20,000,000	Scotiabank	18.053	18.09	31-mar-23	13-abr-23	-	-	(695)	(695)
	<u>\$ 420,000,000</u>						<u>\$ (44,083)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 41,433</u>	<u>\$ (2,649)</u>

* Considera el precio efectivamente pagado en la fecha de terminación anticipada

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 los periodos terminados el 31 de marzo del 2023 y diciembre de 2022, no se reconoció ineffectividad en resultados.

Riesgo de tasa de interés

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

Coberturas de tasa de interés

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

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 del 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%. El 24 de marzo del 2023, debido a la disposición de US\$ 100 millones del crédito sindicado para la adquisición del portafolio Zeus, Fibra MTY modificó este swap, de tal manera que la tasa de interés sobre un nocional de US\$ 50 millones se mantendría en 2.005% hasta



el 17 de abril de 2023 y posteriormente, se incrementaría el notional a un monto de US\$ 150 millones a una tasa fija de 3.035% y con un nuevo vencimiento al 15 de abril del 2026.

El 21 de marzo de 2023, Fibra MTY contrató otro crédito sindicado sin garantía por US\$ 300 millones con una tasa SOFR a plazo de 1 mes más una sobretasa variable entre 225 y 275 puntos base dependiendo de la razón pasivos contra activos al cierre del trimestre inmediato anterior. Del monto notional, US\$ 220 millones son a plazo y con un vencimiento al 21 de marzo del 2028 con dos posibles extensiones de 1 año cada uno a opción de Fibra MTY, de los cuales se dispusieron US\$ 70 millones el 27 de marzo de 2023. Con el objetivo de mitigar el riesgo de la variabilidad de las tasas de interés de referencia (SOFR) el 24 de marzo de 2023, Fibra MTY contrató una cobertura de tasa de interés tipo swap con vigencia desde el 27 de marzo de 2023 hasta 15 de marzo de 2028 a una tasa fija de 3.227%. El componente revolvente por US\$80 millones no fue cubierto debido a la obligación contractual de liquidarlo una vez que se reciban los recursos provenientes del saldo a favor de IVA generado en la adquisición del portafolio industrial Zeus.

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:

Contraparte	Tasa Fija	Instrumento cubierto	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2022	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Valor razonable al 31 de marzo de 2023
BBVA	0.03035	CME SOFR 1M	18-abr-22	15-abr-26*	56,083	\$ 5,875	\$ (8,075)	\$ 48,008
Scotiabank	0.03227	CME SOFR 1M	27-mar-23	15-mar-28	-	-	5,400	5,400
					\$ 56,083	\$ 5,875	\$ (2,675)	\$ 53,408

*Fibra MTY paga tasa fija en dólares de 2.005% hasta el 17 de abril del 2023 sobre un notional de US\$50 millones y de 3.035% a partir de la misma fecha y hasta el 15 de abril de 2026 por un notional de US\$150 millones y recibe SOFR.

Al 31 de marzo del 2023, la cobertura de tasa de interés fue altamente efectiva, dado que las características del derivado y de la disposición del crédito están alineadas, por lo que se confirma que existe una relación económica. Además, tanto el perfil crediticio del Fideicomiso, como el de la contraparte, 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 el instrumento de cobertura y el instrumento cubierto.

Conforme a los notionales descritos y a la forma en que se intercambian los flujos de los instrumentos financieros derivados durante su vigencia, la razón de cobertura promedio para la relación de tasa de interés es de 100%. Si es necesario, se realizará un reequilibrio para mantener esta relación para la estrategia. En esta relación de cobertura, la fuente de la ineffectividad es principalmente por el riesgo de crédito; por el periodo terminado el 31 de marzo de 2023 y diciembre de 2022 no se reconoció ineffectividad en resultados.

11. Operaciones y saldos con partes relacionadas

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

	1 de enero al 31 de marzo de 2023	1 de enero al 31 de marzo de 2022
Ingresos por renta y mantenimiento ⁽¹⁾:		
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	\$ 4,759	\$ 4,373
Cuprum, S.A. de C.V.	4,578	4,583
Penta Motriz, S.A. de C.V.	2,506	2,319
Promotora Ambiental, S.A. B. de C.V.	1,161	1,128
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V.	755	1,038
Acción Motriz, S.A. de C.V.	-	578
Escala Gerencia, S.A.P.I. de C.V.	445	-
Bambú Motriz, S.A. de C.V.	630	-
	<u>\$ 14,834</u>	<u>\$ 14,019</u>
Otros Ingresos:		
Otras partes relacionadas ⁽³⁾	\$ 54	\$ 13
Servicios administrativos, consultoría y de administración y mantenimiento de inmuebles:		
Servicios de Operadora de Centros Comerciales, S.A. de C.V. ^{(1) (2)}	\$ 11,058	\$ 11,219
Promotora Ambiental Servicios, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	791	-
Escala Gerencia, S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁾	200	-
Arvo Capital, S.C. antes Talous Consulting Services, S.C. ⁽¹⁾	120	-
	<u>\$ 12,169</u>	<u>\$ 11,219</u>

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

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Cuentas por cobrar:		
Bambú Motriz, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	\$ 283	\$ -
Otras partes relacionadas ⁽³⁾	254	1,266
	<u>\$ 537</u>	<u>\$ 1,266</u>
Cuentas por pagar ⁽¹⁾:		
Cuprum, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾	\$ 1,258	\$ 1,346
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾	1,357	1,357
Penta Motriz, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾	561	561
Buró Inmobiliario Elite, S. A. de C. V. ⁽⁴⁾	481	515
Promotora Ambiental, S. A. B. de C. V. ⁽⁴⁾	247	264
Acción Motriz, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾	207	207
Escala Gerencia, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁴⁾	132	132
Arvo Capital, S.C.	-	75
	<u>\$ 4,243</u>	<u>\$ 4,457</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.

12. Patrimonio de los fideicomitentes

i. Aportaciones y contribuciones

Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023

- a. El 21 de febrero de 2023, el Comité de Prácticas del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2023, el número máximo de CBFIs que se asigna a dicho plan para ser distribuido entre sus participantes asciende a la cantidad total de 9,509,646. Al 31 de marzo de 2023, se reconocieron \$48 en resultados por insuficiencia en provisión de ejercicio anterior, que se presenta en el estado consolidado de utilidad integral. Al 31 de marzo de 2023, Fibra MTY no registró provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs, debido a que la guía de resultados 2023, sobre la cual se realizaran las estimaciones de cumplimiento para el registro de dicha provisión, fue aprobada por el Comité Técnico una vez concluido el proceso de suscripción para la adquisición del portafolio industrial Zeus. (ver Nota 2b i).
- b. El 27 de febrero de 2023, el Fideicomiso concluyó la primera parte de la Suscripción Preferente efectuada para la adquisición del portafolio industrial Zeus, se asignaron 296,383,561 CBFIs a un precio de \$12.20 por CBFIs equivalentes a \$3,615,879, los recursos se recibieron el 1 de marzo de 2023 y se presentan netos de costos de suscripción en proceso de \$4,573 en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes, en el rubro de patrimonio contribuido, neto de costos de suscripción por un valor de \$3,611,306. Al 1 de marzo de 2023, los CBFIs en circulación fueron 1,551,431,555 (ver Nota 2bi).
- c. El 15 de marzo de 2023, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 2,248,105 títulos, los cuales fueron dispuestos de los CBFIs que permanecían en tesorería, para dar cumplimiento al pago del plan ejecutivo basado en CBFIs correspondiente al ejercicio 2022. Al 15 de marzo de 2023, los CBFIs en circulación fueron 1,553,679,660.
- d. Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023, Fibra MTY no operó el programa de recompra por lo que no realizó recompras ni recolocaciones de CBFIs.
- e. Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, existieron 1,553,679,660 y 1,255,047,994, CBFIs en circulación, respectivamente.

Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2022

- f. 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 marzo de 2022, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 172,931 CBFIs, que considerando el precio por CBFIs de \$12.31 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$2,129. 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 condensado de utilidad integral no auditado de \$3,557.

- g. 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.
- h. Por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2022, Fibra MTY no operó el programa de recompra por lo que no realizó recompras ni recolocaciones de CBFIs.
- i. Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, existieron 972,261,110 y 969,974,606, CBFIs en circulación, respectivamente.

ii. Distribuciones

La siguiente tabla muestra las distribuciones de efectivo decretadas en importe y por CBFi por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2023 y 2022:

Período en que se generó la distribución	Monto total de la distribución de efectivo	CBFIs en circulación expresados en miles de CBFIs	Distribución de efectivo decretada en pesos por CBFi	Fecha de aprobación de Comité Técnico	Fechas de Pago
mar-23	\$132,063	1,553,679.660	\$0.085	21-feb-2023	31-mar-2023
feb 23	\$107,000	1,255,047.994	\$0.083	17-ene-2023	24-feb-2023
ene 23	\$107,000	1,255,047.994	\$0.083	17-ene-2023	24-feb-2023
dic-22	\$106,999	1,255,047.994	\$0.083	17-ene-2023	24-feb-2023
nov-22	\$107,000	1,255,047.994	\$0.083	17-ene-2023	24-feb-2023
oct-22	\$107,000	1,255,047.994	\$0.083	17-ene-2023	31-ene-2023
Distribuciones decretadas en 2023	\$667,062		\$0.500		
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
Distribuciones decretadas en 2022	\$237,266		\$0.244		

13. Utilidad por CBFi

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

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

	1 de enero al 31 de marzo de 2023	1 de enero al 31 de marzo de 2022
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$ (669,613)	\$ 135,708
CBFIs expresados en miles:		
Número de certificados promedio ponderados en circulación	1,360,371.798	971,082.131
Efecto de dilución asociado con planes de compensación basado en CBFIs no asignados	*	2,248.105
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	1,360,371.798	973,330.236
(Pérdida) utilidad neta básica consolidada por CBFi	\$ (0.49)	\$ 0.14
(Pérdida) utilidad neta diluida consolidada por CBFi	\$ (0.49)	\$ 0.14

* Al 31 de marzo de 2023, Fibra MTY no registró provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs, debido a que la guía de resultados 2023, sobre la cual se realizarán las estimaciones de cumplimiento para el registro de dicha provisión, fue aprobada por el Comité Técnico una vez concluido el proceso de suscripción para la adquisición del portafolio industrial Zeus.

14. Información por segmentos

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

- **Oficinas.** Oficinas en el Parque, Neoris/General Electric, Axtel, Atento, Cuadrante, Prometeo, Fortaleza, Redwood, Huasteco (un inmueble), Cuauhtémoc, Patria, Filios (cinco inmuebles) y La Perla.
- **Industrial.** Casona, Catacha, Danfoss, Ciénega, Ciénega 2, Ciénega 3, Nico 1, Providencia (ocho inmuebles), Santiago, Catacha 2, Huasteco (cinco inmuebles), Zinc, Filios (cinco inmuebles), Garibaldi (cuatro inmuebles), y Zeus.
- **Comercial.** Monza, Monza 2 y Huasteco (un inmueble).

No se registraron transacciones entre segmentos en los periodos de tres meses, terminados el 31 de marzo de 2023 y 2022.

Las bases contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables del Fideicomiso. La utilidad por segmento representa la utilidad obtenida después de restar al total de ingresos los gastos de operación de inmuebles, los honorarios de administración de inmuebles, predial y seguros.

La siguiente información es revisada por los tomadores de decisiones de Fibra MTY y a su vez se informa al Comité Técnico que toma las decisiones operativas para propósitos de distribución de los recursos y evaluación del rendimiento del segmento. Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, y por los periodos de tres meses de operación del Fideicomiso, terminados el 31 de marzo de 2023 y 2022, la información por segmentos de posición financiera y resultados es como sigue:

Al 31 de marzo de 2023	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Propiedades de inversión	\$ 19,604,663	\$ 7,910,723	\$ 337,337	\$ -	\$ 27,852,723
Total de activos	-	-	-	30,570,937	30,570,937
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	2,943,645	2,943,645
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	8,197,478	8,197,478

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

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

1 de enero al 31 de marzo de 2022	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$ 178,752	\$188,291	\$ 8,255	\$ -	\$ 375,298
Gastos de operaciones	6,370	28,225	884	-	35,479
Gastos por mantenimientos	-	32	-	-	32
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	37,141	37,141
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	3,557	3,557
(Gasto) ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(203,834)	(96,508)	2,000	-	(298,342)
Resultado financiero	-	-	-	135,637	135,637
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	\$ -	\$ 136,384
Ingreso de operación neto ⁽¹⁾	\$ 172,382	\$160,066	\$ 7,371	\$ -	\$ 339,819

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

15. 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 marzo de 2023 y hasta el 25 de abril de 2023 (fecha de emisión y autorización de los estados financieros consolidados condensados), y excepto por lo mencionado a continuación, no ha identificado eventos posteriores significativos:

- a. El 1 de abril de 2023, el Fideicomiso firmó un contrato de arrendamiento de un terreno colindante al inmueble Danfoss por un plazo de 12 años, denominado en pesos mexicanos, en el cual funge como arrendatario, con un valor total de las rentas sin descontar de \$129,861; adicionalmente, Fibra MTY estima realizar una inversión de US\$1.9 millones para realizar la construcción de un estacionamiento. Simultáneamente firmó un contrato de subarrendamiento con el inquilino que actualmente se ubica en el inmueble.
- b. Como se mencionó en la nota 2 b. i., el 5 de abril de 2023, FMTY recibió los recursos provenientes de la segunda y última parte de la Suscripción Preferente llevada a cabo para la adquisición del portafolio industrial Zeus, se asignaron 263,032,433 CBFIs a un precio de \$12.20 equivalentes a \$3,208,996. Como resultado de lo anterior, a partir del 5 de abril de 2023, existen 1,816,712,093 CBFIs en circulación.
- c. El 11 de abril de 2023, Fibra MTY realizó el pago anticipado de los Préstamos Bancarios BBVA y BANORTE por US\$ 60 millones y US\$ 23 millones, respectivamente. De igual forma, el 14 de abril de 2023 realizó el pago anticipado del Préstamo Bancario ACTINVER por US\$ 20 millones, ver nota 2d i, ii, y iii. Estos créditos fueron utilizados originalmente para llevar a cabo la adquisición del portafolio Zeus, el pasado 29 de marzo de 2023, y fueron liquidados en su totalidad con los recursos provenientes del efectivo recibido el 5 de abril de 2023 por motivo de la segunda y última parte de la Suscripción Preferente de capital, ver nota 2bi y 15b. Todo lo anterior en beneficio de mantener una estructura de capital balanceada, un perfil de vencimientos de deuda de largo plazo y la menor tasa de interés promedio ponderada posible.
- d. El 12 de abril de 2023, Fibra MTY contrató un instrumento financiero derivado de tipo forward, el cual ha sido clasificado como de cobertura para fines contables, con la finalidad de cubrir el riesgo cambiario que se genera por el compromiso de adquirir el 7% remanente del portafolio industrial Zeus, ver nota 2e. Dicho instrumento se describe a continuación:

Contraparte	Monto en Dólares	T.C. Spot	Puntos Forward	T.C. Pactado	Monto en miles de pesos	Inicio	Vencimiento
Scotiabank	US\$48,000,000	18.1050	0.1750	\$18.2795	\$877,416	12/04/2023	31/05/2023

- e. El 13 de abril de 2023, Fibra MTY contrató un instrumento financiero derivado de tipo forward, el cual ha sido clasificado como de negociación para fines contables, con la finalidad de cubrir el riesgo cambiario que se genera por un préstamo denominado en dólares como se describe a continuación:

Contraparte	Monto en Dólares	T.C. Spot	Puntos Forward	T.C. Pactado	Monto en miles de pesos	Inicio	Vencimiento
BBVA	US\$80,000,000	18.0250	0.4380	\$18.4630	\$1,477,040	13/04/2023	15/08/2023

- f. Como se mencionó en la nota 2 b. ii., el 17 de abril de 2023, Banorte, llevó a cabo un proceso de sindicación con una demanda de 1.2 veces el monto total del crédito sindicado 2023 por US\$ 300



millones. Como resultado de lo anterior, el crédito cuenta con la participación de 6 bancos, sin que esto represente implicaciones adicionales para Fibra MTY.