



# FIBRAMTY

Redefine la **rentabilidad inmobiliaria** en México.

**2T23**

REPORTE DE  
**RESULTADOS**

#SOMOSFIBRAMTY

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



Modelo de Inversión de  
**FIBRAMTY**





# FIBRA MTY ANUNCIA RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2023

Monterrey, Nuevo León, México – 26 de Julio 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 segundo trimestre de 2023 (“2T23”). 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 captura economías de escala y logra un margen UAFIDA de 85%, un nuevo máximo histórico .....	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 CBFi .....	11
Márgenes de Indicadores Financieros .....	12
<b>Comentarios del Director General .....</b>	<b>13</b>
<b>Desempeño Operativo .....</b>	<b>15</b>
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 <sup>2</sup> y por tipo de inmueble .....	19
Desempeño mismos inmuebles .....	21
ION .....	21
Ocupación .....	21
Indicadores Operativos mismos inmuebles .....	23
<b>Gastos de capital (Capex) .....</b>	<b>24</b>
Inmuebles en operación .....	24
Adquisiciones .....	25
Zeus .....	25
Expansiones .....	25
<b>Desempeño Financiero .....</b>	<b>27</b>



Desempeño Financiero del Trimestre .....	27
Conciliación de variaciones contables (presentadas en las tablas anteriores) a variaciones de flujo .....	29
Variaciones con afectación en flujo de efectivo .....	29
Mismos inmuebles .....	29
Gastos de Administración .....	30
Resultado Financiero .....	30
CAPEX .....	30
Adquisiciones .....	30
Variaciones sin afectación en flujo de efectivo .....	30
Plan ejecutivo basado en CBFIs .....	30
Valor razonable de propiedades de inversión .....	31
(Pérdida) utilidad neta consolidada .....	31
Instrumentos financieros derivados .....	32
FFO y AFFO.....	34
Distribución por CBFIs .....	35
Guía de Resultados 2023 .....	37
Suscripción de Capital 2023 .....	37
Deuda y Efectivo .....	39
Deuda Bursátil (“FMTY20D”) .....	42
Crédito Sindicado Quirografario 2023 .....	43
Bilateral BBVA Quirografario 2023 .....	43
Crédito Sindicado Quirografario 2021 .....	44
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
<b>Conferencia Telefónica .....</b>	<b>48</b>
<b>Acerca de Fibra Mty.....</b>	<b>49</b>
<b>Advertencia Legal.....</b>	<b>49</b>
Estados Consolidados de Posición Financiera.....	50
Estados Consolidados de Utilidad Integral .....	51
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes .....	52
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo.....	53
<b>Comentario al mercado inmobiliario de oficinas e industrial.....</b>	<b>54</b>
El Mercado de Oficinas .....	54
Monterrey.....	54
Valle de México .....	55



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



## Fibra Mty captura economías de escala y logra un margen UAFIDA de 85%, un nuevo máximo histórico

### *Comentarios Destacados del periodo*

- A tres meses de la adquisición de Zeus, la segunda transacción de bienes industriales más grande de México, Fibra Mty ha logrado integrar en su totalidad, los procesos operativos de las propiedades adquiridas.
- Durante el 2T23, Fibra Mty pagó anticipadamente US\$ 183.0 millones con los recursos provenientes de la segunda liquidación de la suscripción preferente de capital recibidos el 5 de abril de 2023 y de la devolución del IVA de la adquisición de Zeus recibidos el 23 de junio del mismo año. Como consecuencia, al 30 de junio de 2023 el nivel de endeudamiento se ubica en 25.7% con un costo financiero promedio ponderado de 4.8%.
- Fibra Mty cuenta con una capacidad para incrementar su portafolio de propiedades hasta por US\$ 250 millones sin acudir a los mercados de capitales y sin superar el 35% de nivel de endeudamiento.
- El 12 de abril de 2023, Fitch Ratings subió la calificación crediticia de la emisora, posicionándola en grado de inversión. Como consecuencia de lo anterior, el 15 de junio de 2023, la emisora logró reducir en más de 60 puntos base el costo financiero sobre un notional de US\$ 150 millones a través de la sustitución del crédito sindicado firmado en 2021 con una nueva línea bilateral con BBVA. Se estima que este tipo de beneficios se pudiesen seguir materializando en futuras transacciones de financiamiento.
- Fibra Mty cerró el 2T23 con 103 propiedades en su portafolio, incluyendo 19 para uso de oficinas, 78 para uso industrial y 6 para uso comercial.
- Al cierre del 2T23, Fibra Mty registró un total de 1,602,612 m<sup>2</sup> de Área Bruta Rentable (“ABR”). La tasa de ocupación al 30 de junio de 2023 fue de 95.3%, calculada por ABR.
- En el sector industrial, Fibra Mty celebró tres contratos de expansiones en los estados de Querétaro, San Luis Potosí y Nuevo León por una inversión estimada total de US\$ 34.5 millones, mismos que sumarán al portafolio 41,494 m<sup>2</sup> y generarán un Ingreso Operativo Neto (“ION”) anual de US\$3.4 millones. Se estima que estos espacios empiecen a generar rentas entre el 2T24 y 4T24. Por otro lado, los niveles de ocupación incrementaron de 98.2% a 98.7% durante el 2T23. Derivado de los contratos en negociación, se estima llegar a niveles de ocupación por arriba del 99.0% antes del cierre de año.
- En el sector de oficinas, el desempeño del portafolio se vio beneficiado por el incremento de ocupación al pasar de un 70.8% en el trimestre anterior a 73.0% al cierre del 2T23. La ocupación se dio principalmente en el mercado de Guadalajara.
- La renta promedio por metro cuadrado, considerando las tarifas en pesos y dólares, fue de US\$20.1 en oficinas corporativas, US\$15.9 en oficinas operativas, US\$5.5 en naves industriales y US\$8.7 en inmuebles comerciales.
- Los ingresos totales alcanzaron Ps. 593.4 millones, 58.7% por encima del 2T22.
- El ION fue de Ps. 541.6 millones, 62.8% mayor al 2T22.
- La UAFIDA del 2T23 alcanzó Ps. 504.1 millones, 67.2% por encima del 2T22.
- Los márgenes ION y UAFIDA del 2T23 fueron de 91.3% y 85.0%, respectivamente, 230 y 440 puntos base por encima del 2T22 y marcando un nuevo máximo histórico en margen UAFIDA y el más alto en la industria.
- El flujo de Operación (“FFO”) y el Flujo Ajustado de la Operación (“AFFO”) se situaron en Ps. 418.3 millones y Ps. 405.1 millones, respectivamente, 62.7% y 65.4% por encima del 2T22. Este crecimiento fue impulsado por los tres meses de operación del portafolio Zeus, adquirido el 29 de marzo de 2023.



- La distribución correspondiente al resultado de la operación de Fibra Mty del 2T23, ascenderá a Ps. 405.1 millones, equivalente a Ps. 0.223 por CBFi, considerando el número de CBFis en circulación al cierre del 2T23.
- El tipo de cambio promedio de la cobranza durante el 2T23 fue de Ps. 17.6542 por dólar, una apreciación de 13.0% y de 5.8% en comparación con el tipo de cambio promedio del 2T22 y 1T23, respectivamente. Debido a la alta ponderación de ingresos dolarizados en el portafolio de Fibra Mty, dicha apreciación tuvo un efecto importante en las métricas operativas y financieras del periodo detalladas a lo largo del presente reporte. A pesar de ello, el tipo de cambio de cobranza promedio ponderado del primer semestre se ubica en Ps. 18.0200 por dólar.

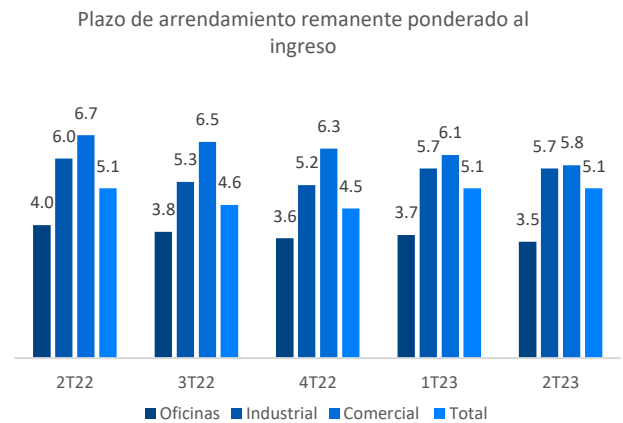
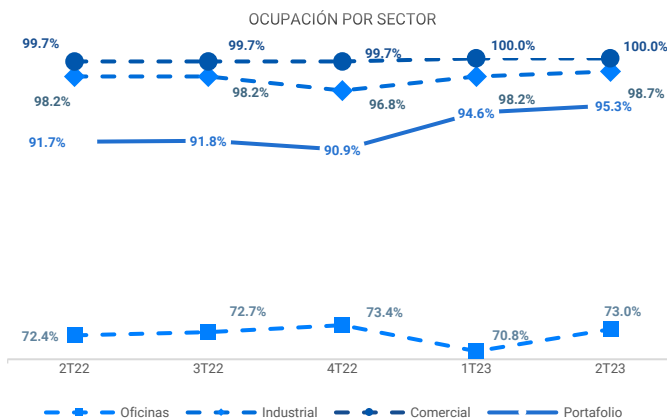
Si consideramos el tipo de cambio de Ps.18.0200 por dólar, la reducción en el gasto financiero por el prepago de las líneas de crédito revolventes mencionada en líneas anteriores y la adquisición del 7% remanente del portafolio Zeus, Fibra Mty se encuentra en camino a cumplir la parte alta de la guía de resultados 2023. En dado caso, el rendimiento anual de la distribución de efectivo sería de aproximadamente 8.0% respecto al precio de Ps. 12.38 por CBFi al inicio del año, alrededor de 170 puntos base por encima del rendimiento ponderado de los bonos gubernamentales a 10 años emitidos en México y Estados Unidos (M10 y UMS, respectivamente) al inicio del año.

### Indicadores Operativos

	2T23	2T22	Var.%/p.p.	1T23	Var.%/p.p.
Número de Propiedades	103	60	71.7% <sup>(1)</sup>	103	-
Oficinas	19	19	-	19	-
Industrial	78	35	122.9% <sup>(1)</sup>	78	-
Comercial	6	6	-	6	-
ABR en m <sup>2</sup>	1,602,612	818,864	95.7% <sup>(1) (2)</sup>	1,599,848	0.2% <sup>(2)</sup>
Tasa de Ocupación (ABR)	95.3%	91.7%	3.6 p.p. <sup>(1)</sup>	94.6%	0.7 p.p. <sup>(4)</sup>

Renta Promedio / m <sup>2</sup>	2T23		2T22		Var.%/p.p.		1T23		Var.%/p.p.	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Oficinas Corporativas	\$20.5	\$337.8	\$19.6	\$333.0	4.6%	1.4%	\$20.4	\$336.0	0.5%	0.5%
Oficinas Operativas	\$15.9	\$272.7	\$14.9	\$251.9	6.7%	8.3% <sup>(3)</sup>	\$15.9	\$261.0	-	4.5%
Industrial	\$5.5	\$103.7	\$4.9	\$78.7	12.2% <sup>(1)</sup>	31.8% <sup>(1)</sup>	\$5.5	\$101.9	-	1.8%
Comercial	-	\$149.1	-	\$137.6	-	8.4% <sup>(3)</sup>	-	\$148.8	-	0.2%

- (1) Incorporación de la primera parte del portafolio Zeus con un ABR de 780,984 m<sup>2</sup>, ocupación de 98.6% y precio de renta de Us. 5.66 por m<sup>2</sup> y Ps.117.74 por m<sup>2</sup>.
- (2) Expansión en el portafolio Filios con un ABR de 2,764 m<sup>2</sup>.
- (3) Incrementos de renta programados de ciertos contratos.
- (4) Ocupación de 11,163 m<sup>2</sup> en el portafolio Huasteco y 4,177 m<sup>2</sup> del inmueble La Perla.





## Posición Financiera

Cifras expresadas en miles de pesos

	2T23	4T22	Δ%/p.p.
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,160,315	4,277,140	(49.5%) <sup>(1)</sup>
Propiedades de Inversión	26,808,868	17,639,279	52.0% <sup>(2)</sup>
Otros activos	433,300	299,430	44.7%
<b>Total del Activo</b>	<b>29,402,483</b>	<b>22,215,849</b>	<b>32.3%</b>
Deuda	7,442,715	5,158,977	44.3% <sup>(3)</sup>
Otros pasivos	790,822	608,502	30.0%
<b>Total del Pasivo</b>	<b>8,233,537</b>	<b>5,767,479</b>	<b>42.8%</b>
<b>Total del Patrimonio</b>	<b>21,168,946</b>	<b>16,448,370</b>	<b>28.7%<sup>(4)</sup></b>

(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 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 periodo intermedio terminado el 30 de junio de 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 más costos e impuestos de adquisición por Ps. 398.7 millones, y ii) la valuación de las propiedades por (Ps. 2,628.3) millones, la cual fue originada mayormente por tipo de Cambio por apreciación del peso frente al dólar al pasar de \$19.3615 en diciembre de 2022 a \$17.1187 al cierre de junio de 2023.

(3) Deuda. El incremento es principalmente por disposición neta de US\$ 170.0 millones para la adquisición del portafolio Zeus, equivalentes a Ps. 2,909.0 Millones, y ganancia cambiaria no realizada por (Ps. 593.2) millones originada por la apreciación del peso frente al dólar situándose en Ps.17.1187 al cierre del 2T23.

(4) Patrimonio. El aumento se debe principalmente al efecto combinado de i) la suscripción de CBFIs por Ps. 6,710.7 millones neta de costos de suscripción, realizada en dos momentos, la primera el 1 de marzo de 2023 y la segunda el 5 de abril de 2023, ii) la pérdida neta consolidada de (Ps. 1,384.1) millones y iii) las distribuciones a tenedores de CBFIs por (Ps. 667.1) millones.



### Resumen de Adquisiciones

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

	2T23	2T22	Var.%(1)	1T23	Var.%(2)
Ingresos totales	593,423	373,826	58.7%	372,588	59.3%
ION	541,638	332,754	62.8%	330,563	63.9%
UAFIDA	504,147	301,472	67.2%	292,686	72.2%
FFO	418,296	257,126	62.7%	347,783	20.3%
AFFO	405,077	244,878	65.4%	346,063	17.1%

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

(2) El incremento en todos los indicadores se debe principalmente a los tres meses de operación del portafolio Zeus, adquirido el 29 de marzo de 2023, el cual aportó un ION de Ps. 222.5 millones. Zeus fue pagado con recursos provenientes de deuda bancaria y suscripción de CBFIs, estas fuentes de financiamiento fueron los principales detonantes del incremento en el gasto financiero neto, por la generación de mayores intereses bancarios en el caso de la deuda y menor rendimiento sobre inversión al utilizar los recursos de la suscripción para la adquisición, en términos de flujo de efectivo el impacto fue de (Ps. 138.9) millones; es importante enfatizar que el gasto financiero incluye intereses de única vez por los créditos revolventes puente que se utilizaron para financiar Zeus y el IVA de la transacción por Ps. 27.3 millones, en adición, el gasto financiero también se verá beneficiado, a partir del 3T23, por una tasa de interés ponderada menor debido a la sustitución del crédito Sindicado 2021 por el crédito Bilateral 2023 y a la reducción del nivel de pasivos de Fibra Mty, ambos explicados ampliamente en la sección de Deuda y Efectivo. Finalmente, el incremento de 20.3% en FFO disminuye 3.2% para situarse en un incremento de 17.1% en AFFO debido al efecto cambiario de Ps. 11.5 millones por el pago anticipado de las distribuciones de efectivo del 1T23 para que no fueran diluidas por el proceso de suscripción.

### Indicadores Financieros por CBFi

	2T23	2T22	Var.%(2)	1T23(3)	Var.%(4)
ION	0.298	0.342	(12.9%)	0.246	21.1%
UAFIDA	0.278	0.310	(10.3%)	0.218	27.5%
FFO	0.230	0.264	(12.9%)	0.257	(10.5%)
AFFO	0.223	0.252	(11.5%)	0.256	(12.9%)
CBFIs en circulación (en miles) (1)	1,814,879.532	972,261.110	86.7%	1,553,679.660	16.8%

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

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

(3) 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.

(4) Ver explicaciones en numeral 2 de la tabla anterior, indicadores financieros en miles de pesos. En adición, es importante considerar el efecto cambiario desfavorable de (Ps. 14,634.6) millones en el portafolio mismos inmuebles por caída en el tipo de cambio de cobranza promedio de Ps. 18.6854 en 1T23 a Ps. 17.6542 en 2T23, y que los recursos de la colocación 2022 y suscripción 2023 estuvieron invertidos a una tasa de rendimiento de corto plazo mayor a la tasa de capitalización del portafolio Zeus.



### Márgenes de Indicadores Financieros

	2T23	2T22	Var.%/p.p. <sup>(1)</sup>	1T23	Var.%/p.p. <sup>(2)</sup>
Ingresos totales	593,423	373,826	58.7%	372,588	59.3%
ION	91.3%	89.0%	2.3 p.p.	88.7%	2.6 p.p.
UAFIDA	85.0%	80.6%	4.4 p.p.	78.6%	6.4 p.p.
FFO	70.5%	68.8%	1.7 p.p.	93.3%	(22.8 p.p.)
AFFO	68.3%	65.5%	2.8 p.p.	92.9%	(24.6 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 y numeral 4 de la tabla indicadores financieros por CBFi.

## Comentarios del Director General

*“Las oportunidades están a nuestro alrededor, pero depende de nosotros reconocerlas y aprovecharlas con determinación y perseverancia.”*

*-Anonymous*

En tan solo tres meses después de la adquisición del portafolio Zeus, hemos logrado la integración de las 43 propiedades adquiridas a los procesos de operación de nuestro portafolio, habiendo estabilizado en su totalidad la facturación así como la integración completa de los procesos de renovación y proyectos de expansión. Una muestra de la capacidad de todo nuestro equipo de colaboradores para realizar adquisiciones de gran escala y de forma eficiente.

Uno de los principales retos al que nos enfrentamos al adquirir Zeus, era el financiar la adquisición de tal manera que nuestra estructura de capital se mantuviera con la calidad que siempre nos ha distinguido. Al cierre del 2T23, nuestro nivel de endeudamiento se encuentra en 25.7%. La disminución en el nivel de endeudamiento se debe principalmente a que durante el trimestre pagamos anticipadamente un monto total de US\$ 183.0 millones de líneas de crédito revolventes, mismas que habían sido previamente dispuestas para la adquisición. US\$ 103.0 millones fueron pagados anticipadamente durante los primeros 15 días de abril con recursos de la segunda liquidación de la suscripción preferente de capital, mientras que los US\$ 80.0 millones restantes fueron pagados con los recursos de la devolución del IVA que recibimos el 23 de junio, menos de tres meses después de haber realizado la transacción.

Como resultado, los fundamentales de nuestro balance se mantienen sólidos al tener la totalidad de nuestra deuda sin garantías, a tasa fija y con un vencimiento promedio de casi 5 años. Además, durante el mes de junio firmamos un crédito con BBVA por US\$150.0 millones para sustituir el monto dispuesto de nuestro crédito sindicado firmado en 2021, extendiendo el vencimiento y reduciendo el costo financiero sobre dicho monto en más de 60 puntos base. En consecuencia, al 30 de junio de 2023, nuestra tasa de interés promedio ponderada se ubica en 4.8% y nuestro primer vencimiento de deuda se desplazó hasta octubre de 2027. Lo anterior es una demostración del beneficio económico de ser calificados como una emisora grado de inversión; estimamos seguir materializando estos beneficios en transacciones hacia adelante.

Por lo que se refiere a temas de operaciones y crecimiento orgánico, seguimos observando actividad comercial en el espacio de oficinas, en este sentido, durante el trimestre se lograron comercializar más de 4,500 m<sup>2</sup> en el mercado de Guadalajara, en donde al cierre del trimestre tenemos una ocupación superior al 95%. Nuestro mayor reto se mantiene en el mercado de Monterrey, especialmente en propiedades que originalmente estaban ocupadas por un solo inquilino (*“single-tenant”*), no obstante, concretar las negociaciones que están en curso nos pudiera posicionar en niveles cercanos al 80% de ocupación en el sector de oficinas antes de que concluya el año.

Por otra parte, el desempeño de nuestro portafolio industrial continúa en niveles atractivos, teniendo ocupaciones cercanas al 99%. Adicionalmente, tenemos solicitudes por más de US\$ 50.0 millones para realizar expansiones de nuestros inquilinos dentro de sus ubicaciones actuales, de las cuales tenemos firmadas US\$ 34.5 millones. Dichas expansiones, además de incrementar el área bruta rentable de las propiedades con una tasa de capitalización atractiva, nos permite incrementar el plazo del arrendamiento y negociar anticipadamente un incremento en la renta sobre la totalidad del inmueble, traduciéndose en un flujo más atractivo y defensivo para los inversionistas. Derivado de todo lo anterior, nos encontramos en buen camino para llegar al rango alto de nuestra guía de resultados de 2023.

En materia de crecimiento inorgánico, a la fecha tenemos más de US\$ 600.0 millones de proyectos en evaluación para posibles adquisiciones. Derivado de la actividad de mercado, mantenemos nuestro enfoque en realizar transacciones en el sector industrial, sin embargo, estamos siendo muy selectivos en las negociaciones para enfocarnos en adquisiciones verdaderamente acrecientas para nuestros inversionistas. En este sentido, aún contamos con capacidad de endeudamiento por un aproximado de US\$ 250.0 millones para llegar a un 35% de nivel de apalancamiento.



Me gustaría concluir anunciando qué, durante el 2T23, Fibra Mty completó por primera vez el cuestionario de evaluación del **Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)**. Esta evaluación es impulsada por inversionistas y respalda el marco de informes y referencias ASG globales para compañías inmobiliarias públicas, fondos inmobiliarios privados, desarrolladores e inversionistas en bienes raíces. De acuerdo con el calendario GRESB, en el mes de octubre recibiremos los resultados de la evaluación, así como un análisis comparativo contra nuestros pares.

Una vez más les agradezco por la continua confianza en Fibra Mty, una empresa comprometida con 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 14.2 años y ocupación de 95.3% en términos de ABR.

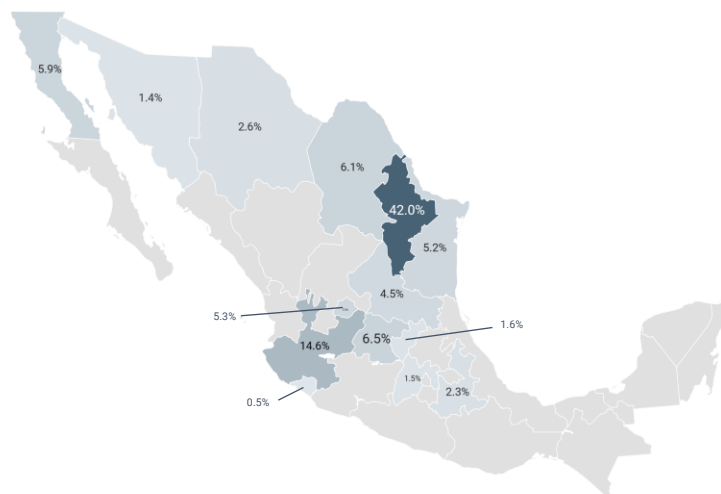
Ingresos totales expresados en miles de Ps.

Portafolio/Propiedad	Ubicación	ABR (m2)	2T23 Ingresos Totales	2T22 Ingresos Totales	Var.% 2T23 vs 2T22	1T23 Ingresos Totales	Var.% 2T23 vs 1T23	
1 - 3	Portafolio OEP <sup>(1)</sup>	Nuevo León	45,633	36,653	40,836	(10.2%) <sup>(5)</sup>	35,676	2.7%
4 - 6	Portafolio CEN 333 <sup>(2)</sup>	Nuevo León	36,752	17,908	18,547	(3.4%)	18,785	(4.7%)
7	Danfoss	Nuevo León	30,580	8,866	9,416	(5.8%)	8,467	4.7%
8	Cuadrante	Chihuahua	4,520	4,047	3,963	2.1%	4,433	(8.7%) <sup>(12)</sup>
9- 12	Portafolio Casona	Múltiple <sup>(3)</sup>	30,699	6,875	7,046	(2.4%)	7,133	(3.6%)
13	Catacha	Nuevo León	5,431	1,431	1,363	5.0% <sup>(6)</sup>	1,408	1.6%
14- 17	Portafolio Monza	Chihuahua	13,679	5,388	4,951	8.8% <sup>(6)</sup>	5,388	-
18	Santiago	Querétaro	16,497	4,899	5,032	(2.6%)	5,150	(4.9%)
19	Monza 2	Chihuahua	4,611	2,390	2,217	7.8%	2,506	(4.6%)
20	Prometeo	Nuevo León	8,135	14,418	15,152	(4.8%)	14,135	2.0%
21	Nico 1	Nuevo León	43,272	13,252	13,365	(0.8%)	13,921	(4.8%)
22 - 29	Portafolio Providencia	Coahuila	91,641	23,800	26,561	(10.4%) <sup>(7)</sup>	25,880	(8.0%) <sup>(12)</sup>
30	Fortaleza	ZMVM <sup>(4)</sup>	15,259	10,948	15,523	(29.5%) <sup>(8)</sup>	11,398	(3.9%)
31	Ciénega	Nuevo León	25,223	6,699	6,204	8.0% <sup>(6)</sup>	6,699	-
32	Redwood	Jalisco	11,605	16,781	18,800	(10.7%) <sup>(9)</sup>	18,299	(8.3%) <sup>(9)</sup>
33	Catacha 2	Querétaro	5,400	1,825	1,685	8.3% <sup>(6)</sup>	1,825	-
34 - 40	Huasteco	San Luis Potosí	95,356	26,300	27,735	(5.2%) <sup>(12)</sup>	25,098	4.8%
41	Cauhtémoc	Nuevo León	10,294	-	-	-	-	-
42	Zinc	Nuevo León	19,623	4,356	4,458	(2.3%)	4,578	(4.8%)
43	Patria	Jalisco	7,970	10,404	10,711	(2.9%)	10,748	(3.2%)
44 - 53	Portafolio Filios	Nuevo León	151,344 <sup>(14)</sup>	62,631	63,440	(1.3%)	65,265	(4.0%)
54 - 57	Portafolio Garibaldi	Nuevo León	44,199	14,224	15,333	(7.2%) <sup>(10)</sup>	15,074	(5.6%)
58	La Perla	Jalisco	43,624	46,608	45,449	2.6%	46,383	0.5%
59	Ciénega 2	Nuevo León	30,194	7,893	8,311	(5.0%) <sup>(11)</sup>	8,168	(3.4%)
60	Ciénega 3	Nuevo León	30,087	7,405	7,728	(4.2%)	7,933	(6.7%) <sup>(12)</sup>
61-103	Zeus	Múltiple	780,984	237,422	-	-	8,238	2,782.0% <sup>(13)</sup>
<b>Total</b>			<b>1,602,612</b>	<b>593,423</b>	<b>373,826</b>	<b>58.7%</b>	<b>372,588</b>	<b>59.3%</b>

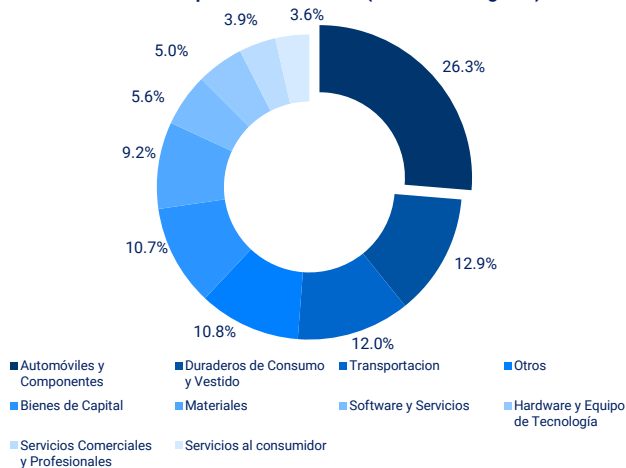
- (1) Incluye los inmuebles OEP Torre 1, OEP Torre 2 y OEP Plaza Central.
- (2) Incluye los inmuebles Neoris/GE, Axtel y Atento.
- (3) Propiedades ubicadas en Chihuahua y Guanajuato.
- (4) Zona Metropolitana del Valle de México.
- (5) Disminución del ingreso principalmente por desocupación de un inquilino por 2,376 m<sup>2</sup> en el 1T23.
- (6) Incremento por ajustes inflacionarios.
- (7) Disminución en precio por renovación de 14,838 m<sup>2</sup> por 5 años
- (8) Disminución por ABR adicional contratado temporalmente por cierto inquilino en el 2T22 y desocupación de un inquilino por 730 m<sup>2</sup> al cierre del 4T22.
- (9) Disminución del ingreso principalmente por desocupación de un inquilino por 1,065 m<sup>2</sup> al cierre del 1T23.
- (10) Disminución derivada por termino de cobro de rentas adicionales.
- (11) Condiciones contractuales del Inmueble Ciénega 2, ver "Vencimientos de Contratos de Arrendamiento"
- (12) Disminución por pérdida cambiaria
- (13) Incorporación del portafolio Zeus generando ingresos el trimestre completo.
- (14) Expansión en el portafolio Filios con un ABR de 2,764 m<sup>2</sup>.

### Indicadores operativos

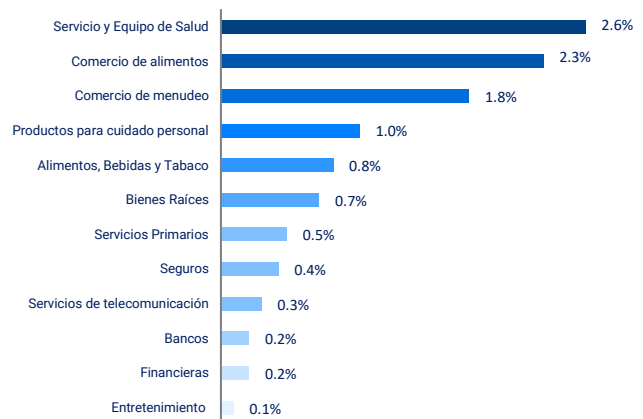
#### Ingresos por ubicación



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



#### Apertura de otros sectores (10.8%)



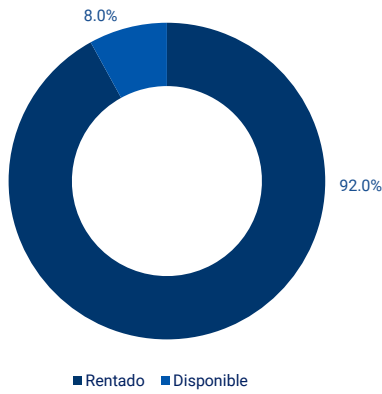
(1) Clasificación de los inquilinos utilizando el estándar global de clasificación industrial (GICS por sus siglas en inglés).



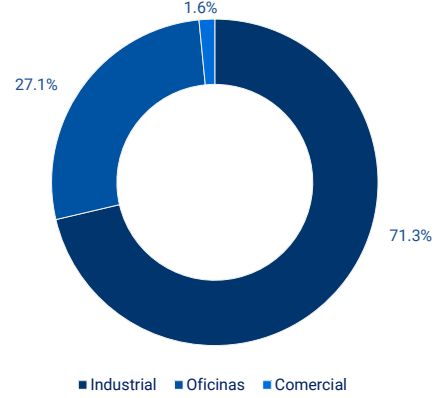


Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio (como % del ingreso)

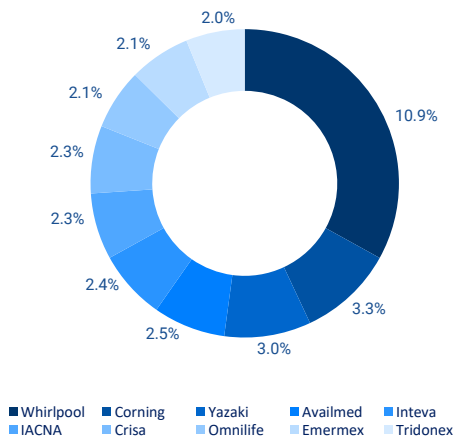
Ocupación



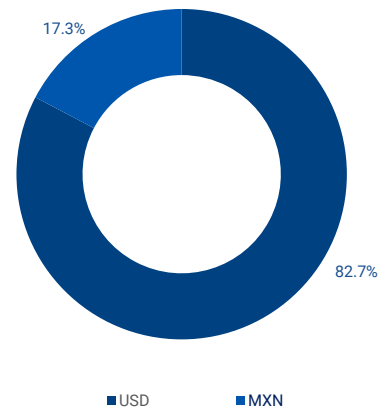
Por tipo de activo (uso de la propiedad)



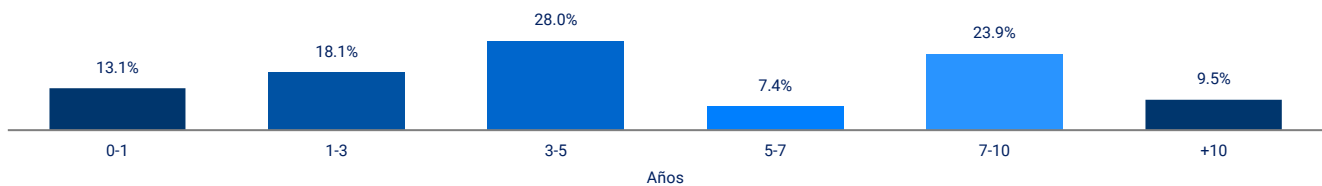
Principales usuarios



Moneda



Vencimiento de contratos de arrendamiento



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

Oficinas	2T23	2T22	Var.%/p.p.	1T23	Var.%/p.p.
Número de propiedades	19	19	-	19	-
ABR en m <sup>2</sup>	207,528	207,528	-	207,528	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	3.5	4.0	(12.5%)	3.7	(5.4%)
Ocupación	73.0%	72.4%	0.6 p.p. <sup>(1)</sup>	70.8%	2.2 p.p. <sup>(1)</sup>

(1) Principalmente por ocupación de un inquilino de 4,177 m<sup>2</sup> del inmueble La Perla en el 2T23

Industrial	2T23	2T22	Var.%/p.p.	1T23	Var.%/p.p.
Número de propiedades	78	35	122.9% <sup>(1)</sup>	78	-
ABR en m <sup>2</sup>	1,375,734	591,986	132.4% <sup>(1)</sup>	1,372,970	0.2% <sup>(2)</sup>
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.7	6.0	(5.0%)	5.7	-
Ocupación	98.7%	98.2%	0.5 p.p.	98.2%	0.5 p.p. <sup>(3)</sup>

(1) Incorporación del portafolio Zeus con un ABR de 780,984 m<sup>2</sup> con ocupación de 98.6%.

(2) Expansión en el portafolio Filios por 2,764 m<sup>2</sup>.

(3) Ocupación de 11,163 m<sup>2</sup> en el portafolio Huasteco.

Comercial	2T23	2T22	Var.%/p.p.	1T23	Var.%/p.p.
Número de propiedades	6	6	-	6	-
ABR en m <sup>2</sup>	19,350	19,350	-	19,350	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.8	6.7	(13.4%)	6.1	(4.9%)
Ocupación	100.0%	99.7%	0.3 p.p.	100.0%	-

Portafolio Fibra Mty	2T23	2T22	Var.%/p.p.	1T23	Var.%/p.p.
Número de propiedades	103	60	71.7%	103	-
ABR en m <sup>2</sup>	1,602,612	818,864	95.7%	1,599,848	0.2%
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.1	5.1	-	5.1	-
Ocupación	95.3%	91.7%	3.6 p.p.	94.6%	0.7 p.p.



### Vencimiento de contratos de arrendamiento

Al cierre del 2T23, Fibra Mty contaba con 162 arrendatarios <sup>(1)</sup>, 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 30 de junio de 2023, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos fue de 5.1 años. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 43.5% del flujo de rentas hasta principios del 2028.

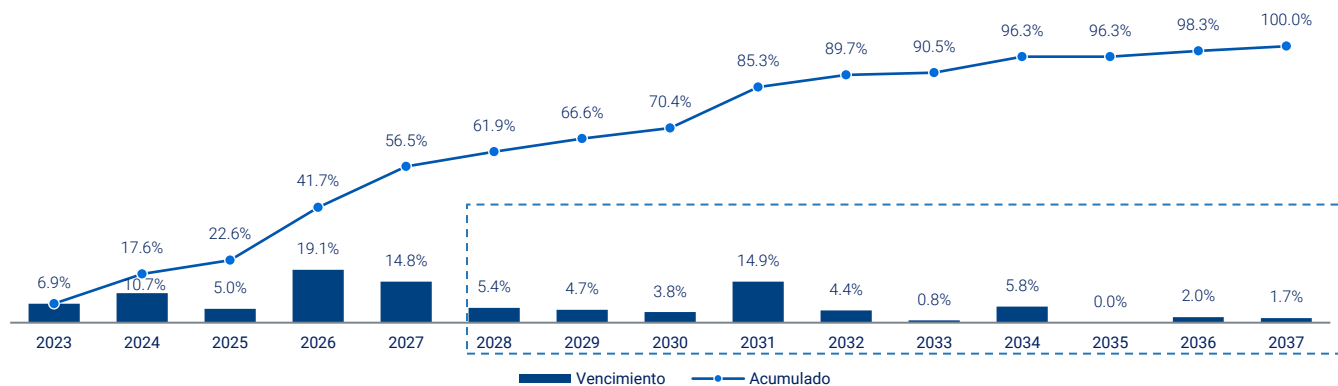
Durante el 2T23 Fibra Mty concluyó exitosamente la renovación anticipada de dos contratos de arrendamiento situados en Querétaro y Nuevo León con un nuevo vencimiento en 2034, más de 10 años adicionales al vencimiento original.

De los 6.9% de los ingresos a vencerse lo que resta del 2023:

- 1) 2.3% corresponden al sector oficinas de los cuales a la fecha de emisión de este reporte se ha concretado la renovación del 1.6%,
- 2) Mientras que el 4.6% restante que corresponde al sector industrial, 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 al cierre del 2T23 generó una recuperación en la ocupación del sector situándolo en 73.0% en términos de ABR. Mantenemos nuestro enfoque en la comercialización del espacio vacante con un primer objetivo de llevar los niveles de ocupación del sector de oficinas al 80%, sin perder la calidad en los flujos de efectivo y de los contratos de arrendamiento.

Vencimiento de contratos de arrendamiento



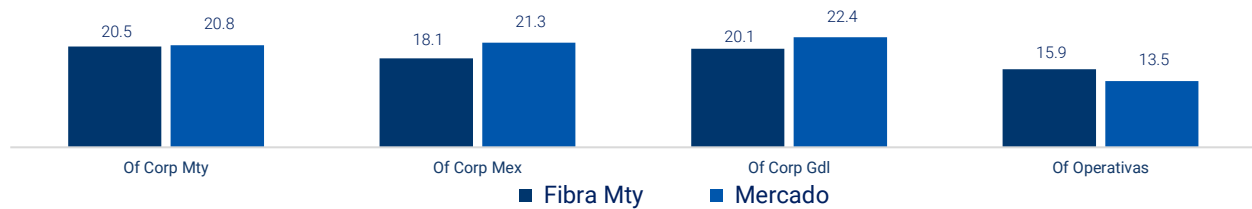
(1) Los arrendatarios que ocupan varios espacios en una o más propiedades se cuentan una sola vez.

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

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

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 58.0% incrementa su renta con el índice de CPI, seguido por el 17.6% que incrementa con el índice de INPC, 9.5% de las rentas están limitadas a cierto porcentaje y 14.3% a una tasa fija mientras que el 0.6% remanente no se incrementan.

### Rentas del sector Oficinas en Dólares al mes



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

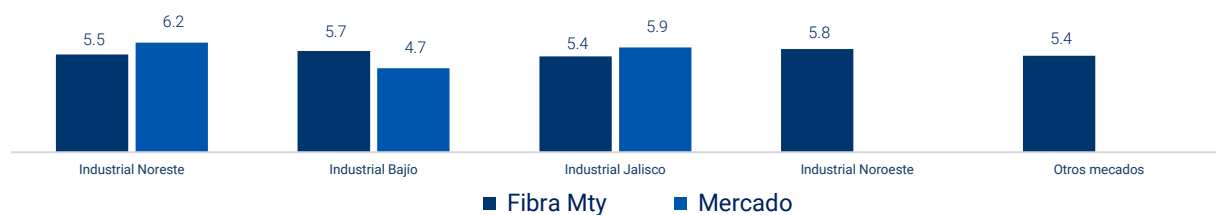
Oficinas Corporativas Monterrey = fuente: CBRE MarketView México 2T23

Oficinas Corporativas México = fuente: CBRE MarketView México, Submercado Interlomas 2T23

Oficinas Corporativas Guadalajara = fuente: CBRE MarketView México 2T23

Oficinas Operativas = Investigación Fibra Mty

### Rentas del sector industrial en Dólares al mes



Industrial Noreste = fuente: CBRE Market View, Industrial, 2T23 (incluye Nuevo León, Saltillo y Reynosa)

Industrial Bajío = fuente: CBRE Market View, Industrial, 2T23 (incluye Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro y SLP)

Industrial Guadalajara = fuente: CBRE Market View, Industrial, 2T23

Industrial Noroeste = fuente: CBRE Market View, Industrial, 1T23 (incluye Tijuana)

Otros Mercados corresponde a 10.0% del flujo anualizado al 2T23 e incluye los mercados de Chihuahua, Colima, Matamoros, Sonora y Puebla.

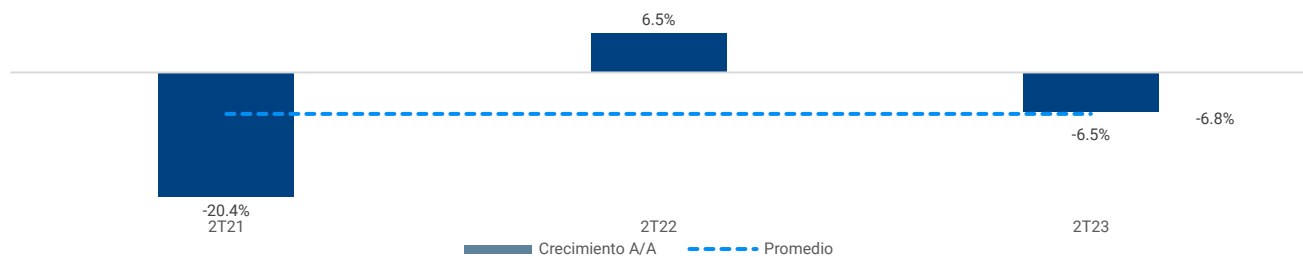
### Desempeño mismos inmuebles

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

#### ION

(miles de pesos)	2T23	2T22	Var.%/p.p.
Número de Propiedades	60	60	-
Ingresos totales	356,001	373,826	(4.8%)
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	44,865	41,072	9.2%
ION mismos inmuebles	311,136	332,754	(6.5%)
Margen ION mismos inmuebles	87.4%	89.0%	(1.6 p.p.)

#### Crecimiento porcentual del ION mismos inmuebles



La disminución en el NOI mismos inmuebles por (Ps. 21,618) miles, equivalente a (6.5%) con respecto a lo reportado en el 2T22, se debe principalmente al efecto cambiario desfavorable la cual ascendió a (Ps. 27,839) miles derivado de la depreciación del dólar frente al peso al pasar de Ps. 20.0323 en el 2T22 a Ps. 17.9819 en el 2T23. Adicionalmente, la desocupación neta representó (Ps. 5,946) miles y otros impactos menores que representaron (Ps. 3,669) miles. Lo anterior fue compensado parcialmente por los incrementos contractuales en los precios de renta, netos de renovaciones los cuales ascendieron a Ps. 15,836 miles.

#### Ocupación

Durante los últimos doce meses, Fibra Mty ha logrado renovar el 81.8% de los contratos de arrendamiento con vencimientos menores a un año reportados en el 2T22, calculado en función al ingreso de rentas. Es importante destacar que tenemos una tasa de retención del 100.0% en los contratos industriales, demostrando la estabilidad actual del sector.

Al cierre del 2T23, hubo un incremento en la ocupación mismos inmuebles a lo largo de todos los sectores, principalmente en oficinas. Lo anterior es explicado en su mayoría por la comercialización de espacio en el edificio La Perla por 5,559 m<sup>2</sup>, al 30 de junio de 2023, el edificio tiene una ocupación de 96.0%.

Por otro lado, durante el trimestre se concluyó exitosamente la comercialización de 11,163 m<sup>2</sup> de ABR industrial en el portafolio Huasteco. Considerando las negociaciones en proceso de nuevos arrendamientos, se estima que el portafolio industrial llegue a un nivel de ocupación por encima del 99.0% en los próximos trimestres.

#### Mismos Inmuebles

Número de Propiedades <sup>(1)</sup> 60<sup>(1)</sup>



ABR m<sup>2</sup> 821,628

(1) Se excluye el portafolio Zeus

Mismos Inmuebles	2T23		2T22		Var.	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	Var. m <sup>2</sup>	Var. p.p.
Ocupación Oficinas	151,550	73.0%	150,203	72.4%	1,347 <sup>(1,2,3,4)</sup>	0.6 p.p
Ocupación Industrial	586,916	98.7%	581,580	98.2%	5,336 <sup>(5,6)</sup>	0.5 p.p
Ocupación Comercial	19,350	100.0%	19,296	99.7%	54	0.3 p.p
Ocupación Mismos Inmuebles	757,816	92.2%	751,079	91.7%	6,737	0.5 p.p

(1) Desocupación neta en portafolio OEP por 2,376 m<sup>2</sup>.

(2) Ocupación en inmueble La Perla por 5,559 m<sup>2</sup>.

(3) Desocupación en inmueble Redwood por 1,065 m<sup>2</sup>.

(4) Desocupaciones netas en los inmuebles de oficina Cuadrante, Patria y Fortaleza por 771 m<sup>2</sup>.

(5) Expansión en el portafolio Filios 2,764 m<sup>2</sup>.

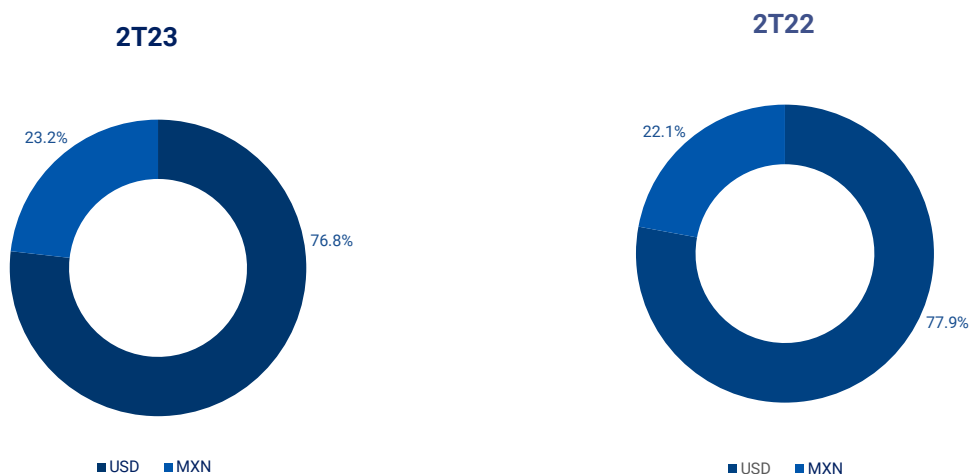
(6) Ocupación en el portafolio Providencia por 2,572 m<sup>2</sup>.



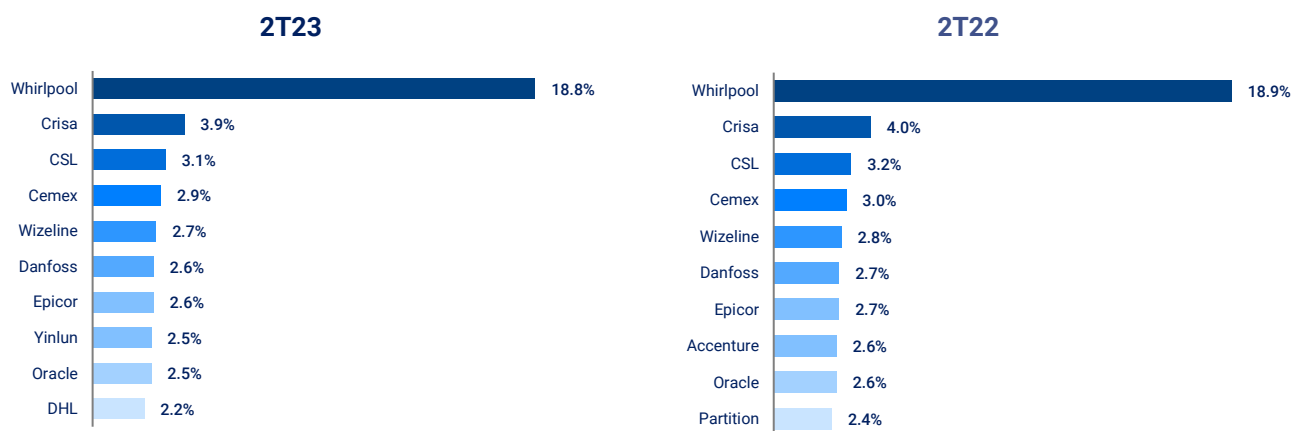
### Indicadores Operativos mismos inmuebles

Los indicadores operativos mismos inmuebles se realizaron al tipo de cambio utilizado en cada reporte, es decir, para el 2T22, se consideró el tipo de cambio Ps. 20.0323 y para el 2T23, el tipo de cambio Ps. 17.9819

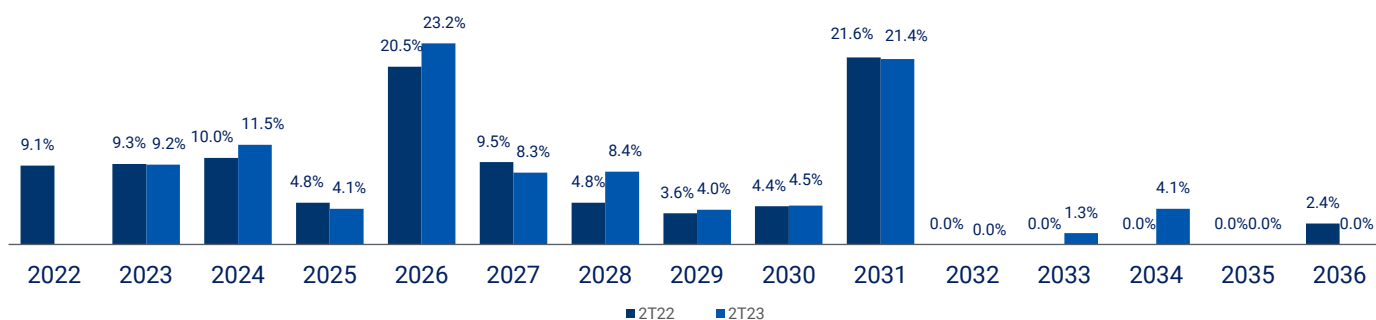
#### Moneda



#### 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 el 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 30 de junio de 2023 el CAPEX en propiedades de inversión fue de Ps. 11.0 millones:

- CAPEX financiado de Ps. 2.5 millones, correspondiente a inversiones en paneles solares en Torre Morada 1, adecuaciones en muros y ductos en Torre Morada 2 y reemplazo de componentes de cubierta en Nico.
- CAPEX pagado con reserva de Ps. 8.5 millones, corresponde a inversiones en maquinaria, equipo y mobiliario en los inmuebles Ciénega 2, Torre Morada 1 y Fortaleza, a sistema de inyección de aire en Cuadrante y sistema de iluminación LED en Plaza Central y Providencia.

Al 30 de junio de 2023, el CAPEX reservado por ejercer es de Ps. 51.3 millones.



## 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. Vale la pena mencionar que este 7% representa 3 propiedades estabilizadas y la mayor parte de la reserva territorial. Tal como se mencionó anteriormente en el reporte, durante el 2T23 Fibra Mty logró integrar en su totalidad, los procesos operativos de las propiedades adquiridas.

De los montos pendientes por liquidar anunciados al 1T23, al 30 de junio de 2023 sigue pendiente el cierre de la segunda parte del portafolio Zeus. Por otra parte, de los costos de cierre correspondientes al 93% del portafolio los cuales ascienden a Ps. 398.6 millones, se han pagado Ps. 336.1 millones y están pendientes de pago de Ps. 62.5 millones. De concretarse la segunda parte del portafolio, los costos de cierre se estiman en Ps. 67.0 millones los cuales incluyen el seguro de título de propiedad.

### Expansiones

Durante el 2T23 concluimos formalmente una expansión en el portafolio Filios el cual agregó 2,764 m<sup>2</sup> como parte del acuerdo para invertir US\$ 6.5 millones de dólares en el portafolio. Tal como lo anunciamos en el 4T21, esta expansión, además de incrementar el ingreso operativo neto del portafolio, extendió el vencimiento hasta 2031 del contrato de arrendamiento más relevante de Fibra Mty.

Además, en los últimos meses hemos tenido un número sin precedentes de requerimientos para realizar expansiones en nuestros inmuebles industriales. Las expansiones firmadas al 30 de junio de 2023 lograrán incrementar el área bruta rentable de las propiedades a una tasa de capitalización atractiva y nos permitirán incrementar el plazo del arrendamiento, traduciéndose en un flujo más atractivo y defensivo para los inversionistas.

Durante el trimestre, Fibra Mty firmó los siguientes acuerdos de expansión:

- El 1 de abril de 2023 se firmó un convenio para la expansión del inmueble industrial “Danfoss”, ubicado en Nuevo León. El valor total de la inversión, se estima que ascienda a una cantidad de US\$ 17.0 millones y que el proceso de construcción concluya durante el 4T24. Dicha expansión incrementará el ABR en un estimado de 19,000 m<sup>2</sup>. Por otra parte, el ION adicional estimado es de aproximadamente US\$ 1.8 millones durante los primeros doce meses a partir del inicio de pago de renta.
- El 31 de mayo de 2023 se firmó un convenio para la expansión del inmueble industrial “Santiago”, ubicado en Querétaro. El valor total de la inversión, se estima que ascienda a una cantidad de US\$ 14.3 millones y que el proceso de construcción concluya durante el 3T24. Dicha expansión incrementará el ABR en un estimado de 15,000 m<sup>2</sup>. Por otra parte, el ION adicional aproximado de la expansión es de US\$ 1.3 millones durante los primeros doce meses a partir del inicio de pago de renta.

(cifras en millones de dólares)

Inmueble	Ubicación	Fecha de Firma	ABR m <sup>2</sup>	Inversión Estimada	Inversión al 2T23	NOI Anual Estimado	Fecha entrega	Fecha inicio de renta
Fagor	San Luis Potosí	Feb-23	~6,700	3.2	2.2	0.3	3T23	2T23 <sup>(1)</sup>
Danfoss	Nuevo León	Abr-23	~19,000	17.0	0.1	1.8	4T24	4T24
Santiago	Querétaro	May-23	~15,000	14.3	0.1	1.3	3T24	3T24
<b>Total</b>			<b>~40,700</b>	<b>34.5</b>	<b>2.4</b>	<b>3.4</b>		

(1) El acuerdo establecía que el inquilino comenzaría a pagar renta a partir de abril de 2023 a pesar de que la expansión se entregase hasta el segundo semestre del 2023.

Vale la pena mencionar que Fibra Mty se encuentra en proceso de negociación de más proyectos de expansión a lo largo del portafolio, de concretarse, se añadirían en reportes subsecuentes.

## Desempeño Financiero

### Desempeño Financiero del Trimestre

A continuación, se muestra el desempeño financiero del 2T23:

Cifras en miles de pesos	2T23	2T22	Var. %	1T23	Var. %
<b>Ingresos totales</b>	<b>593,423</b>	<b>373,826</b>	<b>58.7%</b>	<b>372,588</b>	<b>59.3%</b>
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	51,785	41,072	26.1%	42,025	23.2%
CAPEX en resultados por cumplimiento con NIIFs <sup>(1)</sup>	-	4,012	(100.0%)	-	-
Gastos de administración	41,650	34,147	22.0%	40,238	3.5%
Plan ejecutivo basado en CBFIs	27,756	10,644	160.8%	48	NA
(Gasto) ingreso por valor razonable de inmuebles	(1,464,944)	573,695	(355.4%)	(1,163,385)	25.9%
Ingresos financieros	75,072	19,520	284.6%	134,144	(44.0%)
Gastos financieros	209,296	63,265	230.8%	71,276	193.6%
Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta	413,934	(76,953)	(637.9%)	141,981	191.5%
<b>(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>(713,002)</b>	<b>736,948</b>	<b>(196.8%)</b>	<b>(668,259)</b>	<b>6.7%</b>
Impuestos a la utilidad	1,523	870	75.1%	1,354	12.5%
<b>(Pérdida) utilidad neta consolidada</b>	<b>(714,525)</b>	<b>736,078</b>	<b>(197.1%)</b>	<b>(669,613)</b>	<b>6.7%</b>
Valuación de instrumentos financieros derivados	16,568	13,664	21.3%	38,759	(57.3%)
<b>(Pérdida) utilidad integral consolidada</b>	<b>(697,957)</b>	<b>749,742</b>	<b>(193.1%)</b>	<b>(630,854)</b>	<b>10.6%</b>

Cifras en miles de pesos	2T23	2T22	Var. %
Ingresos mismos inmuebles	356,001	373,826	(4.8%)
Ingresos de adquisiciones	237,422	-	-
<b>Ingresos Fibra Mty</b>	<b>593,423</b>	<b>373,826</b>	<b>58.7%</b>
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados mismos inmuebles	(44,865)	(41,072)	9.2%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados de adquisiciones	(6,920)	-	-
<b>Gastos de operación Fibra Mty, netos de CAPEX en resultados</b>	<b>(51,785)</b>	<b>(41,072)</b>	<b>26.1%</b>
ION mismos inmuebles	311,136	332,754	(6.5%)
ION de adquisiciones	230,502	-	-
<b>ION Fibra Mty</b>	<b>541,638</b>	<b>332,754</b>	<b>62.8%</b>
Gastos de Administración	(41,650)	(34,147)	22.0%
Excluye depreciaciones, amortizaciones y devengo (comisiones)	4,159	2,865	45.2%
<b>UAFIDA</b>	<b>504,147</b>	<b>301,472</b>	<b>67.2%</b>



Ingreso lineal no monetario	(7,014)	(2,115)	231.6%
Restitución de reserva para CAPEX	(602)	(591)	1.9%
Desembolso por derechos de uso <sup>(1)</sup>	(419)	(465)	(9.9%)
Ingreso financiero	75,072	19,520	284.6%
Gasto financiero, neto de amortizaciones y valuaciones	(148,111)	(60,174)	146.1%
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria realizada	(395)	339	(216.5%)
Utilidad de subsidiaria antes de FC no realizada	(1,620)	(949)	70.7%
Impuestos a la utilidad	(1,523)	(870)	75.1%
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	331	176	88.1%
Devengo comisiones de arrendamiento <sup>(2)</sup>	(2,052)	-	-
Inversiones verdes <sup>(3)</sup>	482	783	(38.4%)
<b>FFO</b>	<b>418,296</b>	<b>257,126</b>	<b>62.7%</b>
CAPEX <sup>(4)</sup>	(13,219)	(12,248)	7.9%
<b>AFFO</b>	<b>405,077</b>	<b>244,878</b>	<b>65.4%</b>

- (1) Pagos de arrendamiento de estacionamiento presentado de conformidad con IFRS 16 como una disminución del pasivo por arrendamiento en lugar de reflejarlo en el gasto operativo como lo presentábamos antes de la entrada en vigor de la IFRS 16.
- (2) 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.
- (3) En 2021 se creó una reserva para proyectos sustentables en materia ambiental por Ps. 6.0 millones, al cierre del 2T23 se han utilizado Ps. 5.1 millones para el proceso de certificación LEED en el portafolio de oficinas y mediciones de consumo de energía en el uso de paneles solares.
- (4) La integración y explicación del CAPEX para AFFO del 2T23 está disponible en la sección de Desempeño Operativo, subsección Gastos de Capital (CAPEX) del presente reporte.



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

<b>ION mismos inmuebles contable</b>	<b>(21,618)</b>
Ingreso lineal no monetario	(4,899)
Inversiones verdes	(301)
Devengo de comisiones de arrendamiento	(1,902)
Restitución de reserva para gastos de capital	(11)
Depreciación por derechos de uso, neta	1,221
<b>ION mismos inmuebles flujo</b>	<b>(27,510)</b>

<b>Gasto corporativo contable</b>	<b>(7,503)</b>
Investigación en propiedades	155
Utilidad de subsidiaria	(1,324)
Depreciaciones y amortizaciones	(31)

<b>Gasto corporativo flujo</b>	<b>(8,703)</b>
--------------------------------	----------------

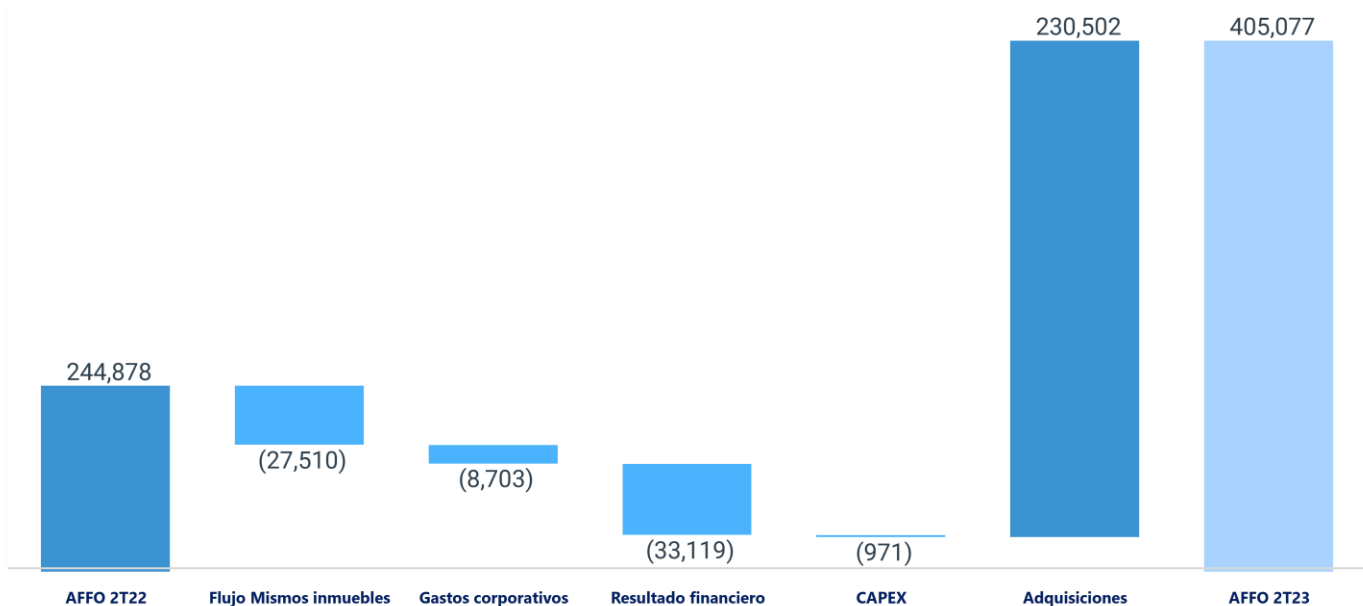
<b>Resultado financiero contable</b>	<b>400,408</b>
Costos de deuda	56,042
GF de pasivo por arrendamiento	2,052
FC sin impacto en distribuciones	(491,621)
GF por adquisiciones	-
<b>Resultado financiero flujo</b>	<b>(33,119)</b>

<b>Adquisiciones contable</b>	<b>230,502</b>
Ingreso lineal no monetario	-
Reserva de CAPEX	-

<b>Adquisiciones flujo</b>	<b>230,502</b>
----------------------------	----------------

*Variaciones con afectación en flujo de efectivo*

Cifras en miles de pesos



*Mismos inmuebles*

La disminución de (Ps. 27,510) miles se debe principalmente por el efecto cambiario desfavorable de (Ps. 27,839) miles, derivado de la depreciación del dólar frente al peso al pasar de un TC de facturación promedio de Ps. 20.0323 en 2T22 a Ps. 17.9819 para el 2T23.

### *Gastos de Administración*

Los gastos de administración incrementaron Ps. 8,703 miles, principalmente por la adquisición del portafolio Zeus en los rubros de avalúos y honorarios; por mayores sueldos y prestaciones por efectos de inflación y refuerzo en ciertas áreas de negocio; así como diversos proyectos en materia de control interno, capital humano y publicidad; entre otros impactos menores.

### *Resultado Financiero*

El 2T23 presenta un resultado financiero negativo, neto, en términos de flujo de efectivo de (Ps. 33,119) miles, debido principalmente a mayor gasto financiero de Ps. (87,937) miles generados en su mayoría por financiamiento de la adquisición del portafolio Zeus con deuda bancaria, compensado por un producto financiero de Ps. 55,552 miles integrado por Ps. 44,434 miles de rendimiento sobre la inversión generada por la colocación y suscripción de CBFIs, efectuadas el 13 de septiembre de 2022 y 1 de marzo de 2023, respectivamente, así como por intereses a favor sobre instrumentos financieros derivados de cobertura de tasas de interés por Ps. 17,495 miles, netos de disminución de tasa de interés sobre inversiones y de otros impactos menores.

### *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 de Ps. 971 miles para la comparativa del 2T23 vs 2T22.

### *Adquisiciones*

El monto de Ps. 230,502 miles representa el ION generado por los 3 meses de operación del portafolio Zeus en Fibra Mty adquirido el 29 de marzo de 2023.

## *Variaciones sin afectación en flujo de efectivo*

### *Plan ejecutivo basado en CBFIs*

Fibra Mty registró Ps. 27.7 millones, 160.8% por arriba del 2T22, equivalente a Ps. 17.1 millones.

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

Por otro lado, en el 2T22 Fibra Mty registró Ps. 10.6 millones equivalentes a 864,656 CBFIs que representan tres meses del año 2022 al 60% de la meta de rendimiento de corto plazo de 47% del total del plan de CBFIs y el complemento de los primeros tres meses de dicho año por crecimiento de la meta de rendimiento de un 20% del 47% en 1T22 a un 60% en 2T22. El precio fue de Ps. 12.31.

Si las provisiones se hubieran registrado de manera lineal y el precio del CBFI lo mantuviéramos en Ps. 12.31 (precio utilizado en el 2T22), el incremento trimestral sería de 252,728 CBFIs equivalente a Ps. 3.1 millones. Dicho incremento obedece a un mayor valor de capitalización por la colocación de CBFIs realizada en septiembre de 2022, la cual fue utilizada como una de las fuentes de financiamiento para la adquisición del portafolio Zeus.

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 2T23 fue (Ps. 1,464.9) millones, generada por:

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

Respecto al año anterior, la ganancia en valor razonable del 2T22 fue Ps. 573.7 millones, generada por:

1. Tipo de cambio Ps. 166.8 millones: Efecto cambiario positivo debido a que el peso se depreció en 2T22 al pasar de Ps. 19.8632 en 1T22 a Ps. 20.1443,
2. Operación estándar de propiedades Ps. 44.2 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. 362.7 millones: Principalmente por i) actualización del indicador de inflación en algunas propiedades, ii) incremento en renta de mercado y iii) disminución de vacancia de mercado.

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 pérdida por valor razonable de (Ps. 897.1) 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 2T23 se situó en (Ps. 714.5) millones, una disminución de (Ps. 1,450.6) millones en comparación al 2T22. 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. 114.3 millones, para situarse en Ps. 364.2 millones al cierre del 2T23. El incremento se generó principalmente por el efecto combinado de ION generado por los tres meses de operación del portafolio Zeus, adquirido el 29 de marzo de 2023; incremento en el

gasto financiero neto por las fuentes de financiamiento para la compra de Zeus; y la pérdida cambiaria en los ingresos del portafolio mismos inmuebles por la apreciación del peso frente al dólar. Todo ello explicado ampliamente en secciones anteriores.

### *Instrumentos financieros derivados*

- Swap de tasa de interés Crédito Bilateral 2023:

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

El activo por valuación de instrumentos financieros derivados tipo swap descrito anteriormente se situó en Ps. 94.8 millones al cierre del 2T23, 46.7 millones mayor al activo registrado en el 1T23, lo anterior, fue ocasionado principalmente por el incremento de aproximadamente 71 puntos básicos en promedio en la expectativa de la tasa SOFR en los plazos de entre 1 a 3 años al comparar la curva del 30 de junio de 2023 con la del 31 de marzo del mismo año.

- Swap de tasa de interés Crédito Sindicado 2023:

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

El activo por valuación de instrumentos financieros derivados tipo swap descrito en el párrafo anterior se situó en Ps. 35.4 millones al cierre del 2T23; 30.0 millones mayor al activo registrado en el 1T23, lo anterior, fue ocasionado principalmente por el incremento de aproximadamente 68 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 30 de junio de 2023 con la del 31 de marzo del mismo año.

- Forwards de tipo de cambio:

Con el motivo de reducir el riesgo cambiario, Fibra Mty realizó otras 2 transacciones cambiarias con instrumentos financieros derivados tipo forward durante el 2T23

- 1) La primera operación fue realizada el 12 de abril de 2023 por un monto de US\$ 48 millones pactados con Scotiabank con la intención de realizar la segunda liquidación del portafolio Zeus, misma que sigue pendiente de pago al 30 de junio de 2023. La fecha de liquidación actual es el 27 de julio de 2023 a un tipo de cambio de Ps. 18.5073 por dólar.
- 2) La segunda operación fue realizada el 13 de abril de 2023 por un monto de US\$ 80 millones pactados con BBVA con la intención de pagar la porción revolvente del crédito sindicado 2023 con los recursos que se recibiesen de la devolución del IVA de la adquisición de Zeus. La fecha de liquidación original era el 15 de agosto, sin embargo, tras haber recibido los recursos de la devolución el pasado 23 de junio de 2023, Fibra Mty realizó una terminación anticipada del forward el 27 de junio de 2023 a un tipo de cambio de 18.2782. Como consecuencia de lo anterior, la porción revolvente del crédito sindicado 2023 por US\$80 millones fue liquidada al día siguiente, 28 de junio de 2023, para más información dirigirse a la sección “Deuda y Efectivo” del presente reporte.





Al 30 de junio de 2023, se encuentra vigente únicamente el instrumento financiero derivado tipo *forward* de US\$ 48 millones. El pasivo por valuación de anterior *forward* se situó en Ps. 62.8 millones al cierre del 2T23, ocasionado principalmente por la apreciación de 5.2% del peso contra el dólar de la fecha de contratación al cierre del 2T23.

## FFO y AFFO

Fibra Mty generó un Flujo de la Operación de Ps. 418.3 millones, y un Flujo Ajustado de la Operación de Ps. 405.1 millones, 62.7% y 65.4% por encima del 2T22. Este crecimiento fue impulsado por los tres meses de operación del portafolio Zeus, adquirido el 29 de marzo de 2023, neto de los costos generados por las fuentes de financiamiento. 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	2T23	2T22	Var.%	1T23	Var.%
<b>(Pérdida) Utilidad Integral Consolidada</b>	<b>(697,957)</b>	<b>749,742</b>	<b>(193.1%)</b>	<b>(630,854)</b>	<b>10.6%</b>
Valuación de instrumentos financieros derivados	(16,568)	(13,664)	21.3%	(38,759)	(57.3%)
Pérdida (ganancia) por valor razonable de inmuebles	1,464,944	(573,695)	(355.4%)	1,163,385	25.9%
(Ganancia) pérdida cambiaria neta, no realizada	(59,244)	77,291	(176.7%)	(401,159)	(85.2%)
Amortizaciones	2,089	945	121.1%	915	128.3%
Devengo de Comisiones de Arrendamiento	2,052	1,902	7.9%	1,428	43.7%
Gasto financiero de pasivo por arrendamiento	2,151	99	NA	57	NA
Plan ejecutivo basado en CBFIs	27,756	10,644	160.8%	48	NA
Utilidad de Subsidiaria	(1,620)	(949)	70.7%	(629)	157.6%
Desembolso por derechos de uso <sup>(1)</sup>	(419)	(465)	(9.9%)	(437)	(4.1%)
<b>AMEFIBRA FFO</b>	<b>723,184</b>	<b>251,850</b>	<b>187.1%</b>	<b>93,995</b>	<b>669.4%</b>
(Ingreso) devengo lineal no monetario	(7,014)	(2,115)	231.6%	(6,157)	13.9%
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	331	176	88.1%	40	727.5%
Depreciación de mobiliario y equipo de oficina	18	18	0.0%	18	0.0%
Amortización costo de deuda	59,034	2,992	NA	3,785	NA
Ganancia cambiaria neta, realizada en la operación	(9)	-	-	(19)	(52.6%)
(Ganancia) pérdida cambiaria neta, realizada en la adquisición del portafolio industrial Zeus <sup>(2)</sup>	(355,076)	-	-	257,903	(237.7%)
Restitución de reserva para gastos de capital	(602)	(591)	1.9%	(733)	(17.9%)
Gastos de capital en resultados <sup>(3)</sup>	-	4,013	(100.0%)	-	-
Inversiones Verdes <sup>(4)</sup>	482	783	(38.4%)	379	27.2%
Devengo de Comisiones de Arrendamiento <sup>(5)</sup>	(2,052)	-	-	(1,428)	43.7%
<b>AMEFIBRA FFO ajustada por FMTY</b>	<b>418,296</b>	<b>257,126</b>	<b>62.7%</b>	<b>347,783</b>	<b>20.3%</b>
CAPEX <sup>(3)</sup>	(13,219)	(12,248)	7.9%	(13,218)	0.0%
Nivelación por distribuciones anticipadas <sup>(6)</sup>	-	-	-	11,498	(100.0%)
<b>AFFO</b>	<b>405,077</b>	<b>244,878</b>	<b>65.4%</b>	<b>346,063</b>	<b>17.1%</b>

(1) Pagos de arrendamiento de estacionamiento presentado de conformidad con IFRS 16 como una disminución del pasivo por arrendamiento en lugar de reflejarlo en el gasto operativo como lo presentábamos antes de la entrada en vigor de la IFRS 16.

(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 suscripción preferente de capital de 2023, liquidada en dos fases: 1 de marzo y 5 de abril de 2023, las pérdidas cambiarias generadas fueron (Ps. 83.5)

millones y (Ps. 257.9) millones para el 2T23 y 1T23, respectivamente. En adición, el 2T23 incluye la ganancia cambiaria de Ps. 438.6 millones, principalmente por el prepago de créditos bancarios, detallado ampliamente en la sección de Deuda y Efectivo.

- (3) La integración y explicación del CAPEX para AFFO del 2T23 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 2T23 se han utilizado Ps. 5.1 millones para el proceso de certificación LEED en el portafolio de oficinas y mediciones de consumo de energía en el uso de paneles solares.
- (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 2T23 se situó en Ps. 405.1 millones, equivalentes a Ps. 0.223 por CBFi, 11.5% por debajo de la del 2T22. Es importante enfatizar que considerando el prepago del crédito de US\$80.0 millones contratado para financiar el IVA de la adquisición del portafolio Zeus, el cuál fue recuperado el 23 de junio de 2023; la adquisición del 7% remanente del portafolio Zeus en julio de 2023 y un tipo de cambio de cobranza promedio de \$19.9580 correspondiente al 2T22, la distribución por CBFi estabilizada para el 2T23 sería de Ps. 0.262 por CBFi, 4.0% por encima del 2T22. Este crecimiento sería impulsado por la adquisición del portafolio industrial Zeus efectuada el 29 de marzo de 2023, neta de los costos de su financiamiento. Para un mayor detalle de las variaciones, ver gráfica "Variaciones con afectación en flujo de efectivo" en la sección de Desempeño Financiero.

	2T23	1T23	4T22	3T22	2T22
CBFis en circulación (en miles)	1,814,879.532	1,553,679.660	1,255,047.994	1,255,047.994	972,261.110
Precio del CBFi (inicio del año)	12.38	12.38	12.27	12.27	12.27
Precio del CBFi (inicio del Trimestre)	12.23	12.38	12.21	12.09	12.23
Monto de la distribución (Ps. miles)	Ps. 405,077	Ps. 346,063	Ps 320,999	Ps. 314,141	Ps. 244,878
Distribución por CBFi trimestral	Ps. 0.2232 <sup>(1)</sup>	Ps. 0.2556 <sup>(3)</sup>	Ps. 0.2558	Ps. 0.2503	Ps. 0.2519
Distribución por CBFi mensual	Ps. 0.0744 <sup>(1)</sup>	Ps. 0.0850 <sup>(1)</sup>	Ps. 0.0853 <sup>(1)</sup>	Ps. 0.0834 <sup>(1)</sup>	Ps. 0.0840 <sup>(1)</sup>
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del año)	7.2% <sup>(2)</sup>	8.3%	8.3%	8.2%	8.2%
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del Trimestre)	7.3% <sup>(2)</sup>	8.3%	8.4 %	8.3%	8.2%

- (1) Calculado sobre el número de CBFis en circulación a la fecha de reporte del periodo correspondiente.
- (2) Si consideramos el prepago del crédito de US\$80.0 millones contratado para financiar el IVA de la adquisición del portafolio Zeus, el cuál fue recuperado el 23 de junio de 2023, la adquisición del 7% remanente del portafolio Zeus, en julio de 2023, y un tipo de cambio de cobranza promedio de \$18.0200 correspondiente al primer semestre 2023, el rendimiento anualizado sería de 7.8% y 7.9% respecto a los precios de Ps. 12.38 por CBFi al inicio del año y Ps. 12.23 por CBFi al inicio del 2T23.
- (3) 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.

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 30 de marzo de 2023, previo al segundo y último incremento de CBFIs derivados de la Suscripción.

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

En el mes de julio de 2023, Fibra Mty retomó el pago mensual de sus distribuciones de efectivo.

Para mayor claridad, se muestran los meses por distribuir del 2022 y del 2023, con el calendario regular de pago y con el nuevo calendario de pago derivado de la suscripción de derechos:

Mes por distribuir	Calendario Regular de pago	Calendario de pago derivado de la suscripción de derechos	CBFIs que reciben Distribuciones
Noviembre 22	Febrero 23	Febrero 23	CBFIs Actuales
Diciembre 22	Marzo 23		
Enero 23	Abril 23		
Febrero 23	Mayo 23		
Marzo 23	Junio 23	Marzo 23	CBFIs Actuales + Primeros CBFIs Adicionales de la Suscripción
Abril 23	Julio 23	Julio 23	CBFIs Actuales + Primeros CBFIs Adicionales de la Suscripción + Segundos CBFIs Adicionales de la Suscripción
Mayo 23	Agosto 23	Agosto 23	
Junio 23	Septiembre 23	Septiembre 23	
Julio 23	Octubre 23	Octubre 23	
Agosto 23	Noviembre 23	Noviembre 23	
Septiembre 23	Diciembre 23	Diciembre 23	
Octubre 23	Enero 24	Enero 24	
Noviembre 23	Febrero 24	Febrero 24	
Diciembre 23	Marzo 24	Marzo 24	

### Guía de Resultados 2023

Derivado de la reciente apreciación del peso frente al dólar, el pasado 25 de julio de 2023 el Comité Técnico aprobó la guía de resultados de 2023 con dos nuevos rangos de tipo de cambio ubicados en Ps. 17.00-17.49 y Ps. 17.50-17.99 por dólar.

Vale la pena mencionar que el tipo de cambio de cobranza promedio ponderado del primer semestre se ubica en 18.0200 pesos por dólar, por lo que el tipo de cambio promedio ponderado durante el segundo semestre debería cotizar por debajo de 17.00 y 17.90 pesos por dólar para ubicarse en cada uno de los nuevos rangos.

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

Guía 2023				
Tipo de Cambio	Ps. 17.00 –17.49	Ps. 17.50 – 17.99	Ps. 18.00 –18.49	Ps. 18.50 –18.99
Objetivo de Distribución	Ps. 0.9130 –0.9265	Ps. 0.9265 –0.9400	Ps. 0.9400 –0.9535	Ps. 0.9535 –0.9670
Rendimiento por distribución <sup>(1)</sup>	7.4% - 7.5%	7.5% - 7.6%	7.6% - 7.7%	7.7% - 7.8%
Tasa comparable <sup>(2,3)</sup>	5.7%	5.8%	6.0%	6.1%
Premio vs Tasa comparable	1.6% - 1.7%	1.6% - 1.7%	1.6% - 1.7%	1.6% - 1.7%

<sup>(1)</sup> Considera el precio de Ps. 12.38 por CBFI al 31 de diciembre de 2022.

<sup>(2)</sup> 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.

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

Si consideramos el tipo de cambio de \$18.0200, la reducción en el gasto financiero por el prepago de las líneas de crédito revolventes mencionada en líneas anteriores y la adquisición del 7% remanente del portafolio Zeus, Fibra Mty se encuentra en camino a cumplir la parte alta de la guía de resultados 2023. En dado caso, el rendimiento anual de la distribución de efectivo sería de aproximadamente 8.0% respecto al precio de Ps. 12.38 por CBFI al inicio del año, alrededor de 170 puntos base por encima del rendimiento ponderado de los bonos gubernamentales a 10 años emitidos en México y Estados Unidos (M10 y UMS, respectivamente) al inicio del año.

### 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, existieron 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, el Fideicomiso 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. Derivado del éxito de la suscripción de capital, al 30 de junio de 2023, el nivel de endeudamiento se encuentra cercano al 25%.

## Deuda y Efectivo

Al 30 de junio de 2023, Fibra Mty:

1. Aumentó el nivel de endeudamiento con base en saldos insolutos, al pasar de 23.7% al 31 de diciembre de 2022 a 25.7% al 30 de junio de 2023, 24.3 p.p. por debajo del endeudamiento máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores de CBFIs del 50%.

Durante el 2T23, Fibra Mty realizó las siguientes transacciones relacionados con la deuda:

a. Créditos revolventes:

Fibra Mty pagó anticipadamente un monto total de US\$ 183.0 millones de líneas de crédito revolventes, las cuales habían sido previamente dispuestas para la adquisición del portafolio Zeus.

- i. Con los recursos provenientes de la segunda liquidación de la suscripción preferente de capital recibidos el 5 de abril de 2023, Fibra Mty pagó anticipadamente un total de US\$103.0 millones, de los cuales los US\$60.0 dispuestos con BBVA y los US\$23.0 dispuestos con Banorte fueron pagados el 11 de abril de 2023 y los US\$20.0 millones dispuestos con Actinver fueron pagados el 15 de abril de 2023.
- ii. Tal como se mencionó en el 1T23, los recursos de la devolución del IVA del portafolio Zeus recibidos el pasado 23 de junio de 2023 fueron utilizados para pagar anticipadamente la totalidad de la disposición de US\$ 80.0 millones provenientes de la porción revolvente del crédito sindicado 2023 liderado por Banorte. Vale la pena mencionar que posterior al pago, Fibra Mty optó por eliminar dicha porción revolvente del contrato de crédito, lo anterior obedece a que el Fideicomiso ya cuenta con un monto razonable de líneas de crédito revolventes disponibles. Además, la cancelación eliminaría la comisión por saldos no dispuestos sobre dicho monto.
- iii. El 21 de marzo de 2023, Fibra Mty firmó una línea de crédito revolvente con Scotiabank por un monto de hasta US\$ 30.0 millones con una vigencia de 3 años.

b. Créditos a plazo:

Durante el mes de junio, Fibra Mty concretó satisfactoriamente la celebración y disposición de un crédito bilateral con BBVA por un monto principal inicial de US\$ 150 millones (equivalentes a Ps. 2,567.8 millones al 30 de junio de 2023). El destino de los recursos fue prepagar y sustituir el monto dispuesto del Crédito Sindicado celebrado el 3 de diciembre de 2021, por lo que no tuvo efecto en el nivel de endeudamiento. Con esta transacción, además de extender el perfil de vencimientos, Fibra Mty redujo más de 60 puntos base el costo financiero sobre los US\$ 150 millones sin comprometer la calidad de las condiciones del crédito.

2. Tiene un nivel de efectivo que representa el 7.3% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 19.8%.
3. Tiene disponible US\$ 150.0 millones del crédito sindicado 2023 (equivalentes a Ps. 2,567.8 millones al 30 de junio 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.
4. Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos equivalentes a Ps. 2,323.1 millones de las cuales el 100% se pueden disponer en dólares

5. Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, libre de garantía y a tasa fija. Asimismo, Fibra Mty no tiene vencimientos de deuda hasta octubre del 2027.
6. Cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas para su deuda (covenants financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo. Fibra Mty mantiene un monitoreo constante, y de forma anticipada a su evolución, a fin de poder tomar acciones en avanzada que le permitan continuar en cumplimiento.
7. Tiene compromisos de desarrollo por un monto de Ps. 1,619.9 millones para los próximos 12 meses. Los cuales incluyen Ps. 185.8 millones correspondientes al espacio de La Perla pendiente de pago como resultado de la compra progresiva acordada en la adquisición y Ps. 951.3 millones correspondientes al 7% pendiente de pago del portafolio Zeus.

Al cierre del 2T23, el Fideicomiso cuenta con una tasa promedio ponderada de 4.77%. Vale la pena mencionar que los créditos bancarios actualmente dispuestos por Fibra Mty tienen una sobretasa variable dependiendo de la relación de Pasivos vs Activos al cierre de cada trimestre. Derivado de la reducción en el nivel de endeudamiento del 2T23, en comparación con el cierre del 1T23, a partir del 15 de agosto la tasa promedio ponderada será de 4.61%.

Miles de pesos	2T23	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable 30Jun23	Tasa Fija Cobertura	Vencimiento	1T23	Var.% 2T23 vs 1T23
<b>Simple a plazo</b>								
Sindicato de Bancos ("2021")	-	US\$	SOFR+ 0.11448%	7.94%	5.83%	jul-27	904,660 <sup>2</sup>	(100.0%)
	-	US\$	+ 2.69% <sup>1</sup>			jul-27	1,809,320 <sup>2</sup>	(100.0%)
CEBURE FMTY20D <sup>3</sup>	3,680,521	US\$	4.13%	-	-	oct-27	3,890,038	(5.4%)
Sindicato de Bancos ("2023")	1,198,309	US\$	SOFR+ 2.59% <sup>4</sup>	7.73%	5.81%	mar-30 <sup>6</sup>	1,266,524	(5.4%)
Bilateral BBVA	2,567,805	US\$	SOFR+ 2.15% <sup>5</sup>	7.29%	5.19%	jun-28	-	-
<b>Revolventes</b>								
Sindicato de Bancos ("2023") revolvente	-	US\$	SOFR+ 2.59% <sup>4</sup>	7.73%	-	mar-26	1,447,456 <sup>7</sup>	(100.0%)
Revolvente BBVA	-	US\$	SOFR+ 1.95%	7.09%	-	abr-23	1,085,592 <sup>8</sup>	(100.0%)
Revolvente Banorte	-	US\$	SOFR+ 2.00%	7.14%	-	abr-23	416,144 <sup>8</sup>	(100.0%)
Revolvente Actinver	-	US\$	LIBOR+ 3.35%	8.57%	-	nov-24	361,864 <sup>8</sup>	(100.0%)
<b>TOTAL</b>	<b>7,446,635<sup>9</sup></b>						<b>11,181,598<sup>10</sup></b>	<b>(33.4%)</b>

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

(2) Sustituido con el crédito bilateral BBVA el 15 de junio de 2023.

(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) La sobretasa es variable entre 1.85% y 2.30% según el nivel de pasivos contra activos.

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

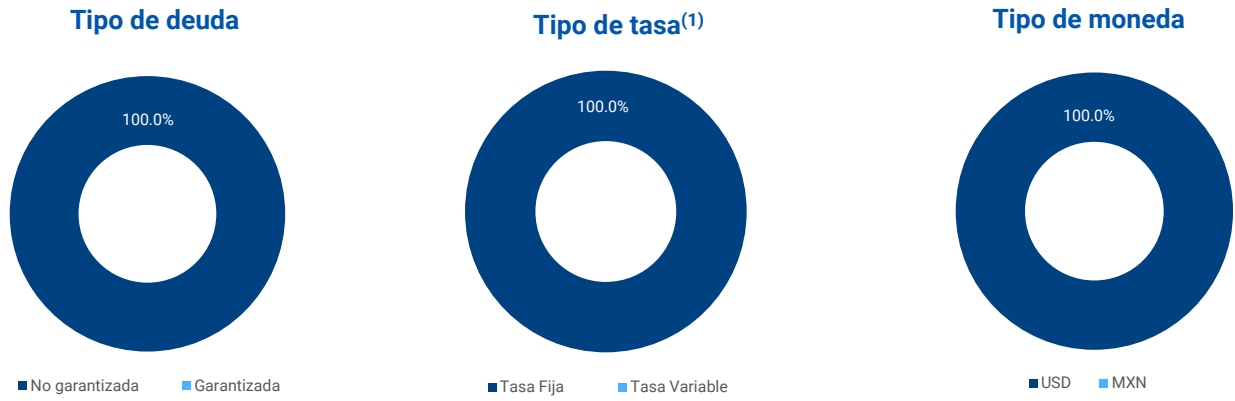
(7) Pagado anticipadamente con los recursos de la devolución del IVA, el 28 de junio de 2023.

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

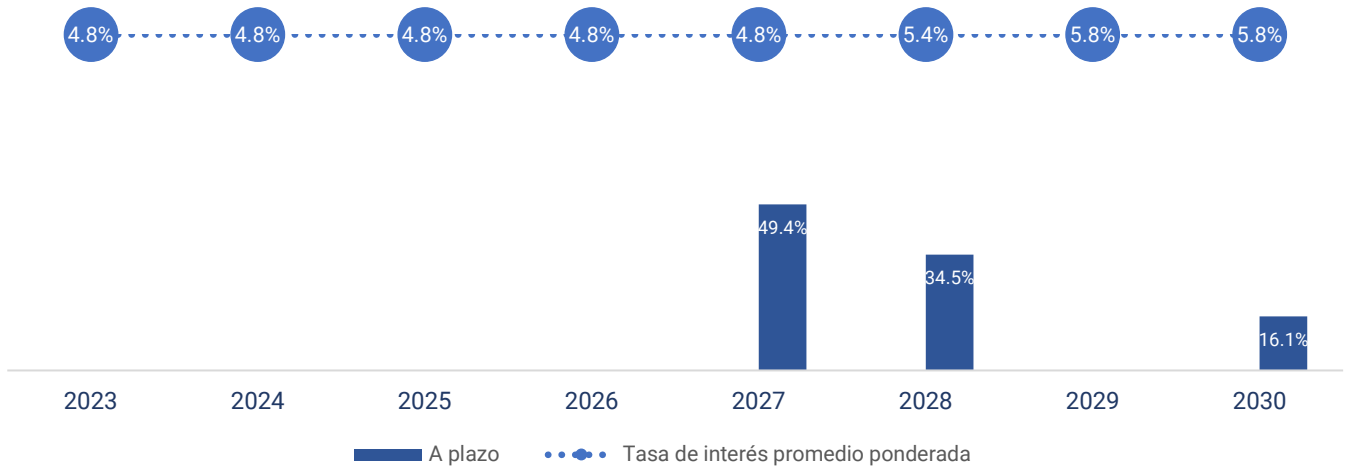
(9) Equivalentes a US\$ 435,000 miles a un TC de Ps. 17.1187 correspondiente al 30 de junio de 2023.



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



### Perfil de vencimiento de deuda (1)



(1) Considera una tasa fija del Bilateral BBVA de 5.19%, y una tasa fija del crédito sindicado ("2023") a plazo de 5.81%, el cual tiene dos extensiones de 1 año cada una a opción de la compañía.

## Indicadores clave de la Deuda al 30 de junio de 2023

# 25.7%

Nivel de Endeudamiento

# 2.5x

Deuda neta a UAFIRDA

# 4.8%

Tasa de interés promedio ponderada

# 4.9 años

Plazo promedio de la deuda

AA+ (MEX)

Calificación crediticia

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. Un beneficio evidente del incremento de la calificación crediticia es el reciente contrato bilateral celebrado y dispuesto con BBVA por un monto inicial de US\$ 150.0 millones para sustituir el monto nocional del Crédito Sindicado firmado el 3 de diciembre de 2021 con una reducción de más de 60 puntos base en el costo financiero sobre el monto nocional. Este beneficio pudiera replicarse en futuras emisiones de deuda y/o capital, en línea con la visión de largo plazo de la Compañía de generar un mayor rendimiento ajustado al riesgo para sus inversionistas.

Al 30 de junio de 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 <sup>(1)</sup>	28.0%	≤ 50.0%
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales <sup>(2)</sup>	0.0%	≤ 40.0%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda <sup>(3)</sup>	5.0x	≥ 1.5x
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada <sup>(4)</sup>	394.8%	≥ 150.0%

(1) Pasivo Total / Activos Totales

(2) Deuda Garantizada / Activos Totales

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

(4) Activos Totales No Gravados / Deuda No Garantizada

### *Crédito Sindicado Quirografario 2023*

El 21 de marzo de 2023, Fibra Mty celebró satisfactoriamente un contrato de crédito con Banorte, por un monto principal de hasta US\$ 300 millones a tasa variable, el cual incluía una línea de crédito revolving por un monto de US\$80 millones. El crédito es sin garantía, un solo pago de capital al vencimiento. El crédito simple por US\$ 220 millones (equivalentes a Ps. 3,766.1 millones al 30 de junio de 2023) 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 revolving por US\$80 millones tenía un vencimiento el 21 de marzo de 2026.

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

El saldo al 2T23 por US\$ 70.0 millones (equivalentes a 1,198.3 millones) corresponde a la primera disposición de la línea a plazo utilizada para la adquisición del portafolio Zeus. Al 30 de junio de 2023, Fibra Mty tiene contratado un swap de tasa de interés mediante el cual fijó la tasa variable en dólares de este nocional en 3.227% a partir del 27 de marzo de 2023 y hasta el 15 de marzo de 2028, aportando a la predictibilidad de flujos que caracteriza el modelo de negocios de la emisora.

Tal como se mencionó en el 1T23, los recursos de la devolución del IVA del portafolio Zeus recibidos el pasado 23 de junio de 2023 fueron utilizados para pagar anticipadamente la totalidad de la disposición de US\$ 80.0 millones provenientes de la porción revolving. Posterior al pago, Fibra Mty optó por eliminar dicha porción revolving del contrato de crédito, lo anterior obedece a que el Fideicomiso ya cuenta con un monto razonable de líneas de crédito revolventes disponibles. Además, la cancelación eliminaría la comisión por saldos no dispuestos sobre dicho monto. Como resultado de lo anterior, al cierre del 2T23, Fibra Mty tiene disponible US\$ 150.0 millones (equivalentes a 2,567.8 millones al 30 de junio de 2023) de la porción a plazo para futuras adquisiciones y/o expansiones.

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. Al 30 de junio tenía una sobretasa de 2.585%, derivado de la reducción en el nivel de endeudamiento en comparación con el cierre del 1T23, a partir del 15 de agosto sobretasa será de 2.25%.

### *Bilateral BBVA Quirografario 2023*

El 12 de junio de 2023 Fibra Mty celebró un crédito bilateral con BBVA por un monto principal inicial de US\$ 150.0 millones (equivalentes a 2,567.8 millones al 30 de junio de 2023) a tasa variable. El crédito es sin garantía, pagos mensuales de intereses, un solo pago de principal al vencimiento y con una vigencia de 5 años a partir de la firma del contrato.

El 15 de junio de 2023, el Fideicomiso realizó una disposición por la totalidad del nocional con la intención de prepagar y sustituir el monto dispuesto del Crédito Sindicado 2021 descrito más adelante, por lo que no tuvo efecto en el nivel de endeudamiento. Además, como consecuencia de que este crédito cuenta con el mismo nocional, perfil de amortización, y calendarios de pago y fijación de tasa, el swap a tasa fija del 3.035% que estaba asignado originalmente al Crédito Sindicado 2021 pudo ser trasladado para cubrir este crédito bilateral.

La sobretasa del crédito tiene un rango de 1.85% y 2.30% según el nivel de pasivos contra activos. Al 30 de junio tenía una sobretasa de 2.15%, derivado de la reducción en el nivel de endeudamiento en comparación con el cierre del 1T23, a partir del 15 de agosto sobretasa será de 1.85%.



### *Crédito Sindicado Quirografario 2021*

El 15 de junio de 2023 esta línea de crédito fue pagada anticipadamente con los recursos provenientes del crédito Bilateral firmado con BBVA mencionado en líneas anteriores. La cobertura de tasa de interés asociada a este crédito fue trasladada al mismo crédito bilateral.

### *Revolvente BBVA*

El 11 de abril de 2023 esta línea de crédito fue pagada anticipadamente con los recursos provenientes de la segunda liquidación de la suscripción preferente de capital recibidos el 5 de abril de 2023.

### *Revolvente Banorte*

El 11 de abril de 2023 esta línea de crédito fue pagada anticipadamente con los recursos provenientes de la segunda liquidación de la suscripción preferente de capital recibidos el 5 de abril de 2023.

### *Revolvente Actinver*

El 14 de abril de 2023 esta línea de crédito fue pagada anticipadamente con los recursos provenientes de la segunda liquidación de la suscripción preferente de capital recibidos el 5 de abril de 2023.

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

Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura con base en los resultados al 30 de junio de 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)	30 de junio de 2023
Activos totales	29,402,483
Deuda total e intereses por pagar <sup>(1)</sup>	7,566,288
<b>Nivel de endeudamiento*</b>	<b>25.7%</b>

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

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

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda	Período	Miles de pesos
<b>Recursos:</b>		
Activos líquidos*	30/06/2023	2,250,687
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	Siguientes Trimestres	4 147,633
Utilidad operativa estimada después de distribuciones**	Siguientes Trimestres	4 451,919
Líneas de crédito disponibles	30/06/2023	4,890,862
<b>Compromisos:</b>		
Pago de intereses	Siguientes Trimestres	4 378,478
Pago de principal	Siguientes Trimestres	4 -
Gastos de capital recurrentes	Siguientes Trimestres	4 94,375
Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional	Siguientes Trimestres	4 1,619,945
<b>Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda***</b>		<b>3.70x</b>

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

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

\*\*\* $(\text{Activos líquidos} + \text{Impuesto al Valor Agregado por recuperar} + \text{Utilidad operativa estimada después de distribuciones} + \text{líneas de crédito disponibles}) / (\text{Pago de intereses} + \text{Pago de principal} + \text{Gastos de capital recurrentes} + \text{Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional})$ . Considerando la disposición total del crédito sindicado quirografario ("2023") para adquisiciones la razón se ubica en 2.47x.

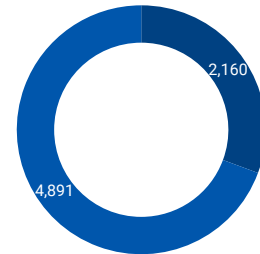


### Efectivo

Fibra Mty cuenta con Ps. 2,160.3 millones en efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del 2T23, una disminución de 49.5%, equivalente a Ps. 2,116.8 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 disminuyó al posicionarse en un 25.7% y 37.1% al 2T23 y 1T23, respectivamente. Así mismo, descontando el efectivo en caja, el apalancamiento neto se ubicó en 19.8% y 35.0% al 2T23 y 1T23, 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 (2T23) y el trimestre inmediato anterior (1T23) con excepción del Ingreso Operativo Neto y el precio promedio del CBFi, los cuales corresponden al periodo reportado.

Durante el 2T23, la cotización promedio del CBFi en el mercado estuvo prácticamente en línea con el valor en libros al tener un premio de aproximadamente 1.3%.

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 7.9%, respectivamente. Ambos indicadores ratifican la resiliencia de Fibra Mty percibida por sus inversionistas y una alineación con rendimientos razonables de mercado.

Cálculo Valor en Libros	
(+) Propiedades de Inversión exc Reserva territorial	27,262
(+) Reserva Territorial	69
(+) Otros Activos	2,656
(=) Activos	29,987
(-) Pasivos	10,021
<b>(=) Valor en Libros</b>	<b>19,966</b>
(/) CBFIs (millones de certificados)	1,684
<b>(=) Valor en Libros por CBFi</b>	<b>11.86</b>

Cálculo Premio o Descuento	
Precio Promedio 2T23	12.01
Precio Valor en Libros	11.86
<b>Premio (Descuento)</b>	<b>1.3%</b>

Cálculo Valor Empresa	
Precio Promedio 2T23	12.01
(x) CBFIs (millones de certificados)	1,684
<b>(=) Valor de Capitalización</b>	<b>20,225</b>
(+) Pasivos	10,021
(-) Efectivo	1,574
<b>(=) Valor Empresa</b>	<b>28,672</b>

Tasa de Capitalización Implícita a Valor en Libros	
<b>Ingreso Operativo Neto (ION) (2T23x4)</b>	<b>2,167</b>
(+) Propiedades de Inversión	27,262
(-) Propiedades de Inversión por pagar	196
<b>(=) Propiedades de Inversión, neto</b>	<b>27,066</b>
<b>Tasa Cap Rate Implícita</b>	<b>8.0%</b>

Tasa de Capitalización Implícita a Valor Empresa	
<b>Ingreso Operativo Neto (ION) (2T23x4)</b>	<b>2,167</b>
(=) Valor Empresa	28,672
(-) reserva territorial	69
(-) Otros Activos exc efectivo	1,082
(-) Propiedades de Inversión por pagar	196
<b>(=) Propiedades de Inversión, neto</b>	<b>27,325</b>
<b>Tasa Cap Rate Implícita a Mercado</b>	<b>7.9%</b>

## Conferencia Telefónica

### CONFERENCIA TELEFÓNICA 2T23 FIBRAMTY

**Fecha:** Jueves 27 de julio de 2023

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

**Números de marcación:**

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

**Publicación de resultados 2T23:**

Miércoles 26 de julio 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](http://www.fibramty.com)

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

**Para mayor información:**

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

### Cobertura de Analistas

Actinver	Valentin III Mendoza
BBVA	Francisco Chavez
BTG Pactual	Gordon Lee
Citi	André Mazini
Intercam	Carlos Gomez
Monex	Jose Roberto Solano
Scotiabank	Francisco Suarez
Signum Research	Armando Rodriguez





## Acerca de Fibra Mty

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

## Advertencia Legal

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

## Estados Financieros

### Estados Consolidados de Posición Financiera

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022  
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Al 30 de junio de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
<b>Activo</b>		
<b>Activo circulante:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$2,160,315	\$4,277,140
Cuentas por cobrar	90,372	19,930
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión	-	41,504
Impuestos por recuperar	101	25,051
Otros activos circulantes	50,479	69,196
<b>Total del activo circulante</b>	<b>2,301,267</b>	<b>4,432,821</b>
Propiedades de inversión	26,808,868	17,639,279
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	8,034
Activo por derecho de uso	76,158	5,253
Instrumentos financieros derivados	130,164	56,083
Otros activos no circulantes	86,026	74,379
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>27,101,216</b>	<b>17,783,028</b>
<b>Total del activo</b>	<b>\$29,402,483</b>	<b>\$22,215,849</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>		
<b>Pasivo circulante:</b>		
Intereses por pagar	\$38,974	\$34,840
Cuentas por pagar	127,260	60,385
Beneficios a los empleados	12,603	17,673
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	185,820	233,452
Impuestos por pagar	10,051	28,121
Instrumentos financieros derivados	62,837	44,083
Pasivo por arrendamiento	3,103	1,551
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	13,225	13,225
Provisiones	5,634	5,404
Depósitos de los arrendatarios	29,917	26,814
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>489,424</b>	<b>465,548</b>
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	7,442,715	5,158,977
Impuestos a la utilidad diferidos	990	837
Beneficios a los empleados al retiro	862	677
Pasivo por arrendamiento largo plazo	76,879	4,249
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	26,450	33,063
Provisiones de largo plazo	-	968
Depósitos de los arrendatarios	196,217	103,160
<b>Total del pasivo no circulante</b>	<b>7,744,113</b>	<b>5,301,931</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>8,233,537</b>	<b>5,767,479</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>		
Patrimonio contribuido	21,665,960	14,949,511
Resultados acumulados	(564,341)	1,486,859
Otros componentes de la utilidad integral	67,327	12,000
<b>Total del patrimonio</b>	<b>21,168,946</b>	<b>16,448,370</b>
<b>Total del pasivo y patrimonio</b>	<b>\$29,402,483</b>	<b>\$22,215,849</b>

*Estados Consolidados de Utilidad Integral*

Por los periodos terminados el 30 de junio de 2023 y 2022.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Junio 2023	Junio 2022
<b>Ingresos totales</b>	<b>\$966,011</b>	<b>\$749,124</b>
Mantenimiento y operación de inmuebles	71,893	62,976
Honorarios de administración de inmuebles	7,716	5,886
Predial	10,340	9,182
Seguros	3,861	2,551
Servicios administrativos	52,655	48,214
Servicios fiduciarios y gastos generales	29,233	23,074
Plan ejecutivo basado en CBFIs	27,804	14,201
(Pérdida) utilidad por valor razonable de propiedades de inversión	(2,628,329)	275,353
Ingresos financieros	209,216	34,534
Gastos financieros	280,572	126,003
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta	555,915	106,408
<b>(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>\$(1,381,261)</b>	<b>873,332</b>
Impuestos a la utilidad	2,877	1,546
<b>(Pérdida) utilidad neta consolidada</b>	<b>\$(1,384,138)</b>	<b>\$871,786</b>
Otros componentes de la utilidad integral:		
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:		
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	55,327	24,834
Total de otros componentes de la utilidad integral	55,327	24,834
<b>(Pérdida) utilidad integral consolidada</b>	<b>\$(1,328,811)</b>	<b>\$896,620</b>

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

Por los periodos terminados el 30 de junio 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
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>\$11,557,732</b>	<b>\$1,014,892</b>	<b>\$-</b>	<b>\$12,572,624</b>
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(477,076)	-	(477,076)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	12,773	-	-	12,773
Costos de emisión de patrimonio	(3,605)	-	-	(3,605)
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	871,786	-	871,786
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	24,834	24,834
Utilidad integral consolidada	-	871,786	24,834	896,620
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>\$11,566,900</b>	<b>\$1,409,602</b>	<b>\$24,834</b>	<b>\$13,001,336</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>\$14,949,511</b>	<b>\$1,486,859</b>	<b>\$12,000</b>	<b>\$16,448,370</b>
Patrimonio contribuido, neto de costos de suscripción	6,710,682	-	-	6,710,682
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	5,637	-	-	5,637
Recompra de CBFIs	(27,255)	-	-	(27,255)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(667,062)	-	(667,062)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	27,756	-	-	27,756
Costos de emisión de patrimonio	(371)	-	-	(371)
Pérdida integral consolidada:				
Pérdida neta consolidada	-	(1,384,138)	-	(1,384,138)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	55,327	55,327
Pérdida integral consolidada	-	(1,384,138)	55,327	(1,328,811)
<b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>	<b>\$21,665,960</b>	<b>(564,341)</b>	<b>\$67,327</b>	<b>\$21,168,946</b>

## Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y 2022

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$).	Junio 2023	Junio 2022
<b>Flujo de efectivo de actividades de operación:</b>		
<b>(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>\$(1,381,261)</b>	<b>\$873,332</b>
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	(13,171)	(10,502)
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento	(6,612)	(6,613)
Comisión por arrendamiento	3,480	3,430
Depreciación y amortización	4,294	2,962
Gasto (reversa) por deterioro de activos financieros	4,740	(3,661)
Costo relacionado con beneficios a los empleados	14,361	9,863
Plan ejecutivo basado en CBFIs	27,804	14,201
Pérdida (utilidad) por valor razonable de propiedades de inversión	2,628,329	(275,353)
Ingresos financieros	(209,216)	(34,534)
Gastos financieros	280,572	126,003
Pérdida cambiaria realizada por instrumentos financieros derivados	334,251	-
Ganancia por fluctuación cambiaria no realizada	(460,403)	(104,634)
	<b>\$1,227,168</b>	<b>\$594,494</b>
Cuentas por cobrar	(74,680)	8,595
Impuestos por recuperar, neto	20,626	119,747
Otros activos	22,967	(15,199)
Cuentas por pagar	2,393	4,742
Impuestos por pagar	(19,166)	(21,207)
Beneficios a los empleados	(19,246)	(15,004)
Depósitos de los arrendatarios	112,579	4,379
<b>Efectivo generado en las actividades de operación</b>	<b>\$1,272,641</b>	<b>\$680,547</b>
Impuestos a la utilidad pagados	(786)	(3,635)
<b>Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación</b>	<b>\$1,271,855</b>	<b>\$676,912</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Intereses cobrados	205,411	34,391
Adquisición de propiedades de inversión	(11,764,359)	(75,868)
Venta de activos de larga duración	41,504	37,872
Otros activos	(1,144)	(1,449)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>\$(11,518,588)</b>	<b>\$(5,054)</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>		
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	9,109,816	-
Pago de préstamos bancarios	(6,277,337)	-
Intereses pagados	(214,274)	(124,544)
Pérdida por liquidación de instrumentos financieros derivados	(334,251)	-
Costos pagados para obtención de deuda	(85,187)	(17,942)
Pago de pasivos por arrendamientos	(856)	(937)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(667,062)	(477,076)
Recursos obtenidos de la suscripción y recolocación de CBFIs	6,830,512	-
Recompra de CBFIs	(24,918)	-
Costos de suscripción/emisión de CBFIs	(114,563)	(3,604)
<b>Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de financiamiento</b>	<b>\$8,221,880</b>	<b>\$(624,103)</b>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(2,024,853)	47,755
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	(91,972)	(3,830)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>\$2,160,315</b>	<b>\$1,103,533</b>

## Comentario al mercado inmobiliario de oficinas e industrial

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

#### *Monterrey*

Al cierre del 2T23, el mercado de oficinas en Monterrey mostró una absorción neta acumulada de 31 mil m<sup>2</sup>, lo que representa un crecimiento del 80.2% en comparación con el primer semestre del 2022 (17 mil m<sup>2</sup>). A pesar de este aumento anual, la absorción neta experimentó una ligera disminución en comparación trimestral. Se espera que el mercado de oficinas continúe en su proceso de recuperación, cuya demanda ha sido impulsada principalmente por los sectores de Manufactura y Transporte y Logística durante el 2T23.

La absorción bruta acumulada del 1S23 cerró en poco más de 40 mil m<sup>2</sup>, un 65% superior a lo monitoreado en el primer semestre del 2022 (24 mil m<sup>2</sup>).

A pesar de un ligero crecimiento trimestral en la actividad de construcción, aún se encuentra un 17% por debajo de lo registrado en 2T22 (194 mil m<sup>2</sup>), al cerrar el trimestre con 161 mil m<sup>2</sup>. La tasa de vacancia total es de 18.2%, mostrando una contracción en comparación con el 2T22 (21.4%). El corredor con mayor desocupación durante el 2T23 fue Contry con una vacancia del 32.0%. El corredor con mayor cantidad de inventario disponible es Valle Oriente con 482 mil m<sup>2</sup>, seguido por Margáin-Gómez Morín con 268 mil m<sup>2</sup>. Este descenso en la vacancia se debe a un menor ritmo de desocupaciones, una desaceleración en el crecimiento del inventario especulativo y un incremento en la demanda durante los últimos meses.

El precio de salida promedio de los corredores principales al cierre del 2T23 fue de US 20.83 lo que representa un incremento con respecto al 1T23 de US 0.58 por m<sup>2</sup>. En comparación al 2T22, la variación es de US 2.01 por m<sup>2</sup>.

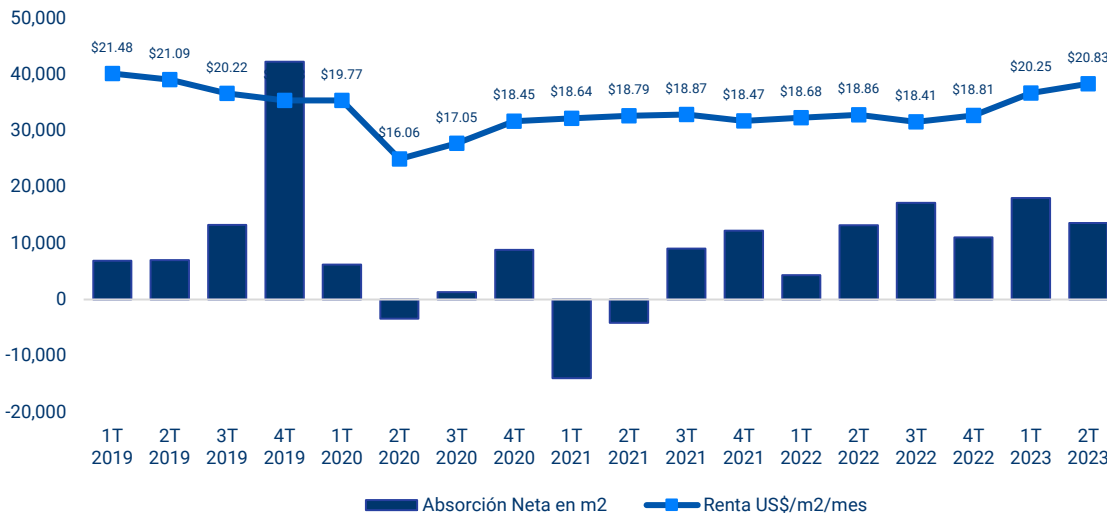
Al final del 2T23 el sector de Manufactura fue el líder en demanda de espacios de oficinas con un 28% del total, lo que equivale a alrededor de 4 mil m<sup>2</sup>. El segundo y tercer sector con mayor demanda fue el de Transporte y Logística y Servicios a Negocios con un 24% y 14% respectivamente.

En 1T23 la inversión extranjera directa fue de 2,332 millones de dólares, lo que representa el 13% de la captación a nivel nacional y la segunda posición a nivel nacional. El efecto de estas nuevas inversiones se refleja en las estadísticas reportadas por el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) al cierre del 1T23 con más de 47 mil nuevos empleos permanentes en Nuevo León, lo que representa el 9.9% del total del país y lo posiciona en el primer lugar nacional. Esta cifra es la más alta para un primer trimestre del año desde el año 2001, desde que se tiene registro.

<sup>1</sup> Fuente: CBRE MarketView Oficinas, México 2T 2023.



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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T23

**Valle de México**

Para la primera mitad de año, el mercado corporativo ha mostrado signos de recuperación reflejados en cifras positivas. En términos de demanda bruta, que incluye renovaciones, pre-arrendamientos y subarrendos, se registró un acumulado de 218 mil m<sup>2</sup> (90% superior al 2T22) impulsado por una mayor actividad, así como por renovaciones. En relación con la demanda neta o nuevas transacciones en lo que va del año se registraron 53 mil m<sup>2</sup>, en comparación con los (25 mil) m<sup>2</sup> reportados en el primer semestre del 2022.

El Inventario de oficinas corporativas clase A/A+ registró 7.3 millones de m<sup>2</sup> al cierre del 2T23, lo que representa un ligero incremento del 1.5% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Durante este trimestre, se incorporó un nuevo edificio en el submercado Reforma. Los submercados Polanco y Santa Fe cuentan con la mayor superficie en sus inventarios con 1.4 millones de m<sup>2</sup> cada uno, seguido por Insurgentes con 1.1 millones de m<sup>2</sup>. En lo que va del año, se han incorporado 4 edificios y se espera que para la segunda mitad del año se entreguen 52 mil m<sup>2</sup> adicionales en Insurgentes y Polanco.

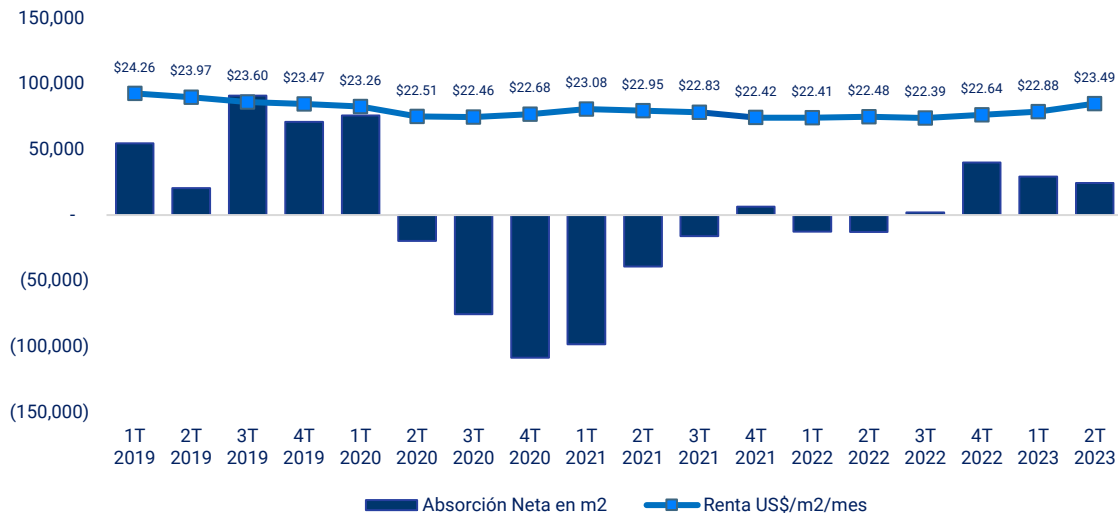
No se registraron inicios de construcción en este periodo. El indicador de edificios en construcción fue de 425 mil m<sup>2</sup> para el cierre del 2T23, la cifra más baja en los últimos 11 años.

Al 2T23, la tasa de vacancia cerró en 24.5% contra 24.8% del trimestre anterior, a pesar de la incorporación de nuevos m<sup>2</sup>, la tasa no incrementó gracias a la actividad en la demanda, así como en la desaceleración de las desocupaciones. Los submercados suburbanos continúan registrando las tasas de vacancia más altas (Perinorte 50% 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\$ 23.49 por m<sup>2</sup> lo que representa un incremento en comparación al mismo trimestre del año anterior de US\$ 1.01 por m<sup>2</sup> y un incremento de US\$ 0.61 por m<sup>2</sup> con respecto al 1T23. Reforma Centro, Lomas Palmas, Bosques, Polanco e Insurgentes lideran los precios más altos en toda la ciudad dentro de un rango de US\$ 24.46 a US\$ 29.00 por m<sup>2</sup> al mes en promedio. Mientras que los submercados periféricos registraron los precios más bajos.



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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T23

**Guadalajara**

Al cierre del 2T23, se registraron aproximadamente más de 5 mil m<sup>2</sup> de desocupación en el mercado de oficinas clase A/A+ de la Zona Metropolitana de Guadalajara y en su mayoría ubicados en Puerta de Hierro y la Zona Financiera con el 66% y 18% respectivamente, no obstante, el indicador de absorción neta acumulada cerró el semestre con más de 26 mil m<sup>2</sup>, un incremento del 33% respecto a la absorción del primer semestre del 2022 (19,800 m<sup>2</sup>).

El Inventario de oficinas corporativas clase A/A+ se mantiene con 791 mil m<sup>2</sup> sin adiciones al inventario este año. Se estima que este indicador incremente 6 mil m<sup>2</sup> más a finales del 2023, derivado de la entrega de un proyecto localizado en la Zona Financiera.

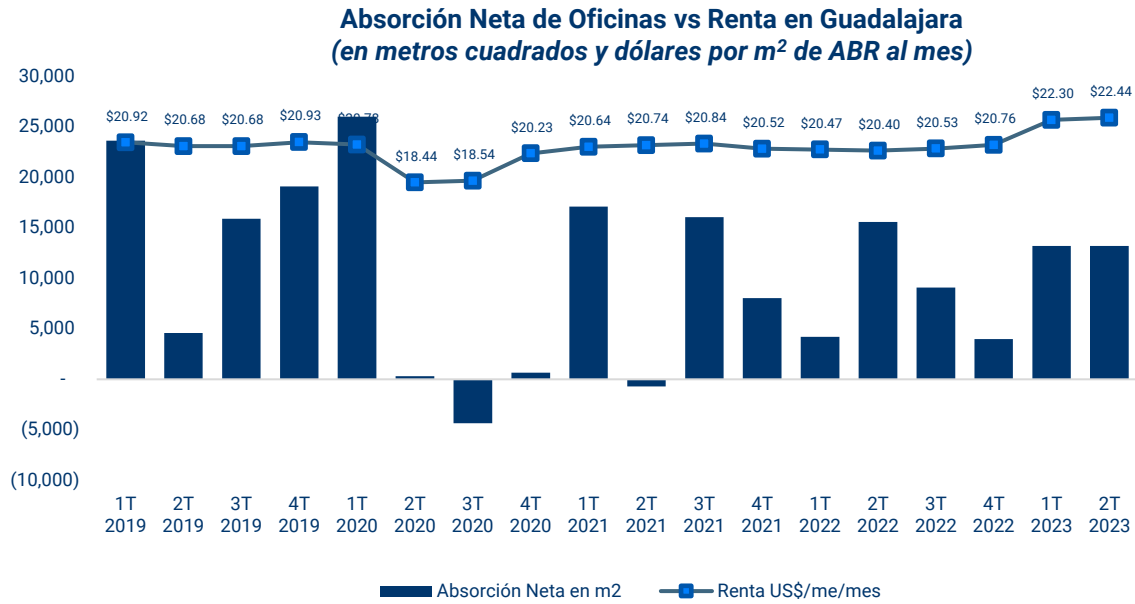
Al cierre del 2T23 la tasa de vacancia total es de 16.1% lo que representa una disminución de 160 pbs con respecto al trimestre anterior y una disminución de 490 pbs con respecto al 2T22. En términos de submercados, Puerta de Hierro continúa con la mayor vacancia con más de 51,900 m<sup>2</sup> disponibles, seguido de la Zona Financiera y el mercado de López Mateos-Américas con 27,600 m<sup>2</sup> y 20,500 m<sup>2</sup> respectivamente.

En términos de absorción bruta acumulada, al 2T23 este indicador cerró con 45,000 m<sup>2</sup>, registrando una diferencia positiva por más de 17 mil m<sup>2</sup>, respecto a lo reportado en el 1S22. Del total de espacios comercializados durante el trimestre, 43% fueron transacciones registradas en el submercado López Mateos-Américas y 37% en Puerta de Hierro.

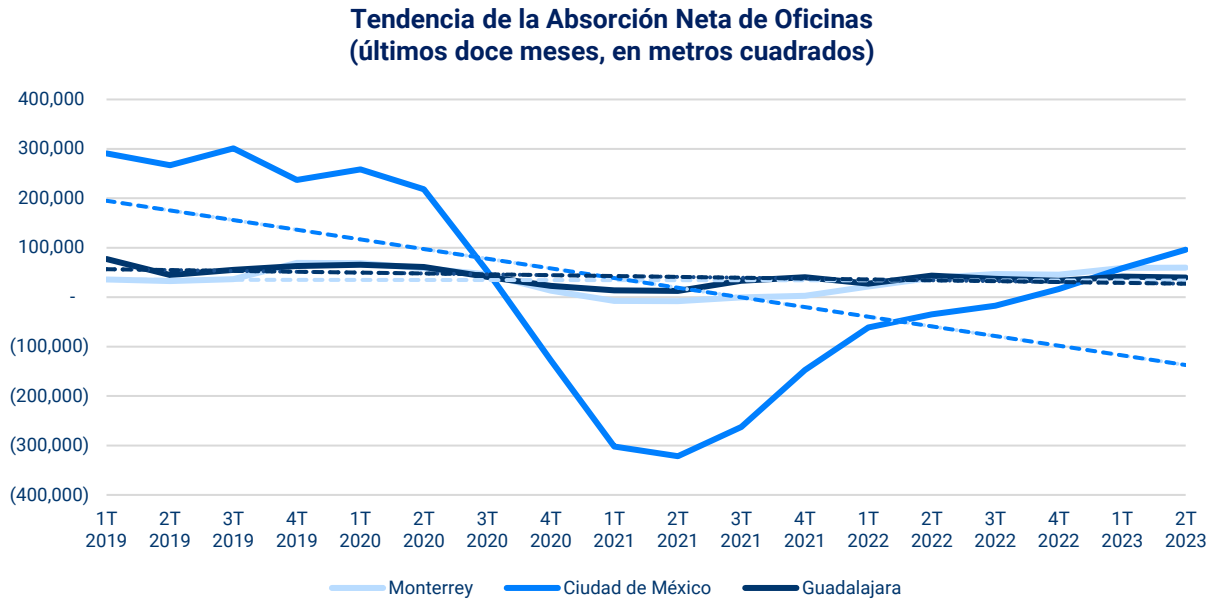
El precio de salida promedio de los corredores principales fue de US\$ 22.44 por m<sup>2</sup> lo que representa un incremento de US\$ 0.14 por m<sup>2</sup> respecto al 1T23 y un incremento de US\$ 2.04 por m<sup>2</sup> respecto al 2T22. Este efecto es impulsado principalmente por el tipo de cambio 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\$ 23.98 por m<sup>2</sup> y US\$ 23.23 por m<sup>2</sup>. Mientras el registro de las rentas más bajas lo tiene el submercado Centro con US\$ 13 por m<sup>2</sup>.

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 primer trimestre 2023, Jalisco ocupa el tercer lugar dentro de las Entidades Federativas con mayor participación (6%), concentró 1,179 MDD de la inversión, solo detrás de la Ciudad de México que registró inversiones por 7,029 MDD (38%) y Nuevo León con 2,332 MDD (13%).





Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T23



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T23

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

### Monterrey

En el 2T23m, se alcanzó un récord trimestral de absorción neta con un total de 425,381 m<sup>2</sup> registrados.

Al cierre del 2T23 la industria manufacturera ha representado el 55% de la superficie arrendada total, consolidándose como el sector dominante. Le siguen en segundo y tercer lugar el sector Automotriz y de Transporte y Logística, cada uno con un 18% del total. Estos sectores han sido los principales impulsores de la actividad durante la primera mitad del año. En cuanto a las inversiones, se destaca que las inversiones nacionales se mantienen en el segundo lugar con un 31%. Sin embargo, es importante destacar que EE. UU. ha retomado su lugar como principal país de origen de las nuevas inversiones, representando el 46% del total; en segundo y tercer lugar, las inversiones nacionales y China, con un 31% y 13% respectivamente.

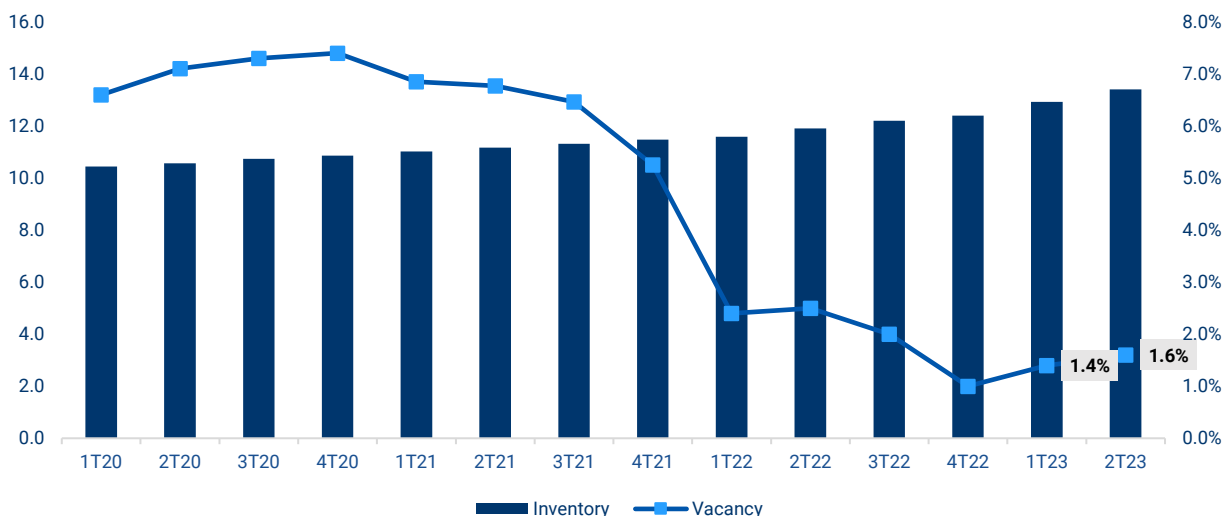
Al cierre del 2T23 el inventario en Monterrey cerró en 13.4 millones de m<sup>2</sup>, lo que significó un incremento anual del 12.5%, más de 451 mil m<sup>2</sup> de nuevos espacios fueron entregados a lo largo del trimestre, distribuidos en 28 propiedades, de las cuales 19 son proyectos build-to-suit.

En el ámbito de la construcción, se ha registrado un total de 1.1 millones de m<sup>2</sup> distribuidos en 50 propiedades. Es importante destacar que el 78% de esta construcción se concentra en proyectos construidos a la medida o *build-to-suit*, dejando solamente 247 mil m<sup>2</sup> al mercado especulativo. Además, se está llevando a cabo un monitoreo de más a esto de 777 mil m<sup>2</sup> que se encuentran en etapa de planeación, lo que indica un potencial crecimiento en el sector de la construcción en el futuro cercano.

En términos de vacancia, se registra un 1.6% de desocupación, lo que equivale a 215,418 m<sup>2</sup>. Esto representa un aumento de 20 pbs en comparación con el 1T23. Sin embargo, se observa una disminución de 90 pbs en comparación con el 2T22, donde la vacancia fue de 2.5%.

El precio promedio de salida al cierre del 2T23 se sitúa en US\$ 6.46 por m<sup>2</sup>, lo cual supone un incremento de US\$ 1.36 por m<sup>2</sup> en comparación con el mismo periodo del año anterior, donde el precio promedio fue de US\$ 5.10. Este aumento se debe principalmente al incremento generalizado en la demanda del mercado industrial, impulsado principalmente por el efecto nearshoring.

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T23

<sup>2</sup> Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 2T 2023.



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

Al cierre del 2T23, la absorción neta en el mercado industrial registró 163,930 m<sup>2</sup>. La absorción neta acumulada durante el primer semestre alcanzó los 236,000 m<sup>2</sup>, mostrando un ligero crecimiento en comparación con el mismo período del año anterior (229,000 m<sup>2</sup> en el primer semestre de 2022).

Durante el 2T23, se registraron más de 351,937 m<sup>2</sup> de construcción de nuevos proyectos industriales, lo que representa un aumento trimestral del 57.9%. En línea con la tendencia del mercado, el 96% de las propiedades en desarrollo ya se encuentran pre-arrendadas.

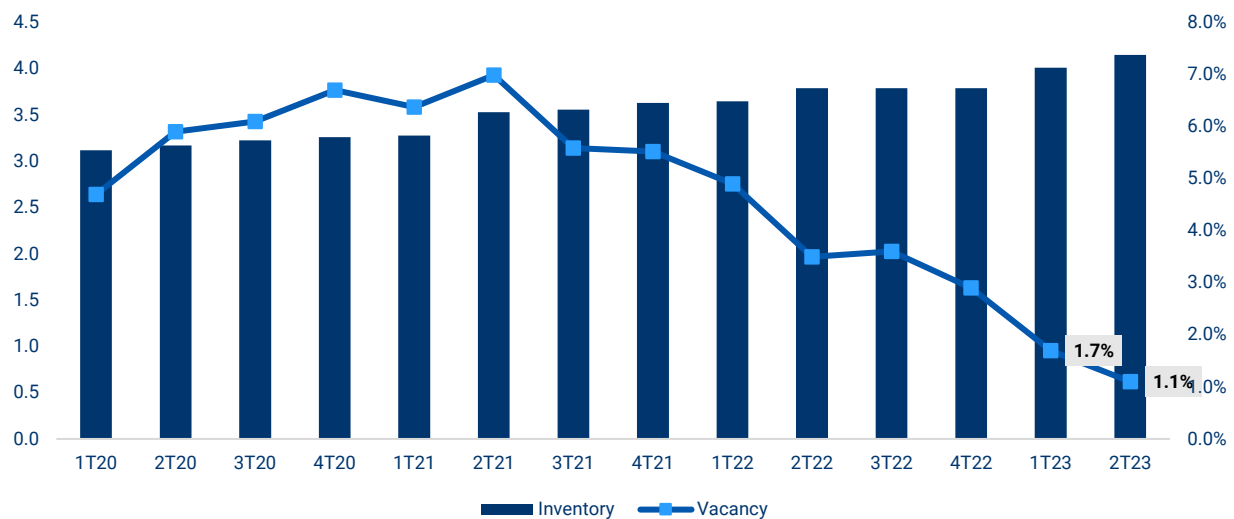
La absorción bruta al cierre del 2T23 se situó en más de 130,000 m<sup>2</sup>, continuando con una tendencia a la baja que se ha observado desde el inicio del año debido a la escasa oferta vacante en la ciudad, lo que limita las opciones para nuevas empresas.

El inventario total asciende a 4.15 millones de m<sup>2</sup>, lo que representa un incremento anual del 9.5%. Durante el último trimestre, se entregaron más de 139,000 m<sup>2</sup> de nuevos espacios industriales, destacando que todos estos edificios ya se encontraban pre-arrendados antes de su integración al inventario.

En cuanto a la vacancia, se registra un 1.1% de desocupación, lo que se traduce en 45,363 m<sup>2</sup> disponibles. Esto representa una disminución de 60 bps en comparación con el trimestre anterior y una disminución de 240 bps en comparación con el 2T22. El submercado de Ramos Arizpe lidera en superficie vacante con 31,000 m<sup>2</sup>, seguido por Saltillo con otros 13,000 m<sup>2</sup> disponibles.

El precio promedio de salida al cierre del segundo trimestre de 2023 fue de US\$ 4.86 por m<sup>2</sup>, lo cual supone un incremento de US\$ 0.51 por m<sup>2</sup> en comparación con el mismo período del año anterior (US\$ 4.35). Este incremento se debe al aumento generalizado en la demanda del mercado industrial. El submercado de Arteaga se consolida como el área con los precios más altos en la ciudad.

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T23

<sup>3</sup> Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 2T 2023.

### Bajío <sup>4</sup>

En el primer semestre de 2023 el Bajío experimentó un aumento significativo en la absorción neta y bruta de espacios industriales. La absorción neta alcanzó los 240 mil m<sup>2</sup>, un incremento del 50% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Por su parte, la absorción bruta registró 263 mil m<sup>2</sup>, un aumento del 49% en comparación con el año anterior.

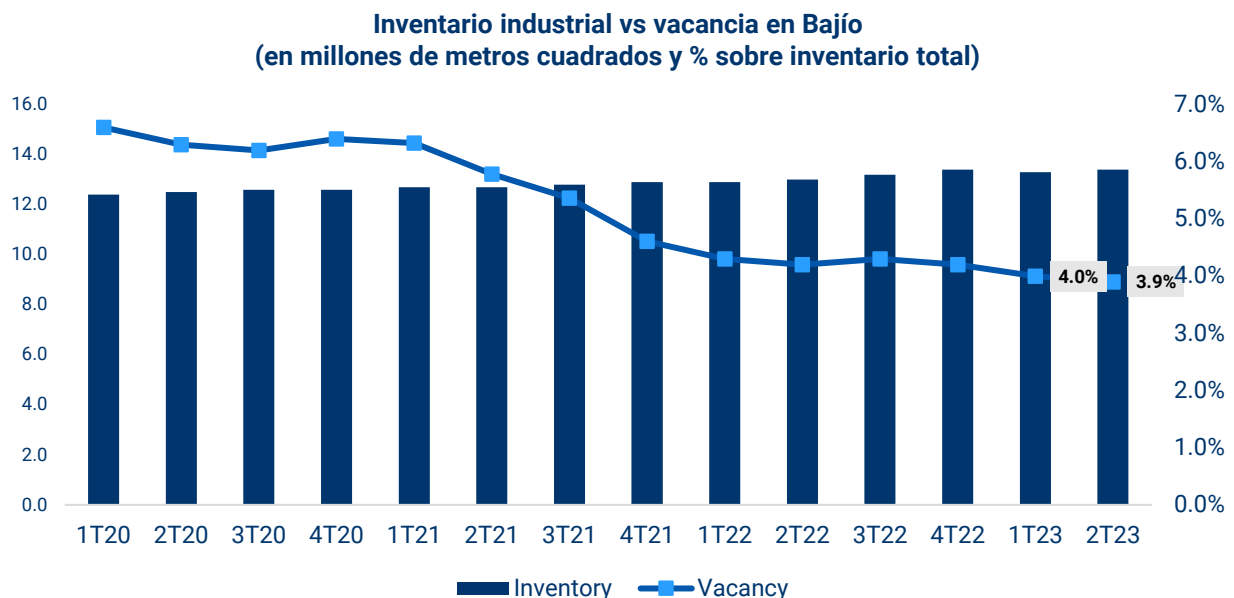
Se espera una reactivación en proyectos especulativos para los próximos meses, principalmente en Querétaro y Guanajuato. La actividad de comercialización también se prevé en aumento debido a las expansiones anunciadas por empresas ya instaladas en la región, así como a las nuevas inversiones en el sector automotriz.

La tasa de vacancia continúa disminuyendo y cerró el trimestre en 3.9% lo que se traduce a 515 mil m<sup>2</sup> y representa una disminución de 10 pbs con respecto al 1T23 y es una de las tasas de vacancia más bajas desde 2018. Querétaro presenta la tasa de vacancia más alta en el sector con un 4.5%, mientras que Aguascalientes lidera en ocupación con una tasa de vacancia del 2.3%

Se estima que la región del Bajío atraerá inversiones debido al fenómeno del Nearshoring, que ha sido atractivo en los mercados industriales de la frontera entre México y Estados Unidos. Se espera que empresas del sector automotriz, un clúster importante en la región, también se instalen en San Luis Potosí y Guanajuato. Asimismo, se pronostica una demanda continua de tipo logístico en Querétaro, así como una diversificación en la industria manufacturera ligera.

Al cierre del 2T23, el Bajío cerró con un inventario de 13.4 millones de m<sup>2</sup>, lo que representa un incremento anual del 3.0%. Los mercados con mayor crecimiento de inventario fueron Querétaro y Guanajuato, siendo el primero en que concentró la mitad de la nueva oferta del primer semestre. Es importante destacar que la mitad de la actividad de construcción en la región se enfoca en proyectos *build-to-suit*, cuyas fechas de entrega se esperan para la segunda mitad del año.

El precio promedio de salida al cierre del trimestre fue de US\$ 4.74 por m<sup>2</sup>, precio que se ha mantenido con ligeras variaciones al alza este 2023 con un incremento anual del 14%. El precio más alto de la región lo registró Aguascalientes y Querétaro (mayores a US\$ 5.00 por m<sup>2</sup> mientras que San Luis Potosí y Guanajuato cerraron el trimestre en US\$ 4.47 por m<sup>2</sup> y US\$ 4.45 por m<sup>2</sup> respectivamente.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T23

<sup>4</sup> Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 2T 2023.

### Ciudad de México <sup>5</sup>

Al cierre del 2T23, la absorción neta en la Ciudad de México registró 149 mil m<sup>2</sup>, alcanzando un total acumulado de 335,786 m<sup>2</sup> durante el primer semestre. Aunque estas cifras representan un promedio 23% menor en comparación con el mismo período de 2022, responden a un mercado altamente demandado que sigue disminuyendo sus espacios vacantes. Como resultado de lo anterior, la tasa de vacancia sigue ajustándose a la baja.

Para el 2T23, a nivel de submercado, Cuautitlán registró transacciones que sumaron más de 79 mil m<sup>2</sup>. El sector logístico participó con el 50% de estas transacciones, mientras que el E-Commerce participó con el 27% de la actividad.

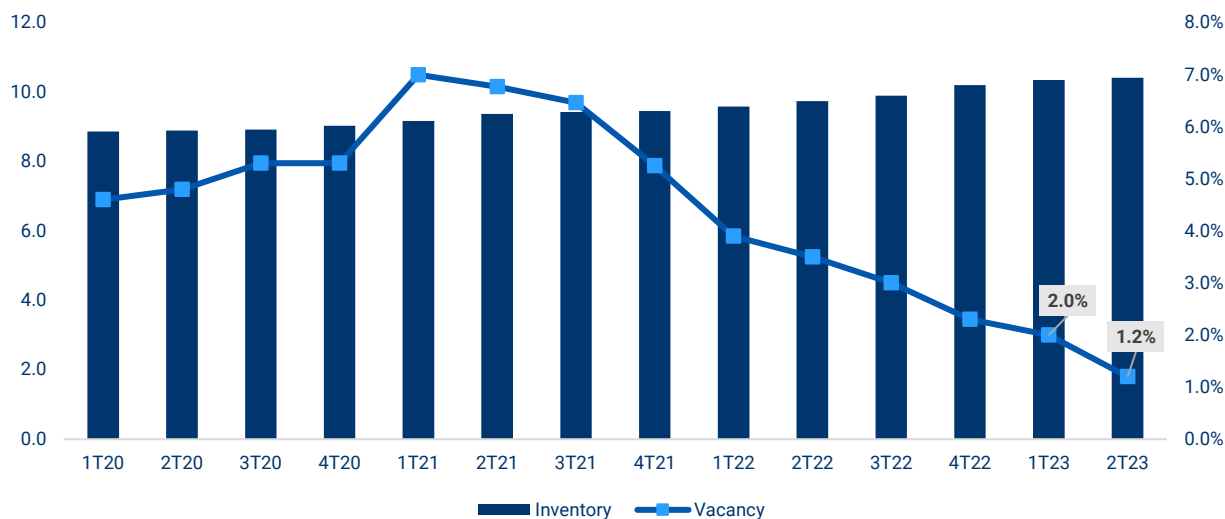
Para el 2T23 la nueva oferta incorporada al inventario de clase A en CDMX fue de 68 mil m<sup>2</sup> colocándolo en 10.42 millones de m<sup>2</sup> existentes, mostrando un incremento anual del 7%. Se espera que, con la nueva actividad de tierra en corredores como Santa Lucía e Hidalgo, el inventario tenga un crecimiento significativo ya que ambos corredores consideran un ingreso de 1.4 millones de m<sup>2</sup> que podrían adicionarse a principios del 2024.

En el 2T23 el *pipeline* de construcción cerró en 475 mil m<sup>2</sup> concentrados en su mayoría en el CTT con la siguiente distribución: Tultitlán con el 52%, Cuautitlán con el 33%, mientras que el 15% restante pertenece a proyectos *Last Mile* desarrollados en el corredor de Los Reyes, Gustavo A. Madero y Tlalnepantla. El 36% de los proyectos actualmente en construcción se encuentran pre-arrendados.

En términos de vacancia, se registra un 1.2% de desocupación, equivalente a 125 mil m<sup>2</sup>, lo que representa una disminución anual de 2.3 puntos porcentuales respecto al 2T22. En cuanto a superficie, Tultitlán concentra la mayor cantidad de metros vacantes con más de 47 mil m<sup>2</sup>. El CTT se mantiene con tasas de vacancia mínimas del 0.2% y por primera vez en los últimos años, Tepotzotlán cerró con 0.5% de vacancia. Se espera que la vacancia se mantenga a la baja, ya que de los proyectos que se encuentran actualmente en construcción con fechas de entrega para el segundo semestre, el 36% ya se encuentra pre-arrendado.

El precio promedio de salida al cierre del 2T23 fue de US\$ 7.79 por m<sup>2</sup> incrementando en US\$ 1.62 por m<sup>2</sup> contra el mismo periodo del año anterior. Los proyectos actualmente en construcción se integrarán con precios por encima del promedio a lo largo del segundo semestre del año, ese es un factor que motiva a que se tengan ligeras variaciones hacia el alza en el precio promedio de salida.

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T23

<sup>5</sup> Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 2T 2023.

### Guadalajara <sup>6</sup>

Al cierre del 2T23 la absorción neta de espacios industriales clase A en la Zona Metropolitana de Guadalajara (ZMG) alcanzó los 96,200 m<sup>2</sup>. Por su parte, la absorción neta acumulada registrada durante el primer semestre del 2023 alcanzó más de 174 mil m<sup>2</sup>.

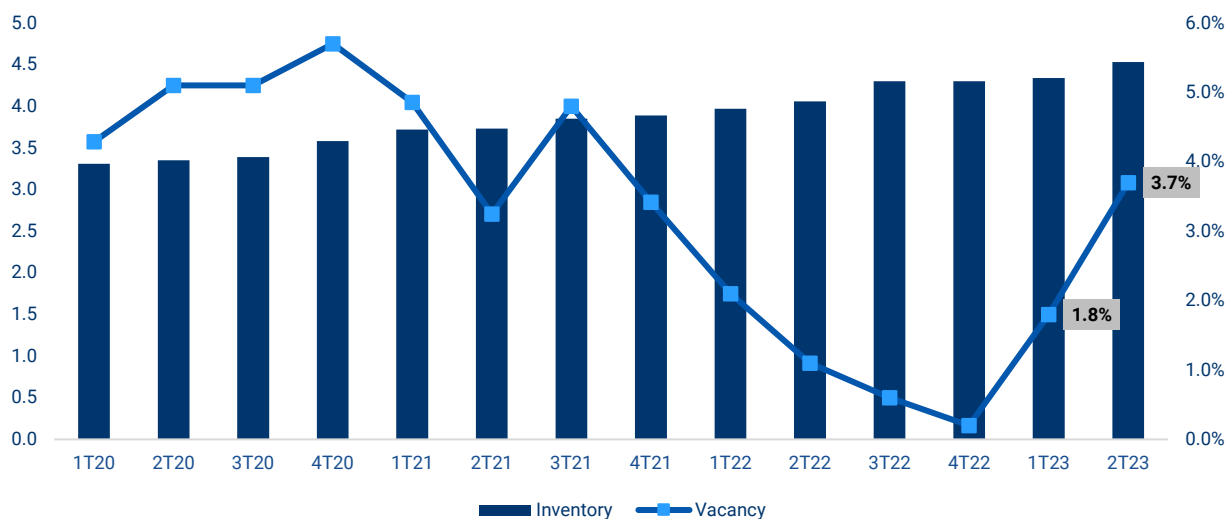
En términos de absorción bruta, al cierre de 2T23 registró más de 11 transacciones que en su conjunto suman 143 mil m<sup>2</sup>. Esta cifra representa un incremento del 11% en comparación con el mismo periodo de 2022. Entre las transacciones destacadas, 5 superaron los 15 mil m<sup>2</sup> y una de ellas incluyó una ampliación en el proyecto, alcanzando más de 27 mil m<sup>2</sup>. A nivel submercado, Acatlán lideró la participación en la actividad, representando el 57% de la absorción con más de 81 mil m<sup>2</sup>, impulsado por la entrega de proyectos pre arrendados. El Salto continua con comercialización activa y contempla el 36% de la absorción, seguido de la Antigua Zona Industrial con el 6%.

Para el 2T23, el inventario alcanzó 4.53 millones de m<sup>2</sup>, esto representa un incremento anual del 11.4% motivado por el ingreso de 11 proyectos nuevos que en su conjunto contemplan más de 188 mil m<sup>2</sup>. De la nueva oferta presentada en el trimestre, el 50% está ubicada en el submercado de El Salto con 3 proyectos y el resto ubicados en Acatlán (43% con 7 proyectos) y en Zapopan Norte (7% con 1 proyecto).

Derivado al incremento de la demanda y la incorporación de nuevos espacios pre-arrendados, la tasa de vacancia cierra el 2T23 con 3.7%, lo que equivale a más de 169 mil m<sup>2</sup> vacantes. El Salto contempla la mayor participación de superficie vacante con más de 148 mil m<sup>2</sup>, y de los cuales, más de 62 mil se encuentran en negociaciones avanzadas,. Se espera que la tasa de vacancia disminuya hasta 1.3 puntos porcentuales para el cierre del tercer trimestre del año.

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 2T23 con US\$ 5.86 por m<sup>2</sup> al mes, US\$ 0.38 por encima del precio reportado al mismo periodo de 2022. El mayor precio de lista en renta se presenta en Periférico Sur con US\$ 6.50 por m<sup>2</sup> mensual.

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T23

<sup>6</sup> Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 2T 2023.

## Reynosa <sup>7</sup>

Al cierre del 2T23, la absorción neta acumulada semestral mostró un crecimiento del 16.6%, alcanzando poco más de 72 mil m<sup>2</sup>. Durante los últimos trimestres los proyectos build- to- suit y los edificios pre-arrendados han sido los principales impulsores del crecimiento del inventario y la absorción en la ciudad.

Durante el 2T23, la tasa de vacancia experimentó un aumento en comparación con el trimestre anterior, cerrando en 1.1%, sumando así dos trimestres al alza. Este incremento se debió a la entrega de un nuevo espacio especulativo y a un nuevo espacio en subarrendamiento, ambos ubicados en el submercado del Puente Pharr al oriente de la ciudad.

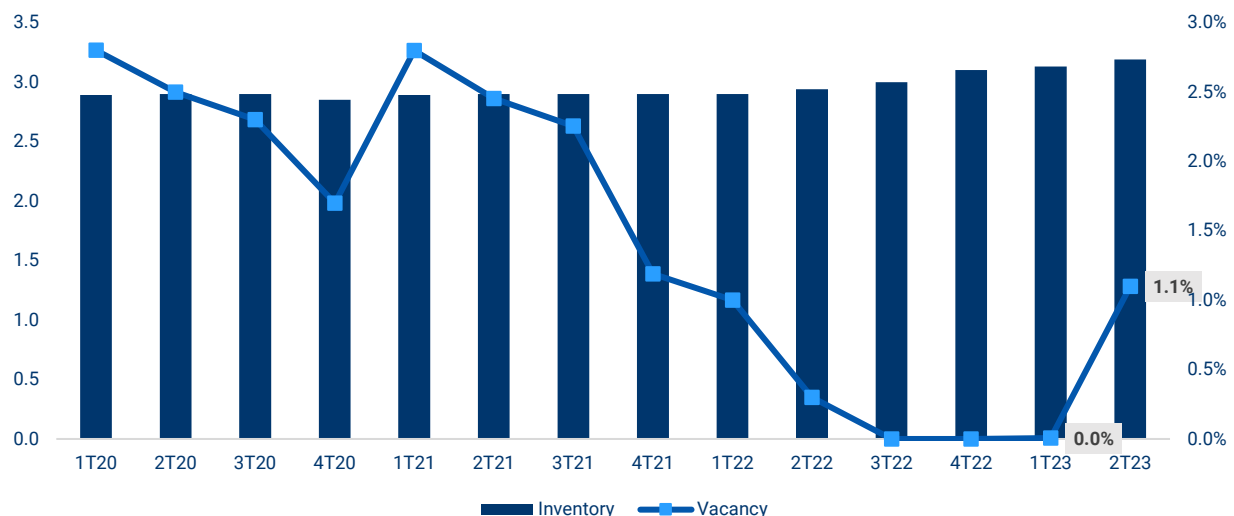
Para el cierre de 2T23, el inventario alcanzó los 3.19 millones de m<sup>2</sup>, representando un aumento anual del 8.5%. La nueva oferta trimestral sumó 60 mil m<sup>2</sup>, distribuidos en 6 proyectos de los cuales un 85% ya se encuentra pre-arrendado. El submercado Poniente, y en particular el Parque Industrial Villa Florida, lideraron el crecimiento en la ciudad durante el último trimestre, con el 57% de la nueva oferta.

La actividad de construcción alcanzó un nuevo máximo histórico, registrando 172 mil m<sup>2</sup> en desarrollo actualmente, de los cuales, el 77% se ubican dentro del submercado Poniente. La mitad de esta superficie pertenece a proyectos especulativos, segmento de la construcción que se había visto desplazado por proyectos build-to-suit durante el último año. Además, se monitorean 69 mil m<sup>2</sup> en distintos proyectos en etapa de planificación, lo que mantendrá activo el crecimiento del mercado durante los próximos trimestres.

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 2T23 con US\$6.61 por m<sup>2</sup> al mes, esto es \$US\$ 1.44 por encima del precio reportado al mismo periodo de 2022. El acelerado crecimiento que se ha monitoreado desde inicios del año anterior se debe a la limitada oferta vacante y un incremento en los niveles de demanda.

Al cierre del 2T23 la actividad de mercado mostró un crecimiento al finalizar en 26 mil m<sup>2</sup> distribuidos en dos transacciones, no obstante, se monitorean varios proyectos en etapas avanzadas de negociación que pudieran concretarse a lo largo de los próximos meses.

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T23

<sup>7</sup> Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 2T 2023.

### Ciudad Juárez <sup>8</sup>

Al cierre del 2T23, la absorción neta de Ciudad Juárez alcanzó los 152,351 m<sup>2</sup>. Gran parte de esta absorción proviene de proyectos especulativos pre-arrendados y proyectos build-to-suit.

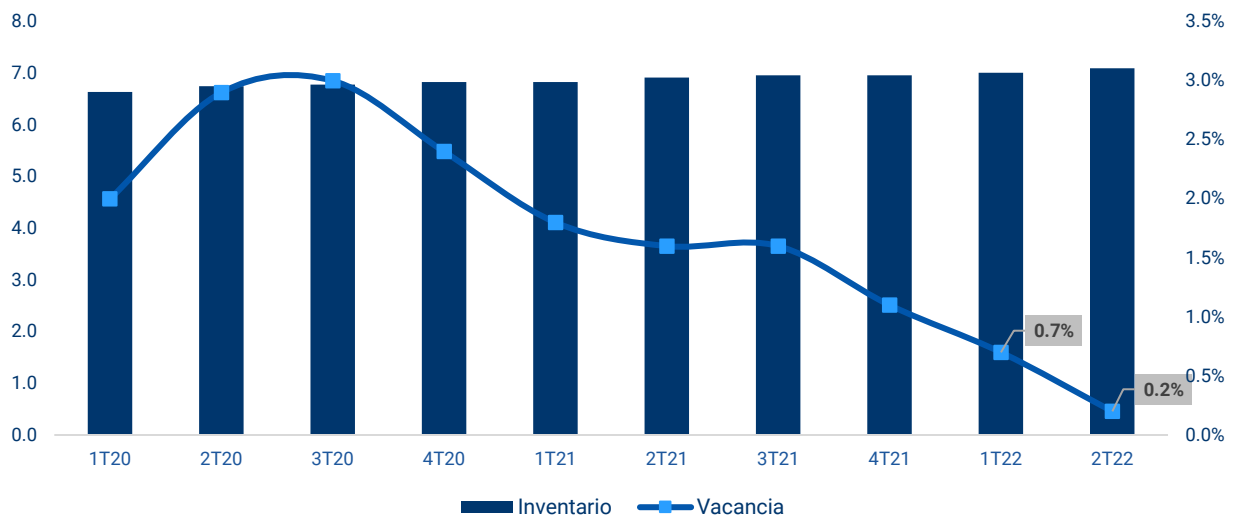
El mercado ha experimentado un ligero aumento en la tasa de vacancia, situándose en un 0.8% en inmuebles clase A después de la entrega de espacio vacante disponible.

Al finalizar el 2T23, se registraron 32 proyectos equivalentes a 826 mil m<sup>2</sup> de construcción en Ciudad Juárez, divididos en 19 proyectos especulativos y 13 build-to-suit.

La incorporación de una pequeña cantidad de proyectos vacantes en el mercado industrial de Ciudad Juárez ha sido bien recibida, generando un leve aumento en la tasa de vacancia, la cual se ha mantenido por debajo del 1.0%. Aunque se espera un aumento significativo en el inventario, el mercado continúa presentando una alta demanda debido a la limitada disponibilidad de espacios en la fase de construcción.

Debido a que hay menos espacio disponible en el mercado y los precios de salida para estos espacios no reflejan con precisión lo que está sucediendo actualmente en el mercado, no se pueden establecer precios de salida promedio. Los precios de salida de espacios especulativos en construcción han experimentado aumentos rápidos. Esto, en conjunto con una variación significativa en las estructuras de alquiler entre los desarrolladores, significa que el precio de salida real se está determinando caso por caso y dependen de varios factores, como el cronograma de entrega, la construcción y la infraestructura disponible.

**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.*

<sup>8</sup> Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 2T 2023.



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

Estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, y por los periodos de seis meses del 1 de enero al 30 de junio de 2023 y 2022.

## Contenido

<b>Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados.....</b>	<b>3</b>
<b>Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados .....</b>	<b>4</b>
<b>Estados consolidados condensados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes no auditados. ....</b>	<b>5</b>
<b>Estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados .....</b>	<b>6</b>
<b>Notas a los estados financieros consolidados condensados no auditados .....</b>	<b>7</b>
1. Información general .....	7
2. Eventos relevantes .....	8
3. Bases de preparación y presentación .....	13
4. Efectivo y equivalentes de efectivo .....	16
5. Cuentas por cobrar.....	17
6. Impuestos por recuperar .....	18
7. Otros activos.....	18
8. Propiedades de inversión .....	19
9. Préstamos bancarios y bursátiles.....	22
10. Administración del capital y riesgos financieros .....	24
11. Operaciones y saldos con partes relacionadas .....	31
12. Patrimonio de los fideicomitentes .....	32
13. Utilidad por CBFÍ.....	34
14. Información por segmentos .....	35
15. Hechos posteriores .....	36

## Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados

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

	Nota	Al 30 de junio de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
<b>Activo</b>			
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$2,160,315	\$4,277,140
Cuentas por cobrar	5	90,372	19,930
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión		-	41,504
Impuestos por recuperar	6	101	25,051
Otros activos circulantes	7	50,479	69,196
<b>Total del activo circulante</b>		<b>2,301,267</b>	<b>4,432,821</b>
Propiedades de inversión	8	26,808,868	17,639,279
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		-	8,034
Activos por derecho de uso	2g	76,158	5,253
Instrumentos financieros derivados	10	130,164	56,083
Otros activos no circulantes	7	86,026	74,379
<b>Total del activo no circulante</b>		<b>27,101,216</b>	<b>17,783,028</b>
<b>Total del activo</b>		<b>\$29,402,483</b>	<b>\$22,215,849</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
<b>Pasivo circulante:</b>			
Intereses por pagar	9	\$38,974	\$34,840
Cuentas por pagar		127,260	60,385
Beneficios a los empleados		12,603	17,673
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		185,820	233,452
Impuestos por pagar		10,051	28,121
Instrumentos financieros derivados	10	62,837	44,083
Pasivo por arrendamiento	2g	3,103	1,551
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		13,225	13,225
Provisiones		5,634	5,404
Depósitos de los arrendatarios		29,917	26,814
<b>Total del pasivo circulante</b>		<b>489,424</b>	<b>465,548</b>
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	9	7,442,715	5,158,977
Impuestos a la utilidad diferidos		990	837
Beneficios a los empleados al retiro		862	677
Pasivo por arrendamiento largo plazo	2g	76,879	4,249
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		26,450	33,063
Provisiones de largo plazo		-	968
Depósitos de los arrendatarios		196,217	103,160
<b>Total del pasivo no circulante</b>		<b>7,744,113</b>	<b>5,301,931</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>8,233,537</b>	<b>5,767,479</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>			
Patrimonio contribuido	12	21,665,960	14,949,511
Resultados acumulados		(564,341)	1,486,859
Otros componentes de la utilidad integral	10	67,327	12,000
<b>Total del patrimonio</b>		<b>21,168,946</b>	<b>16,448,370</b>
<b>Total del pasivo y patrimonio</b>		<b>\$29,402,483</b>	<b>\$22,215,849</b>

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	Junio 2023	Junio 2022
<b>Ingresos totales</b>	14	\$966,011	\$749,124
Mantenimiento y operación de inmuebles		71,893	62,976
Honorarios de administración de inmuebles		7,716	5,886
Predial		10,340	9,182
Seguros		3,861	2,551
Servicios administrativos		52,655	48,214
Servicios fiduciarios y gastos generales		29,233	23,074
Plan ejecutivo basado en CBFis	12	27,804	14,201
(Pérdida) utilidad por valor razonable de propiedades de inversión	8	(2,628,329)	275,353
Ingresos financieros		209,216	34,534
Gastos financieros		280,572	126,003
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta		555,915	106,408
<b>(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>		<b>\$(1,381,261)</b>	<b>873,332</b>
Impuestos a la utilidad		2,877	1,546
<b>(Pérdida) utilidad neta consolidada</b>		<b>\$(1,384,138)</b>	<b>\$871,786</b>
Otros componentes de la utilidad integral:			
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:			
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	10	55,327	24,834
Total de otros componentes de la utilidad integral		55,327	24,834
<b>(Pérdida) utilidad integral consolidada</b>		<b>\$(1,328,811)</b>	<b>\$896,620</b>
(Pérdida) utilidad neta básica consolidada por CBFi**	13	\$(0.87)	\$0.90
(Pérdida) utilidad neta diluida consolidada por CBFi**	13	\$(0.87)	\$0.89

\*\* 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
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>		<b>\$11,557,732</b>	<b>\$1,014,892</b>	<b>\$-</b>	<b>\$12,572,624</b>
Distribuciones a tenedores de CBFIs	12ii	-	(477,076)	-	(477,076)
Plan ejecutivo basado en CBFIs		12,773	-	-	12,773
Costos de emisión de patrimonio		(3,605)	-	-	(3,605)
Utilidad integral consolidada:					
Utilidad neta consolidada		-	871,786	-	871,786
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		-	-	24,834	24,834
Utilidad integral consolidada		-	871,786	24,834	896,620
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>		<b>\$11,566,900</b>	<b>\$1,409,602</b>	<b>\$24,834</b>	<b>\$13,001,336</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>		<b>\$14,949,511</b>	<b>\$1,486,859</b>	<b>\$12,000</b>	<b>\$16,448,370</b>
Patrimonio contribuido, neto de costos de suscripción	2bi y 12ib	6,710,682	-	-	6,710,682
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	12id	5,637	-	-	5,637
Recompra de CBFIs	12id	(27,255)	-	-	(27,255)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	12ii	-	(667,062)	-	(667,062)
Plan ejecutivo basado en CBFIs		27,756	-	-	27,756
Costos de emisión de patrimonio		(371)	-	-	(371)
Pérdida integral consolidada:					
Pérdida neta consolidada		-	(1,384,138)	-	(1,384,138)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		-	-	55,327	55,327
Pérdida integral consolidada		-	(1,384,138)	55,327	(1,328,811)
<b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>		<b>\$21,665,960</b>	<b>(564,341)</b>	<b>\$67,327</b>	<b>\$21,168,946</b>

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	Junio 2023	Junio 2022
<b>Flujo de efectivo de actividades de operación:</b>			
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$(1,381,261)	\$873,332
Partidas que no representan flujo de efectivo:			
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento		(13,171)	(10,502)
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento		(6,612)	(6,613)
Comisión por arrendamiento		3,480	3,430
Depreciación y amortización		4,294	2,962
Gasto (reversa) por deterioro de activos financieros	5	4,740	(3,661)
Costo relacionado con beneficios a los empleados		14,361	9,863
Plan ejecutivo basado en CBFIs		27,804	14,201
Pérdida (utilidad) por valor razonable de propiedades de inversión	8	2,628,329	(275,353)
Ingresos financieros		(209,216)	(34,534)
Gastos financieros		280,572	126,003
Pérdida cambiaria realizada por instrumentos financieros derivados		334,251	-
Ganancia cambiaria no realizada, neta		(460,403)	(104,634)
		<b>\$1,227,168</b>	<b>\$594,494</b>
Cuentas por cobrar		(74,680)	8,595
Impuestos por recuperar, neto		20,626	119,747
Otros activos		22,967	(15,199)
Cuentas por pagar		2,393	4,742
Impuestos por pagar		(19,166)	(21,207)
Beneficios a los empleados		(19,246)	(15,004)
Depósitos de los arrendatarios		112,579	4,379
<b>Efectivo generado en las actividades de operación</b>		<b>\$1,272,641</b>	<b>\$680,547</b>
Impuestos a la utilidad pagados		(786)	(3,635)
<b>Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación</b>		<b>\$1,271,855</b>	<b>\$676,912</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión:</b>			
Intereses cobrados		205,411	34,391
Adquisición de propiedades de inversión		(11,764,359)	(75,868)
Venta de activos de larga duración		41,504	37,872
Otros activos		(1,144)	(1,449)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>		<b>\$(11,518,588)</b>	<b>\$(5,054)</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>			
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	9	9,109,816	-
Pago de préstamos bancarios	9	(6,277,337)	-
Intereses pagados		(214,274)	(124,544)
Liquidación de instrumentos financieros derivados	10	(334,251)	-
Costos pagados para obtención de deuda	9	(85,187)	(17,942)
Pago de pasivos por arrendamientos		(856)	(937)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	12ii	(667,062)	(477,076)
Recursos obtenidos de la suscripción y recolocación de CBFIs	12ibd	6,830,512	-
Recompra de CBFIs	12id	(24,918)	-
Costos de suscripción/emisión de CBFIs	12ib	(114,563)	(3,604)
<b>Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de financiamiento</b>		<b>\$8,221,880</b>	<b>\$(624,103)</b>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(2,024,853)	47,755
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		(91,972)	(3,830)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>		<b>\$2,160,315</b>	<b>\$1,103,533</b>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

## 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 30 de junio de 2023, el portafolio de propiedades está compuesto por 103 inmuebles, localizados en 14 estados de México, con una edad promedio de 14.2 años y ocupación de 95.3% en términos de área bruta rentable (ABR); el valor razonable del portafolio de propiedades fue de \$26,808,868 (ver Nota 8).

Por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, las adquisiciones efectuadas por Fibra MTY, fueron las siguientes:

Portafolio	Fecha de adquisición	Ubicación	Terreno	Construcción	Valor de adquisición
<b>2023</b>					
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 León, Puebla, Querétaro, Sonora y Tamaulipas.

Las expansiones realizadas en el periodo terminado el 30 de junio 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, y consistió en permitir que los Lineamientos de Apalancamiento se incrementaran temporalmente de 50% a 55% del valor contable de los activos de Fibra MTY al cierre del último trimestre reportado.

Derivado de la dispensa temporal aprobada conforme al párrafo anterior, Fibra MTY pagó, en favor de los Tenedores de los CEBURES, una prima por un monto de US\$274.7 miles equivalentes a \$4,965 en la fecha de pago. La prima pagada el 5 de mayo de 2023, se presenta en el rubro de gastos financieros de los estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados.

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 2022 y suscripción preferente 2023, ver nota 2 b. i. Derivado de lo anterior, el Fideicomiso no excedió el nivel de endeudamiento autorizado por la Asamblea de Tenedores de CEBURES por el periodo que comprende del 15 de marzo al 15 de junio de 2023.

Al 31 de marzo de 2023, cierre del trimestre reportado dentro del periodo de autorización temporal, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 37.1%. Al 30 de junio de 2023, fecha de los presentes estados financieros consolidados condensados no auditados, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue de 25.7%. Ver nota 10.

- 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, fecha a partir de la cual se liberaron y pusieron en circulación los CBFIs asignados.

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

En virtud de lo anterior, se suscribieron un total de 559,415,994 CBFIs a un precio de \$12.20 por CBFI equivalentes a \$6,824,875, los cuales se presentan netos de costos de suscripción de



\$114,193 en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes, en el rubro de patrimonio contribuido, neto de costos de suscripción por un valor de \$6,710,682.

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

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

- 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 y una línea de crédito a plazo por un monto de hasta US\$220 millones. Ambas líneas de crédito fueron 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 plazo a partir de la firma del contrato.

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 2f.

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, sin que esto represente implicaciones adicionales para Fibra MTY.

Posteriormente, el 28 de junio de 2023, el Fideicomiso realizó el pago de la porción revolvente del crédito Sindicado 2023 por US\$80 millones (\$1,371,560 a la fecha de la liquidación). Este crédito fue utilizado para financiar el IVA de la adquisición del portafolio industrial Zeus, y aunque tenía un vencimiento el 21 de marzo de 2026, el contrato de crédito establecía la obligación de pago anticipado con los recursos de la devolución del IVA, los cuales fueron recibidos el 23 de junio de 2023, ver nota 2j.

Finalmente, con el objetivo de evitar comisiones bancarias por no disposición de crédito, Fibra MTY notificó al Agente Administrativo del crédito sindicado 2023 su decisión de dar por terminada la línea de crédito revolvente de US\$80 millones, la terminación fue efectiva al 30 de junio de 2023.

- 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 al cierre del último trimestre reportado.

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 2022 y suscripción



preferente 2023, ver nota 2 b. i. Derivado de lo anterior, el Fideicomiso no excedió el nivel de endeudamiento autorizado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs por el periodo que comprende del 15 de marzo al 15 de junio de 2023.

Al 31 de marzo de 2023, cierre del trimestre reportado dentro del periodo de autorización temporal, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 37.1%. Al 30 de junio de 2023, fecha de los presentes estados financieros consolidados condensados no auditados, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue de 25.7%. 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 m<sup>2</sup>, localizado en la Ciudad de San Luis Potosí; sobre el que se llevará a cabo una expansión de la nave propiedad de Fibra MTY con una inversión aproximada de US\$3.2 millones (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 Área Bruta Rentable (ABR) de aproximadamente 6,732 m<sup>2</sup> y se integra al contrato de arrendamiento triple neto denominado en dólares existente. La vigencia remanente del contrato de arrendamiento por la totalidad del área arrendada considerando el área de expansión, contempla un plazo forzoso de 10 años para concluir en fecha marzo 2033. Por lo que respecta específicamente al área de expansión, se estima que genere un 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, que fueron capitalizados por \$361. Este precio fue liquidado mediante pago en efectivo. Al 30 de junio de 2023, la construcción en proceso tiene un valor de \$30,107. Ver nota 8.

- d. El 21 de marzo de 2023, Fibra MTY firmó una línea de crédito revolving con Scotiabank por un monto de US\$30 millones con una vigencia de 3 años.
- e. El 27 de marzo de 2023, Fibra MTY, dispuso de las siguientes líneas de crédito para la adquisición del portafolio industrial Zeus, ver nota 2f:
- i. US\$60 millones (equivalentes a \$1,109,412 a la fecha de la disposición), de la línea de crédito revolving (“Préstamo bancario BBVA”) con BBVA Mexico, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (“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 revolving 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 revolving 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 revolving de la línea de crédito sindicada 2023. Ver nota 2b ii.

Con los recursos provenientes de la segunda liquidación de la suscripción preferente de capital recibidos el 5 de abril de 2023, ver nota 2b i. Fibra MTY pagó anticipadamente un total de US\$103 millones equivalente a \$1,904,491 a la fecha de la disposición, de los cuáles los US\$60 millones del préstamo bancario BBVA y los US\$23 millones del préstamo bancario BANORTE fueron pagados el 11 de abril de 2023 y los US\$20 millones del préstamo bancario ACTINVER fueron pagados el 14 de abril de 2023.

Con los recursos provenientes de su préstamo bilateral 2023, contratado el 15 de junio de 2023, ver nota 2i, Fibra MTY prepagó la totalidad de su préstamo bancario sindicado 2021 el cual ascendía a US\$150 millones equivalente a \$2,893,630.

Como se mencionó en la nota 2b ii., los recursos de la devolución del IVA del portafolio Zeus recibidos el pasado 23 de junio de 2023, ver nota 2j, fueron utilizados para pagar anticipadamente la totalidad de la disposición de US\$80 millones equivalentes a \$1,479,216 a la fecha de la disposición y provenientes del componente revolvente del préstamo sindicado 2023.

En función a lo anterior, al 30 de junio de 2023, el saldo insoluto de los préstamos bancarios dispuestos para la adquisición del portafolio industrial Zeus es de US\$170 millones, equivalente a \$2,910,179 considerando el tipo de cambio de \$17.1187 pesos por dólar aplicable a dicha fecha. Ver nota 9.

- f. 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 y el portafolio contaban con un plazo promedio ponderado de 5.9 años y 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 compra de US\$616.7 millones (equivalentes a \$11,337,382 a la fecha de la adquisición), ver nota 1, más el IVA correspondiente a la construcción y otros impuestos y gastos de adquisición de \$398,642, los cuales fueron capitalizados, ver nota 8, quedando pendientes de pago \$62,534, los cuales se presentan dentro del rubro de cuentas por pagar en el estado consolidado condensado intermedio de posición financiera no auditado. Esta adquisición fue liquidada con US\$353.0 millones (equivalentes a \$6,527,041 a la fecha de disposición) de los recursos provenientes de las líneas de crédito dispuestas (ver Nota 2e) 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, valuado en US\$45.3 millones (\$774,931 al 30 de junio de 2023) más impuestos y costos de adquisición, 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 en los doce meses siguientes a su adquisición de US\$53.3 millones. Al 30 de junio de 2023, por los tres meses y 3 días de la operación del 93% del portafolio industrial Zeus en Fibra MTY el ION fue \$238,522.

- g. El 1 de abril de 2023, el Fideicomiso firmó un convenio para la expansión del inmueble industrial Danfoss, ubicado en Nuevo León. El valor total de la inversión es por un monto de hasta US\$ 17.0 millones, se estima que el proceso de construcción concluya durante el ejercicio 2024. Dicha expansión incrementará el ABR en un estimado de 19,000 m<sup>2</sup>. El ION adicional estimado es de US\$ 1.8 millones durante los primeros doce meses contados a partir del inicio de pago de renta. Al 30 de junio de 2023, la construcción en proceso tiene un valor de \$1,324. Ver nota 8.

La expansión incluye la construcción de un estacionamiento por un monto de hasta US\$1.9 millones, para lo cual, en la misma fecha el Fideicomiso firmó: i) un contrato de arrendamiento, con un tercero, de un terreno colindante al inmueble Danfoss por un plazo de 12 años con un periodo de gracia de 6 meses, denominado en pesos mexicanos, en el cual funge como arrendatario, con la opción de extenderse 5 años más en dos ocasiones. ii) Un contrato de subarrendamiento con el inquilino del inmueble Danfoss, con una vigencia de 10 años contados a partir del 1 de octubre de 2023, fecha estimada para finalizar la construcción del estacionamiento, con la opción de extenderse 5 años más.

Derivado del contrato de arrendamiento del terreno, Fibra MTY en su calidad de arrendatario reconoció inicialmente un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento de \$72,830. De manera inicial, el activo por derecho de uso se depreciará en 15 años, período al que se estima que serán extendidos los contratos, en función a la obligación contractual del inquilino de pagar un residual al final del año 10 en caso de no ejercer la prórroga. Por su parte, el pasivo por arrendamiento se amortizará en la vigencia de 15 años, devengando una tasa de interés de 11.5%, la cual fue calculada como la tasa incremental de préstamos del Fideicomiso de acuerdo con la política contable bajo la IFRS 16 *Arrendamientos*. Al 30 de junio de 2023, Fibra Mty mantiene un saldo de activo por derecho de uso, neto por \$71,656 y reconoció un gasto por depreciación de \$1,174 en el periodo intermedio. Adicionalmente, mantiene saldos de pasivo por arrendamiento de corto y largo plazo de \$1,511 y \$73,436, por los cuales reconoció un gasto por intereses de \$2,117 en el periodo intermedio.

Por otra parte, con base en la evaluación de la administración de Fibra MTY, el contrato de subarrendamiento con el inquilino Danfoss calificaría como un arrendamiento financiero, de modo que, una vez que dicho subarrendamiento entre en vigor en el mes de octubre de 2023, el activo por derecho de uso será dado de baja y se reconocerá una cuenta por cobrar equivalente a las rentas futuras descontadas a valor presente.

Al 30 de junio de 2023, los valores del derecho de uso, neto y su pasivo por arrendamiento a corto y largo plazo, se complementan por los montos generados por un contrato de arrendamiento de estacionamiento para el inmueble Prometeo, los cuales son de \$4,502, \$1,592 y \$3,443, respectivamente.

- h. En la propiedad Santiago, el 31 de mayo de 2023 se firmó un convenio para la expansión del inmueble industrial ubicado en Querétaro. El valor total de la inversión es por un monto de hasta US\$ 14.5 millones, el cual incluye inversiones de capital hasta por US\$0.2 millones. Se estima que el proceso de construcción concluya durante el tercer trimestre de 2024. Dicha expansión incrementará el ABR en un estimado de 15,000 m<sup>2</sup>. El ION adicional estimado de la expansión es de US\$ 1.3 millones durante los primeros doce meses contados a partir del inicio de pago de renta. De los US\$14.5 millones una porción de US\$7.8 millones está condicionada a la compra del terreno con un tercero. Al 30 de junio de 2023, la construcción en proceso e inversiones de capital tienen un valor de \$1,028 y \$691, respectivamente.
- i. El 15 de junio de 2023, Fibra MTY concretó la disposición de un crédito bilateral (“Préstamo Bilateral 2023”) con BBVA por un monto principal de US\$150 millones equivalentes a \$2,582,775 a la fecha de la disposición, a tasa variable. El crédito es libre de garantía, con pagos mensuales de intereses, con un solo pago de principal al vencimiento y una vigencia de 5 años. El destino de los recursos fue para prepagar y sustituir el monto dispuesto del préstamo Sindicado 2021 celebrado el 3 de diciembre de 2021, por lo que no tuvo efecto en el nivel de endeudamiento.

Además, como consecuencia de que este crédito cuenta con el mismo nocional, perfil de amortización, y calendario de pagos y fijación de tasa, el swap a tasa fija del 3.035% que estaba asignado originalmente al Crédito Sindicado 2021 pudo ser trasladado para cubrir este crédito bilateral. Como resultado de esta transacción, el gasto financiero sobre los US\$150 millones tendrá una reducción de más de 60 puntos base, lo que incrementa el efectivo disponible para distribuir a los inversionistas. Ver notas 9 y 10.

- j. El 23 de junio de 2023, Fibra MTY anunció la obtención de la devolución del IVA correspondiente a la adquisición del portafolio Zeus por un importe de \$1,423,363.

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

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados del Fideicomiso y sus respectivas notas por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 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 proporcione 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 julio 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 seis meses terminados el 30 de junio de 2023, se presente sobre la base de negocio en marcha. A pesar de que el patrimonio del Fideicomiso muestra una disminución significativa en los resultados acumulados al 30 de junio de 2023 con respecto al 31 de diciembre de 2022, dicha disminución se debe a una menor valuación de las propiedades de inversión, principalmente originada por la apreciación del peso con respecto al dólar y no por la capacidad de generación de flujos de efectivo positivos por la operación de las propiedades del portafolio de Fibra MTY. La valuación a valor razonable de las propiedades de inversión refleja los beneficios económicos futuros que se realizarían en efectivo a lo largo de su vida útil a través de la generación de flujos de efectivo de rentas obtenidos por los contratos de arrendamiento vigentes más un valor terminal. Es importante considerar que los supuestos utilizados para calcular las valuaciones, tales como: inflación, tipos de cambio, tasas de descuento y capitalización terminal están sujetos a cambios de acuerdo con las condiciones de mercado que estén presentes a cada fecha de medición. Por lo tanto, el hecho de que al 30 de junio de 2023 se reflejen resultados acumulados negativos, no tiene ningún impacto en la capacidad del Fideicomiso para hacer frente a sus obligaciones en los próximos 12 meses ni tampoco para decretar y pagar distribuciones de efectivo a los tenedores de los CBFIs.

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

	30 de Junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Efectivo en bancos	\$ 271,054	\$ 254,004
Equivalentes de efectivo	1,889,261	4,023,136
<b>Total</b>	<b>\$ 2,160,315</b>	<b>\$ 4,277,140</b>

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

El artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, fracción III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante los periodos de operación terminados el 30 de junio de 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

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Cientes	\$ 88,092	\$ 14,658
Cientes partes relacionadas (Nota 11)	1,353	-
Intereses por cobrar <sup>(1)</sup>	3,809	3,645
Otras cuentas por cobrar	305	395
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas (Nota 11)	1,352	1,266
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(4,539)	(34)
<b>Total</b>	<b>\$ 90,372</b>	<b>\$ 19,930</b>

(1) Representan el reconocimiento de intereses devengados provenientes de equivalentes de efectivo y los intereses ganados de instrumentos financieros derivados (ver Nota 4 y 10). Fibra MTY ha concluido que estos activos financieros no presentan deterioro al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

### Cuentas por cobrar y estimación de deterioro

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

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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los saldos de cartera vencida ascendían a \$37,956 y \$192, con una estimación de deterioro de cuentas por cobrar por \$4,539 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 seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y 2022 por \$4,505 y (\$3,661), respectivamente. Adicionalmente, en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, el Fideicomiso dio de baja cuentas por cobrar de \$235 por considerarse legalmente incobrables, impactando los resultados del periodo. Para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 no hubo bajas de cuentas por cobrar por este motivo.

Al 30 de junio 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:

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Cuentas por cobrar no vencidas <sup>(1)</sup>	\$ 51,489	\$ 14,466
Cuentas por cobrar vencidas no deterioradas	33,417	158
<b>Total<sup>(2)</sup></b>	<b>\$ 84,906</b>	<b>\$ 14,624</b>

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

(2) Al 30 de junio de 2023 las cuentas por cobrar a inquilinos se incrementaron por la adquisición del portafolio industrial Zeus, efectuada el 29 de marzo de 2023. Como es normal en este tipo de transacciones, los procesos administrativos relacionados a cobranza se estabilizarán en un periodo aproximado de 6 meses.

## 6. Impuestos por recuperar

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	\$ -	\$ 23,626
Otros	101	1,425
<b>Total</b>	<b>\$ 101</b>	<b>\$ 25,051</b>

## 7. Otros activos

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
<b>Circulantes</b>		
Pagos anticipados <sup>(1)</sup>	\$ 22,150	\$ 7,862
Comisiones sobre arrendamientos <sup>(2)</sup>	7,586	5,542
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento <sup>(3)</sup>	10,472	7,388
Depósitos en garantía <sup>(4)</sup>	10,271	48,404
<b>Total</b>	<b>\$ 50,479</b>	<b>\$ 69,196</b>
<b>No circulantes</b>		
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento <sup>(3)</sup>	\$ 30,636	\$ 20,549
Comisiones sobre arrendamientos <sup>(2)</sup>	17,951	13,196
Seguros y fianzas no amortizables <sup>(5)</sup>	19,071	19,071
Depósitos en garantía	1,704	1,715
Mobiliario y equipo de oficina	7,961	8,108
Activos intangibles	8,377	9,456
Pagos anticipados <sup>(1)</sup>	-	1,951
Otros	326	333
<b>Total</b>	<b>\$ 86,026</b>	<b>\$ 74,379</b>

- (1) Al 30 de junio 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 2f) se recuperó 94% de la garantía otorgada. El restante 6% equivalente a \$10,271 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 30 de junio 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 30 de junio de 2023
Danfoss <sup>(5)</sup>	11-dic-14	\$ 522,761	\$ -	\$ -	\$ 1,324	\$ (64,523)	\$ 459,562
Casona	28-may-15	314,737	-	461	-	(18,875)	296,323
Catacha <sup>(1)</sup>	29-jul-15	69,800	-	-	-	5,791	75,591
Santiago <sup>(1)(5)</sup>	21-sep-15	231,370	-	691	1,028	(12,757)	220,332
Nico 1	19-may-16	720,248	-	160	-	(77,935)	642,473
Providencia	25-may-16	1,180,082	-	1,269	-	(107,174)	1,074,177
Ciénega	08-nov-16	387,600	-	-	-	(19,143)	368,457
Catacha 2 <sup>(1)</sup>	08-dic-16	82,100	-	-	-	(294)	81,806
Huasteco <sup>(3)</sup>	25-may-17	1,191,700	9,354	-	30,107	(166,729)	1,064,432
Zinc	14-sep-18	246,859	-	-	-	7,805	254,664
Filios <sup>(5)</sup>	18-dic-18	2,319,281	(636)	-	10,142	(165,559)	2,163,228
Garibaldi	27-nov-19 29-ene-20	784,141	(112)	-	-	(124,762)	659,267
Ciénega 2	19-nov-21	471,453	-	1,042	-	(49,748)	422,747
Ciénega 3	08-dic-21	474,357	-	-	-	(58,898)	415,459
Zeus <sup>(4)</sup>	29-mar-23		11,736,024	-		(1,058,405)	10,677,619
<b>Segmento Industrial</b>		<b>\$ 8,996,489</b>	<b>\$ 11,744,630</b>	<b>\$ 3,623</b>	<b>\$ 42,601</b>	<b>\$ (1,911,206)</b>	<b>\$ 18,876,137</b>
Oficinas en el Parque	11-dic-14	\$ 1,627,300	\$ -	\$ 2,652	\$ -	\$ (127,899)	\$ 1,502,053
Neoris	11-dic-14	747,000	-	21	-	(23,997)	723,024
Axtel	11-dic-14	401,650	-	-	-	(62,299)	339,351
Atento	11-dic-14	69,000	-	-	-	(45)	68,955
Cuadrante	11-dic-14	105,520	-	2,143	-	(17,701)	89,962
Prometeo	22-dic-15	448,800	-	75	-	(6,253)	442,622
Fortaleza	31-ago-16	487,600	-	1,893	-	(39,243)	450,250
Redwood <sup>(2)</sup>	06-dic-16	667,972	-	316	-	(82,432)	585,856
Huasteco	25-may-17	65,750	-	92	-	341	66,183
Cauhtémoc	16-ago-17	303,976	-	-	-	(90,215)	213,761
Patria <sup>(2)</sup>	03-oct-18	337,800	-	22	-	(4,200)	333,622
Filios	18-dic-18	1,015,737	(290)	-	-	(72,496)	942,951
La Perla	08-jun-21	2,029,085	-	38	-	(201,361)	1,827,762
<b>Segmento Oficinas</b>		<b>\$ 8,307,190</b>	<b>\$ (290)</b>	<b>\$ 7,252</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ (727,800)</b>	<b>\$ 7,586,352</b>
Monza <sup>(1)</sup>	27-ago-15	\$ 218,400	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 9,618	\$ 228,018
Monza 2 <sup>(1)</sup>	13-nov-15	95,300	-	-	-	391	95,691
Huasteco	25-may-17	21,900	-	102	-	668	22,670
<b>Segmento Comercial</b>		<b>\$ 335,600</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 102</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 10,677</b>	<b>\$ 346,379</b>
<b>Total propiedades de inversión</b>		<b>\$ 17,639,279</b>	<b>\$ 11,744,340</b>	<b>\$ 10,977</b>	<b>\$ 42,601</b>	<b>\$ (2,628,329)</b>	<b>\$ 26,808,868</b>

- (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, los inmuebles otorgados en garantía fueron liberados el 10 de mayo de 2023.*
- (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 m<sup>2</sup>. 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 2f).*
- (5) *Construcciones en proceso de acuerdo con cada compromiso contractual de expansión con los inquilinos de estos portafolios. Ver sección de compromisos en esta nota 8.*

## Inversiones de capital en proceso

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Saldo inicial	\$ 29,227	\$ 37,552
Adiciones por inversiones de capital	10,977	41,993
Inversiones terminadas	(26,495)	(50,318)
Saldo final	\$ 13,709	\$ 29,227

## Compromisos

Al 30 de junio 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 expansiones e inversiones de capital como se indica a continuación:

- En el portafolio Filios el monto remanente de la expansión de US\$6.5 millones acordada con el inquilino, durante 2021, por la extensión anticipada de su contrato de arrendamiento por un plazo de 3 años. El monto remanente es por US\$1.2 millones. Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 se registró un incremento a las propiedades de inversión por US\$0.6 millones, por avances en la construcción de un estacionamiento, equivalente a \$10,142 a la fecha de la transacción.
- En la propiedad Huasteco Fagor, el 21 de febrero de 2023, se adquirió un terreno para llevar a cabo la expansión del inmueble industrial ubicado en San Luis Potosí. El valor total de la expansión es por un monto de hasta US\$ 2.7 millones, se estima que el proceso de construcción concluya durante el ejercicio 2023. Dicha expansión incrementará el ABR en un estimado de 6,732 m<sup>2</sup>. El ION adicional estimado es de US\$ 0.3 millones durante los primeros doce meses contados a partir del inicio de pago de renta. Ver nota 2c. Al 30 de junio de 2023, la construcción en proceso tiene un valor de \$30,107.
- En la propiedad Danfoss, el 1 de abril de 2023, se firmó un convenio para la expansión del inmueble industrial ubicado en Nuevo León. El valor total de la inversión es por un monto de hasta US\$ 17.0 millones, se estima que el proceso de construcción concluya durante el ejercicio 2024. Dicha expansión incrementará el ABR en un estimado de 19,000 m<sup>2</sup>. El ION adicional estimado es de US\$ 1.8 millones durante los primeros doce meses contados a partir del inicio de pago de renta. La expansión incluye la construcción de un estacionamiento por un monto de hasta US\$1.9 millones, sobre un terreno arrendado a un tercero, que será subarrendado por Fibra MTY al inquilino de esta propiedad, ver nota 2g. Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 se ejercieron US\$0.1 millones, equivalentes a \$1,324 a la fecha de las transacciones.
- En la propiedad Santiago, el 31 de mayo de 2023 se firmó un convenio para la expansión del inmueble industrial ubicado en Querétaro. El valor total de la inversión es por un monto de hasta US\$ 14.5 millones, el



cual incluye inversiones de capital hasta por US\$0.2 millones. Se estima que el proceso de construcción concluya durante el tercer trimestre de 2024. Dicha expansión incrementará el ABR en un estimado de 15,000 m<sup>2</sup>. El ION adicional estimado de la expansión es de US\$ 1.3 millones durante los primeros doce meses contados a partir del inicio de pago de renta. De los US\$14.5 millones una porción de US\$7.8 millones está condicionada a la compra del terreno con un tercero. Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 se ejercieron US\$0.1 millones, equivalentes a \$1,719 a la fecha de las transacciones. Ver nota 2h.

- En los inmuebles Neoris, Fortaleza, Garibaldi, Danfoss, 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\$3.2 millones. Al 30 de junio de 2023 el monto ejercido es de US\$0.8 millones.

Los montos remanentes no ejercidos se registrarán como un incremento a las propiedades de inversión y un incremento a las cuentas por pagar, en la medida en que avancen los proyectos.

### Valor razonable de propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión para el periodo de operación terminado el 30 de junio 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 30 de junio de 2023 se ubicaron en un rango de 9.75% a 11.50% en propiedades de oficinas; de 8.75% a 11.25% en propiedades industriales; y de 11.00% a 11.50% en propiedades comerciales; oficinas y comerciales se mantienen en el mismo rango respecto del 31 de diciembre de 2022, el portafolio industrial cambia su rango superior de 10.25% a 11.25% por la integración de nuevos submercados incluidos en el portafolio Zeus y cambia su rango inferior de 8.50% a 8.75% debido a un mayor costo de financiamiento en el mercado.

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

Al 30 de junio de 2022, las tasas de descuento se ubicaron en un rango de 9.75% a 11.50% en propiedades de oficinas; de 7.75% a 10.00% en propiedades industriales; y de 10.25% a 11.00% en propiedades comerciales; manteniéndose en el mismo rango respecto del 31 de diciembre de 2021.

El efecto favorable en el valor razonable del portafolio de Fibra MTY por \$275,353, generado durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, fue ocasionado por el efecto combinado de:

1. Un incremento en el valor del portafolio industrial de \$372,881, como resultado de ajustar las siguientes variables de acuerdo con el desempeño actual del mercado, el cuál ha estado en una continua expansión

derivado principalmente de la reestructuración de las cadenas de suministro (efecto nearshoring): (i) incremento en la renta de mercado, (ii) incremento en la inflación proyectada sobre la renta de mercado (iii) disminución en el indicador de vacancia.

- El aumento en valuación correspondiente a la operación estándar de propiedades de \$110,187, que se generó principalmente por cambios en las condiciones contractuales y ajuste en el presupuesto de gastos de ciertas propiedades de inversión.
- El valor del tipo de cambio al 30 de junio de 2022 de \$20.1443 pesos por dólar, el cual, en comparación a \$20.5157 pesos por dólar al 31 de diciembre de 2021, generó un decremento en el valor de las propiedades de inversión de (\$207,715).

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 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, se integran como sigue:

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
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. <sup>(1)</sup>	\$3,761,200	\$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. <sup>(2)</sup>	-	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. <sup>(3)</sup>	1,198,309	-
Préstamo bancario Bilateral 2023 US\$150 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa de 2.15%, sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 12 de junio de 2028. <sup>(2)</sup>	2,567,805	-
Costos de obtención de deuda	(84,599)	(61,000)
<b>Total de préstamos bancarios y bursátiles de largo plazo</b>	<b>\$7,442,715</b>	<b>\$5,158,977</b>

<sup>(1)</sup> Incluye US\$100 millones a cupón fijo de 4.60% (emisión original), US\$115 millones a cupón fijo de 3.73% (reapertura) y prima en colocación por diferencial de tasas entre la emisión original y la reapertura de US\$5.6 millones, la cual, neta de amortizaciones, al 30 de junio de 2023 asciende a US\$4.0 millones y es equivalente a \$80,679, considerando un tipo de cambio de \$19.9988 pesos por dólar vigente a la fecha de recepción de la prima en colocación.

<sup>(2)</sup> El 15 de junio de 2023, Fibra MTY realizó el prepago del préstamo bancario sindicado 2021, con recursos provenientes del préstamo bilateral 2023, ver notas 2e y 2i.

<sup>(3)</sup> Préstamo bancario utilizado como una de las fuentes de financiamiento para la adquisición del portafolio industrial Zeus, ver notas 2e y 2f.



Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, los intereses devengados pendientes de pago ascendían a \$38,974 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 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, se integran como sigue:

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
<b>Largo Plazo</b>		
Préstamo bancario Sindicado 2021 <sup>(1)</sup>	\$ -	\$ 31,714
Préstamo bancario Bilateral 2023	15,569	\$ -
Préstamo bursátil CEBUREs	26,659	29,286
Préstamo bancario Sindicado 2023	42,371	-
<b>Total Largo Plazo</b>	<b>\$ 84,599</b>	<b>\$ 61,000</b>

(1) Amortizado en su totalidad en el periodo intermedio terminado el 30 de junio de 2023, debido a prepago de préstamo, ver notas 2e y 2i.

Al 30 de junio 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:

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Saldo inicial	\$ 5,158,977	\$5,470,088
Obtención de préstamos bancarios, ver notas 2e y 2i	9,109,816	-
Pago de préstamos bancarios, ver notas 2e y 2i	(6,277,337)	-
Amortización de prima Re-Apertura CEBURE	(8,500)	(16,534)
Costos pagados para obtención/modificación de deuda	(85,187) <sup>(1)</sup>	(854) <sup>(2)</sup>
Costos no pagados para obtención/modificación de deuda	(1,231)	(199)
Amortización de costos de deuda	62,819	13,087
Cambio en valuación de costo amortizado por refinanciamiento crédito sindicado, neto	-	(716)
Ganancia cambiaria	(516,642)	(305,895)
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 7,442,715</b>	<b>\$5,158,977</b>

<sup>(1)</sup> Los costos para obtención de deuda pagados durante el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2023 ascendieron a \$85,187 compuestos por \$199 pendientes de pago en 2022 y \$84,988 incurridos en 2023.

<sup>(2)</sup> Los costos para obtención de deuda pagados durante el año 2022 ascendieron a \$18,333 compuestos por \$17,479 pendientes de pago en 2021 y \$854 incurridos en 2022. Por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2022, los costos pagados fueron \$17,942.



## 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 30 de junio 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 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 25.7% y 23.7%, respectivamente. El nivel de endeudamiento se calcula considerando saldos insolutos de deuda entre activos totales.

### Categorías de instrumentos financieros

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, Fibra MTY mantiene los siguientes instrumentos financieros por categoría:

	30 de Junio de 2023	31 de diciembre de 2022
<b>Activos financieros:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,160,315	\$ 4,277,140
<u>Medidos a costo amortizado:</u>		
Cuentas por cobrar	90,372	19,930
Cuenta por cobrar por venta de propiedades	-	41,504
Otros activos financieros	11,975	50,119
<u>Medidos a valor razonable a través de resultados:</u>		
Instrumentos financieros derivados	130,164	56,083
<b>Pasivos financieros:</b>		
<u>Medidos a costo amortizado:</u>		
Cuentas por pagar <sup>(1)</sup>	107,774	47,323
Cuenta por pagar adquisición propiedades	185,820	233,452
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	7,442,715	5,158,977
Intereses por pagar	38,974	34,840
Depósitos de los arrendatarios	226,134	129,974
Pasivos por arrendamiento	79,982	5,800
<u>Medidos a valor razonable a través de resultados:</u>		
Instrumentos financieros derivados	62,837	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 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:

	30 de junio de 2023		31 de diciembre de 2022	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamo bursátil CEBUREs (1)	\$ 3,761,200	\$ 3,390,924	\$ 4,251,902	\$ 3,821,024
Préstamo bancario Sindicado 2021 (2)	-	-	968,075	987,079
Préstamo bancario Bilateral 2023 (2)	2,567,805	2,642,978	-	-
Préstamo bancario Sindicado 2023 (2)	1,198,309	1,231,088	-	-
	<u>\$ 7,527,314</u>	<u>\$ 7,264,990</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 30 de junio 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 30 de junio 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 30 de junio 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 32.9% 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.

Al 30 de junio 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 25.7% al 30 de junio de 2023, manteniéndose por debajo del límite de endeudamiento del 50.0% aprobado por la Asamblea de Tenedores.

Durante los primeros 6 meses del año, Fibra MTY realizó transacciones con su deuda tanto para llevar a cabo la adquisición del portafolio Zeus, como para mejorar su perfil de deuda, las cuales fueron como sigue:

- a. Créditos a plazo:
  - i. Para la adquisición del portafolio Zeus:
    - 1. La disposición de US\$ 100.0 millones del crédito sindicado 2021 equivalentes a \$1,849,020 a la fecha de la disposición, con vencimiento en julio de 2027. Mismo que fue prepagado y sustituido por un crédito bilateral celebrado con BBVA, ver notas 2e y 2i.

2. La disposición de US\$ 70.0 millones (equivalentes a \$1,198,309 al 30 de junio 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. Ver notas 2e y 9.
- ii. Para mejorar su perfil de deuda:
    3. El 15 de junio de 2023, Fibra MTY concretó satisfactoriamente la disposición de un crédito bilateral con BBVA por un monto principal inicial de US\$ 150 millones (equivalentes a Ps. 2,567,805 al 30 de junio de 2023). El destino de los recursos fue prepagar y sustituir el monto dispuesto del Crédito Sindicado 2021 celebrado el 3 de diciembre de 2021, el cual incluía la disposición de los US\$ 100.0 millones utilizados para la adquisición de Zeus como se mencionó en líneas anteriores. Con esta transacción, además de extender el perfil de vencimientos, Fibra MTY redujo más de 60 puntos base el costo financiero sobre los US\$ 150 millones sin comprometer la calidad de las condiciones del crédito.
- b. Créditos revolventes, ver nota 2e:
    - i. Para la adquisición del portafolio Zeus:
      1. La disposición de US\$ 80.0 millones equivalente a \$1,479,216 del crédito sindicado 2023 con vencimiento en marzo del 2026, mismo que fue pagado anticipadamente con los recursos de la devolución del IVA del portafolio Zeus recibidos el pasado 23 de junio de 2023.
 

Posterior al pago, Fibra MTY optó por eliminar dicha porción revolvente del contrato de crédito, debido a que el Fideicomiso ya cuenta con un monto razonable de líneas de crédito revolventes disponibles.
      2. La disposición de US\$103.0 millones en líneas de crédito revolventes (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). Dichos créditos fueron pagados anticipadamente con recursos provenientes de la segunda liquidación de la suscripción preferente de capital recibidos el 5 de abril de 2023.
- b) Tiene un nivel de efectivo que representa el 7.3% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 19.8%.
  - c) Tiene disponible US\$ 150 millones del crédito sindicado 2023 (equivalentes a \$2,567,805 al 30 de junio 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) Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos equivalentes a \$2,323,057 de las cuales puede disponer la totalidad en dólares.
  - e) Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, libre de garantía y en su mayoría a tasa fija. Asimismo, Fibra MTY no tiene vencimientos de deuda hasta octubre del 2027.
  - f) Cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas para su deuda (covenants financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo. Fibra MTY mantiene un monitoreo constante, y de forma anticipada a su evolución, a fin de poder tomar acciones en avanzada que le permitan continuar en cumplimiento.
  - g) Tiene limitados compromisos de desarrollo por un monto de \$1,619,945 para los próximos 12 meses. Los cuales incluyen \$185,820 correspondientes al espacio de La Perla pendiente de pago como resultado de la compra progresiva acordada en la adquisición y \$951,270 correspondientes al 7% pendiente de pago del portafolio Zeus ver nota 2f.



Los vencimientos de los préstamos y/o su año conocido de prepago, incluyendo intereses nominales, al 30 de junio de 2023 son como sigue:

Año	Principal	Intereses
2023	\$ -	\$ 188,676
2024	-	377,915
2025	-	376,225
2026	-	413,545
2027	3,680,521	431,773
2028	3,766,114	112,835
	<u>\$ 7,446,635</u>	<u>\$ 1,900,969</u>

### 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 industrial Zeus, ver nota 2f, Fibra MTY realizó las siguientes transacciones cambiarias con instrumentos financieros derivados tipo forward:

Clasificadas y documentadas como coberturas contables:

- El 9 de noviembre de 2022, con la intención de garantizar el poder adquisitivo de la emisión de capital efectuada el 13 de septiembre de 2022, contrató 3 transacciones por un monto total de US\$164 millones, de los cuales US\$109 millones fueron pactados con Scotiabank y US\$55 millones con BBVA.
- El 28 de febrero de 2023, con la intención de garantizar el poder adquisitivo de los recursos obtenidos de la primera liquidación de la suscripción preferente de capital 2023, ver nota 2b i, Fibra MTY llevó a cabo 3 transacciones cambiarias por un monto total de US\$180 millones, de los cuales US\$60 millones fueron pactados con Scotiabank, 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 del portafolio industrial Zeus, Fibra MTY realizó una liquidación anticipada de los forwards el 27 de marzo del 2023 por \$6,611,336, equivalente a un tipo de cambio promedio de 19.2190. La pérdida cambiaria realizada por la liquidación de estos instrumentos financieros derivados fue \$250,708.
- El 31 de marzo de 2023, con la intención de realizar el prepago de las líneas revolventes dispuestas para la adquisición del portafolio industrial Zeus, con los recursos provenientes de la segunda liquidación de la suscripción preferente de capital, ver nota 2b i., Fibra MTY llevó a cabo 2 transacciones cambiarias por un monto total de US\$76 millones, pactadas con Scotiabank. Las fechas de liquidación de estos instrumentos fueron el 10 y 13 de abril de 2023 por \$1,374,024 equivalente a un tipo de cambio promedio de 18.0793 pesos por dólar. La ganancia cambiaria realizada por la liquidación de estos instrumentos financieros derivados fue \$4,352.

- El 12 de abril de 2023 el Fideicomiso realizó una transacción por un monto de US\$48 millones pactados con Scotiabank con la intención de realizar la segunda liquidación del portafolio industrial Zeus, misma que sigue pendiente de pago al 30 de junio de 2023. La fecha de liquidación actual es el 27 de julio de 2023 a un tipo de cambio de 18.5073 pesos por dólar.

Clasificadas y documentadas como de negociación para fines contables:

- El 13 de abril de 2023 el Fideicomiso realizó una transacción por un monto de US\$80 millones pactados con BBVA con la intención de pagar la porción revolvente del crédito sindicado 2023 con los recursos que se obtuvieran de la devolución del IVA de la adquisición de Zeus. La fecha de liquidación original era el 15 de agosto, sin embargo, tras haber recibido los recursos de la devolución en aproximadamente 3 meses posteriores a la adquisición, Fibra MTY realizó una terminación anticipada del forward el 27 de junio de 2023 a un tipo de cambio de 18.2782 pesos por dólar. La porción revolvente del crédito sindicado 2023 por US\$80 millones fue liquidada al día siguiente, 28 de junio de 2023, ver nota 2e. La pérdida cambiaria realizada por la liquidación de este instrumento financiero derivado fue \$87,895.

En función a lo descrito en los párrafos anteriores, por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, Fibra MTY generó una pérdida cambiaria realizada por instrumentos financieros derivados de \$334,251, la cual se presenta neta en el rubro de ganancia por fluctuación cambiaria en el estado consolidado condensado de utilidad integral no auditado.

Al 30 de junio de 2023, las condiciones de los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio vigentes y/o con impacto reconocido en OCI, así como sus consideraciones de valuación como instrumentos de cobertura se mencionan a continuación:

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tipo de cambio Inicial	Tipo de cambio al Vencimiento	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2022	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Valor razonable al 30 de junio de 2023
USD	\$ 55,000,000	BBVA	19.61	20.10*	09-nov-22	27-mar-23*	\$(15,321)	\$ -	\$ 15,321	\$ -
USD	55,000,000	Scotiabank	19.58	20.07*	09-nov-22	27-mar-23*	(13,746)	-	13,746	-
USD	54,000,000	Scotiabank	19.61	20.10*	09-nov-22	27-mar-23*	(15,016)	-	15,016	-
USD	48,000,000	Scotiabank	18.10	18.51	12-abr-23	27-jul-23	-	-	(62,837)	(62,837)
	<u>\$212,000,000</u>						<u>\$(44,083)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$(18,754)</u>	<u>\$(62,837)</u>

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

Conforme a los nocionales descritos en la tabla anterior 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 seis meses terminados el 30 de junio del 2023 y el año terminado 31 de 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 nocional a un monto de \$US 150 Millones a una tasa fija de 3.035% y con un nuevo vencimiento al 15 de abril del 2026. Posteriormente, el 15 de junio de 2023, con el motivo de reducir su gasto financiero, Fibra MTY prepagó el crédito sindicado por US\$ 150 millones con los recursos de un crédito bilateral con BBVA el cual tiene una sobretasa menor. El nuevo crédito cuenta con el mismo nocional, perfil de amortización, y calendarios de pago y fijación de tasa, por lo que el swap a tasa fija del 3.035% pudo ser trasladado para cubrir el crédito bilateral actualmente dispuesto, ver nota 2i.

El 21 de marzo de 2021, 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 nocional, US\$ 220 millones son a plazo y con un vencimiento al 21 de marzo del 2026 con dos posibles extensiones de 1 año cada uno a opción de la Compañía, de los cuales se dispusieron US\$ 70 millones el 27 de marzo de 2023 para la adquisición del portafolio industrial Zeus. 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 obtuvieran los recursos provenientes del saldo a favor de IVA generado en la adquisición del portafolio industrial Zeus, mismo que fue liquidado el pasado 28 de junio de 2023, ver nota 2e.

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

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

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tasa Fija	Instrumento cubierto	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2022	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Valor razonable al 30 de junio de 2023
USD	\$150,000,000	BBVA	3.04%	CME SOFR 1M	18-abr-22	15-abr-26*	56,083	\$ 17,717	\$ 38,675	\$ 94,758
USD	70,000,000	Scotiabank	3.23%	CME SOFR 1M	27-mar-23	15-mar-28	-	5,653	35,406	35,406
	<u>220,000,000</u>						<u>\$ 56,083</u>	<u>\$ 23,370</u>	<u>\$ 74,081</u>	<u>\$ 130,164</u>



Al 30 de junio 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 nocionales descritos y a la forma en que se intercambian los flujos de los instrumentos financieros derivados durante su vigencia, la razón de cobertura promedio para la relación de tasa de interés es de 100%. Si es necesario, se realizará un reequilibrio para mantener esta relación para la estrategia. En esta relación de cobertura, la fuente de la ineffectividad es principalmente por el riesgo de crédito; por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y el año terminado 31 de 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 30 de junio de 2023	1 de enero al 30 de junio de 2022
<b>Ingresos por renta y mantenimiento <sup>(1)</sup>:</b>		
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	\$ 9,517	\$ 8,746
Cuprum, S.A. de C.V.	8,897	9,041
Penta Motriz, S.A. de C.V.	4,896	4,537
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V.	2,323	2,255
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V.	1,852	2,056
Bambú Motriz, S.A. de C.V. / Acción Motriz, S.A de C.V. <sup>(5)</sup>	1,259	1,156
Escala Gerencia, S.A.P.I. de C.V.	735	-
	<u>\$ 29,479</u>	<u>\$ 27,791</u>
<b>Otros Ingresos:</b>		
Otras partes relacionadas <sup>(3)</sup> .	\$ 103	\$ 19
<b>Servicios administrativos, consultoría y de administración y mantenimiento de inmuebles:</b>		
Servicios de Operadora de Centros Comerciales, S.A. de C.V. <sup>(1) (2)</sup>	\$ 23,043	\$ 23,702
Promotora Ambiental Servicios, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>	791	-
Escala Gerencia, S.A.P.I. de C.V. <sup>(1)</sup>	280	675
Arvo Capital, S. de R.L. de C.V. <sup>(1)</sup>	195	75
Promotora Ambiental Servicios, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>	-	3,756
	<u>\$ 24,309</u>	<u>\$ 28,208</u>

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

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
<b>Cuentas por cobrar:</b>		
Otras partes relacionadas <sup>(3)</sup> .	\$ 1,352	\$ 1,266
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>	1,273	-
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V. <sup>(1)</sup>	80	-
	\$ 2,705	\$ 1,266
<b>Cuentas por pagar <sup>(1)</sup>:</b>		
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V. <sup>(4)</sup>	\$ 1,357	\$ 1,357
Cuprum, S.A. de C.V. <sup>(4)</sup>	1,190	1,346
Penta Motriz, S.A. de C.V. <sup>(4)</sup>	561	561
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V. <sup>(4)</sup>	455	515
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V. <sup>(4)</sup>	233	264
Bambú Motriz, S.A. de C.V. / Acción Motriz, S.A de C.V. <sup>(4) (5)</sup>	207	207
Escala Gerencia, S.A.P.I. de C.V. <sup>(4)</sup>	132	132
Arvo Capital, S. de R.L. de C.V. <sup>(2)</sup>	-	75
	\$ 4,135	\$ 4,457

- (1) Parte relacionada que surge de la relación de control mantenida por personal clave de la administración de Fibra MTY sobre la entidad correspondiente.
- (2) Corresponde a los contratos por prestación de servicios para operar y administrar los inmuebles del Fideicomiso, así como administrar y recolectar las rentas y cualquier otro ingreso al que tengan derecho los inmuebles, reembolso de gastos, servicios de asesoría en la realización de cualquier operación relacionada con los inmuebles y prestación de ciertos servicios administrativos.
- (3) Persona física que forma parte del personal clave de la administración de Fibra MTY.
- (4) Estos saldos corresponden a depósitos de arrendatarios que se derivan de los contratos de arrendamiento que mantiene el Fideicomiso.
- (5) Acción Motriz, S.A de C.V., cedió los derechos del contrato de arrendamiento el 01 de octubre del 2022 a Bambú Motriz, S.A. de C.V.

## 12. Patrimonio de los fideicomitentes

### i. Aportaciones y contribuciones

#### Periodo de seis meses terminado el 30 de junio 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 30 de junio de 2023, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 2,234,769 CBFIs, que considerando el precio por CBFi de \$12.42 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$27,756. En adición se reconocieron \$48 en resultados por insuficiencia en provisión de ejercicio anterior, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado condensado de utilidad integral no auditado de \$27,804.
- 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, de los 690,000,000 de CBFIs emitidos se asignaron 296,383,561





CBFIs a un precio de \$12.20 por CBFI equivalentes a \$3,615,879, los recursos se recibieron el 1 de marzo de 2023, fecha a partir de la cual se liberaron y pusieron en circulación los CBFIs asignados.

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

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

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

- 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. Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, Fibra MTY recompró 2,299,683 CBFIs equivalentes a \$27,255; al 30 de junio de 2023 permanecen pendiente de pago en el rubro de cuentas por pagar \$2,337 por las operaciones realizadas los dos últimos días del mes, ya que de acuerdo con el programa de recompra se tiene un plazo de 48 horas para su liquidación, los cuales fueron liquidados el 5 de julio de 2023. Adicionalmente, en el mismo periodo Fibra MTY recolocó 467,122 CBFIs equivalentes a \$5,637.
- e. Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, existieron 1,814,879,532 y 1,255,047,994, CBFIs en circulación, respectivamente.

#### **Periodo de seis meses terminado el 30 de junio 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 30 de junio de 2022, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 1,037,587 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de \$12.31 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$12,773. 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 \$14,201.
- 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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, Fibra MTY no operó el programa de recompra por lo que no realizó recompras ni recolocaciones de CBFIs.
- i. Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, existieron 972,261,110 y 969,974,606, CBFIs en circulación, respectivamente.

### Distribuciones

La siguiente tabla muestra las distribuciones de efectivo decretadas en importe y por CBFi por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio 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	\$0.085	17-ene-2023	24-feb-2023
ene 23	\$107,000	1,255,047.994	\$0.085	17-ene-2023	24-feb-2023
dic-22	\$106,999	1,255,047.994	\$0.085	17-ene-2023	24-feb-2023
nov-22	\$107,000	1,255,047.994	\$0.085	17-ene-2023	24-feb-2023
oct-22	\$107,000	1,255,047.994	\$0.085	17-ene-2023	31-ene-2023
<b>Distribuciones decretadas en 2023</b>	<b>\$667,062</b>		<b>\$0.510</b>		
mar-22	\$79,936	972,261.110	\$0.082	19-abr-2022	30-jun-2022
feb-22	\$79,937	972,261.110	\$0.082	19-abr-2022	31-may-2022
ene-22	\$79,937	972,261.110	\$0.082	19-abr-2022	29-abr-2022
dic-21	\$79,088	972,261.110	\$0.081	15-feb-2022	11-mar-2022
nov-21	\$79,088	972,261.110	\$0.081	15-feb-2022	28-feb-2022
oct-21	\$79,090	969,974.606	\$0.082	10-ene-2022	31-ene-2022
<b>Distribuciones decretadas en 2022</b>	<b>\$477,076</b>		<b>\$0.490</b>		

### 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 30 de junio de 2023	1 de enero al 30 de junio de 2022
<b>(Pérdida) utilidad neta consolidada</b>	\$ (1,384,138)	\$ 871,786
<b>CBFIs expresados en miles:</b>		
Número de certificados promedio ponderados en circulación	1,584,538.620	971,774.306
Efecto de dilución asociado con planes de compensación basado en CBFIs no asignados	2,905.197	4,783.202
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	1,587,443.817	976,557.508
<b>(Pérdida) utilidad neta básica consolidada por CBFi</b>	<b>\$ (0.87)</b>	<b>\$ 0.90</b>
<b>(Pérdida) utilidad neta diluida consolidada por CBFi</b>	<b>\$ (0.87)</b>	<b>\$ 0.89</b>

## 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 seis meses terminados el 30 de junio 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 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, y por los periodos de seis meses de operación del Fideicomiso, terminados el 30 de junio de 2023 y 2022, la información por segmentos de posición financiera y resultados es como sigue:

Al 30 de junio de 2023	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Propiedades de inversión	\$ 18,876,137	\$ 7,586,352	\$ 346,379	\$ -	\$ 26,808,868
Total de activos	-	-	-	29,402,483	29,402,483
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	-	-
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	7,442,715	7,442,715

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 30 de junio de 2023	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$ 692,722	\$ 255,719	\$ 17,570	\$ -	\$ 966,011
Gastos de operaciones	39,776	52,019	2,015	-	93,810
Gastos por mantenimientos	-	-	-	-	-
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	81,888	81,888
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	27,804	27,804
(Gasto) ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(1,911,206)	(727,800)	10,677	-	(2,628,329)
Resultado financiero	-	-	-	484,559	484,559
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	-	(1,381,261)
Ingreso de operación neto <sup>(1)</sup>	\$ 652,946	\$ 203,700	\$ 15,555	\$ -	\$ 872,201
Adquisiciones <sup>(2)</sup>	\$11,346,375	-	-	-	\$ 11,346,375

1 de enero al 30 de junio de 2022	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$ 353,874	\$ 378,931	\$ 16,319	\$ -	\$ 749,124
Gastos de operaciones	12,287	62,413	1,851	-	76,551
Gastos por mantenimientos	-	4,044	-	-	4,044
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	71,288	71,288
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	14,201	14,201
(Gasto) ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	291,991	(22,188)	5,550	-	275,353
Resultado financiero	-	-	-	14,939	14,939
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	\$ -	\$ 873,332
Ingreso de operación neto <sup>(1)</sup>	\$ 341,587	\$ 316,518	\$ 14,468	\$ -	\$ 672,573

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

(2) Corresponde al precio de compra de los inmuebles sin considerar los costos e impuestos relacionados a la adquisición, ver notas 1 y 8.

## 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 30 de junio de 2023 y hasta el 25 de julio 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:

- i. El 25 de julio de 2023, el Comité Técnico aprobó realizar:
  - a. dos distribuciones de efectivo por \$135,026 cada una correspondientes a los meses de abril y mayo 2023, las cuales se liquidarán el 31 de julio, y 31 de agosto de 2023 respectivamente.
  - b. una distribución de efectivo por \$135,025 correspondiente al mes de junio 2023, la cual será liquidada el 29 de septiembre de 2023.

De acuerdo con los CBFIs en circulación a la fecha de emisión de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, las distribuciones mensuales son equivalentes a \$0.074 por CBFi.

- ii. El 25 de julio de 2023, Fibra MTY extendió la vigencia de su instrumento financiero derivado de tipo forward con valor nominal de US\$48 millones, el cual ha sido clasificado como de cobertura para fines contables. La finalidad de este instrumento es cubrir el riesgo cambiario que se genera por el compromiso de adquirir el 7% remanente del portafolio industrial Zeus, ver notas 2f y 10. Derivado de lo anterior, la nueva fecha de liquidación es el 29 de agosto de 2023 a un precio total de \$18.64 pesos por dólar.