



FIBRAMTY

Redefine la **rentabilidad inmobiliaria** en México.

3T23

**REPORTE DE
RESULTADOS**

#SOMOSFIBRAMTY

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



Modelo de Inversión de **FIBRAMTY**





FIBRA MTY ANUNCIA RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2023

Monterrey, Nuevo León, México – 25 de Octubre 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 tercer trimestre de 2023 (“3T23”). 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 tiene más de US\$ 90 millones en requerimientos de expansiones industriales.	6
Comentarios Destacados del periodo	6
Indicadores Operativos	8
Posición Financiera	9
Resumen de Adquisiciones	10
Inmuebles Estabilizados	10
Reserva Territorial	10
Indicadores Financieros en miles de pesos	11
Indicadores Financieros por CBFi	11
Márgenes de Indicadores Financieros	11
Comentarios del Director General	12
Desempeño Operativo	14
Portafolio de Propiedades	14
Indicadores operativos	16
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio (como % del ingreso)	17
Área bruta rentable y ocupación por tipo de activo en términos de ABR.....	18
Vencimiento de contratos de arrendamiento	19
Renta en dólares por m ² y por tipo de inmueble.....	20
Desempeño mismos inmuebles	21
ION.....	21
Ocupación	21
Indicadores Operativos mismos inmuebles	23
Gastos de capital (Capex)	24
Inmuebles en operación	24
Adquisiciones.....	25
Zeus.....	25



La Perla	26
Expansiones	26
Desempeño Financiero	28
Desempeño Financiero del Trimestre	28
Conciliación de variaciones contables (presentadas en las tablas anteriores) a variaciones de flujo	30
Variaciones con afectación en flujo de efectivo	30
Mismos inmuebles	31
Gastos de Administración	31
Resultado Financiero	31
CAPEX	31
Adquisiciones	31
Estabilización por colocación.....	31
Variaciones sin afectación en flujo de efectivo	31
Plan ejecutivo basado en CBFIs	31
Valor razonable de propiedades de inversión	32
Utilidad neta consolidada	32
Instrumentos financieros derivados	33
FFO y AFFO.....	34
Distribución por CBFI	35
Deuda y Efectivo	36
Deuda Bursátil (“FMTY20D”)	38
Crédito Sindicado Quirografario 2023	39
Bilateral BBVA Quirografario 2023.....	39
Bilateral Scotiabank	39
Nivel de Endeudamiento e Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda.....	40
Efectivo.....	41
Valor en Libros, Valor de Mercado y Tasa de Capitalización Implícita	42
Conferencia Telefónica	43
Acerca de Fibra Mty.....	44
Advertencia Legal.....	44
Estados Financieros	45
Estados Consolidados de Posición Financiera.....	45
Estados Consolidados de Utilidad Integral	46
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes	47
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo.....	48
Comentario al mercado inmobiliario de oficinas e industrial.....	49



El Mercado de Oficinas	49
Monterrey.....	49
Valle de México	50
Guadalajara.....	51
Mercado Industrial	53
Monterrey.....	53
Saltillo	54
Bajío	55
Ciudad de México	56
Guadalajara	57
Reynosa	58
Ciudad Juárez	59

Fibra Mty tiene más de US\$ 90 millones en requerimientos de expansiones industriales.

Comentarios Destacados del periodo

- Tras otro trimestre con múltiples requerimientos de expansiones industriales, al cierre del 3T23, las expansiones suman un total estimado mayor a US\$ 90 millones con tasas de capitalización alrededor de 10%, (US\$ 49 millones ya firmados y en proceso de construcción, US\$ 19 millones en fase final de negociación y US\$ 22 millones en etapa inicial). De concluirse todos los proyectos de expansión, el portafolio industrial estaría incrementando en más de 100 mil m² (aproximadamente 53 mil m² se encuentran en proceso de construcción).

Para hacer frente al financiamiento de los desarrollos, Fibra Mty firmó una línea de crédito bilateral con Scotiabank por US\$ 63.0 millones. Dicha línea tiene el beneficio de tener un solo pago de intereses y capital al vencimiento de cada disposición de tal manera que pueden ser identificadas fácilmente como costo financiero del desarrollo y evita destinar el flujo de la operación de arrendamiento para el pago del servicio de la deuda de la construcción. La línea de crédito devenga intereses a una tasa variable con una sobretasa menor a 150 puntos base y tiene una vigencia de hasta 18 meses. La administración tiene el objetivo el sustituir el saldo dispuesto con deuda a plazo una vez que comience el flujo de la renta de cada expansión.

- El 20 de septiembre de 2023, Fibra Mty concluyó con el segundo cierre del portafolio Zeus por un monto de US\$ 45.2 millones (más el impuesto al valor agregado), el cual incluye la adquisición de tres naves industriales y una reserva territorial de 818,291 m² ubicada principalmente en el mercado de Puebla. La Administración continúa evaluando el uso de la reserva territorial para la generación de flujo de efectivo adicional para los inversionistas incluyendo expansiones, desarrollos built-to-suit o la desincorporación de terrenos en línea con lo permitido por la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por así convenir a las partes, el monto de este segundo cierre se liquidará el próximo 31 de octubre de 2023.
- Al 30 de septiembre de 2023, el Fideicomiso cuenta con una capacidad de endeudamiento por hasta US\$ 255 millones para futuras transacciones – incluyendo expansiones – y mantenerse dentro de su rango objetivo de 25-35% de apalancamiento.
- Fibra Mty cerró el 3T23 con 106 propiedades en su portafolio, incluyendo 19 para uso de oficinas, 81 para uso industrial y 6 para uso comercial.
- Al cierre del 3T23, Fibra Mty registró un total de 1,645,942 m² de Área Bruta Rentable (“ABR”). La tasa de ocupación al 30 de septiembre de 2023 fue de 95.8%, calculada por ABR. Por otro lado, la reserva territorial registró un total de 882,723 m².
- En el sector industrial, Fibra Mty firmó un contrato de expansión en el estado de Aguascalientes por una inversión estimada total de US\$ 10.1 millones, mismo que generará un Ingreso Operativo Neto (“ION”) anual de US\$1.1 millones. Se estima que este espacio empiece a generar rentas en el 3T24. Adicionalmente por aumento de alcance, la expansión en Nuevo León incrementó la inversión original en US\$ 4.4 millones los cuales generarán un Ingreso Operativo Neto anual adicional de US\$0.4 millones. Por otro lado, los niveles de ocupación incrementaron de 98.7% a 98.9% durante el 3T23, considerando los contratos en negociación, se estima llevar la ocupación por encima del 99.0% antes del cierre de año.
- En el sector de oficinas, el desempeño del portafolio se vió beneficiado por el incremento de ocupación al pasar de un 73.0% en el trimestre anterior a 73.8% al cierre del 3T23. La ocupación se dio principalmente en el mercado de Monterrey.
- La renta promedio por metro cuadrado, considerando las tarifas en pesos y dólares, fue de US\$19.9 en oficinas corporativas, US\$15.9 en oficinas operativas, US\$5.5 en naves industriales y US\$8.5 en inmuebles comerciales.
- Los ingresos totales alcanzaron Ps. 578.7 millones, 54.3% por encima del 3T22.
- El ION fue de Ps. 523.4 millones, 60.4% mayor al 3T22.
- La UAFIDA del 3T23 alcanzó Ps. 481.2 millones, 62.5% por encima del 3T22.



- Los márgenes ION y UAFIDA del 3T23 fueron de 90.4% y 83.1%, respectivamente, 340 y 420 puntos base por encima del 3T22.
- El flujo de Operación (“FFO”) y el Flujo Ajustado de la Operación (“AFFO”) se situaron en Ps. 440.0 millones y Ps. 426.8 millones, respectivamente, 64.4% y 35.9% por encima del 3T22. Este crecimiento fue impulsado por los seis 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 3T23, ascenderá a Ps. 426.8 millones, equivalente a Ps. 0.235 por CBF, considerando el número de CBFs en circulación al cierre del 3T23. Esta distribución representa un rendimiento anualizado del 8.0% respecto al precio de Ps. 11.78 por CBF al inicio del trimestre. El rendimiento anualizado de nuestro CBF fue 190 puntos base por encima del rendimiento ponderado de los bonos gubernamentales a 10 años emitidos en México y Estados Unidos (M10 y UMS, respectivamente) al inicio del trimestre.
- El tipo de cambio promedio de la cobranza durante el 3T23 fue de Ps. 17.1169 por dólar, una apreciación de 15.8% y de 3.0% en comparación con el tipo de cambio promedio del 3T22 y 2T23, 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. El tipo de cambio de cobranza promedio ponderado del periodo de nueve meses de enero a septiembre de 2023 se ubica en Ps. 17.6339 por dólar.

Tal y como lo mencionamos en nuestro reporte del 2T23, con la reducción en el gasto financiero por el prepago de las líneas de crédito revolventes de 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, Fibra Mty se encuentra en buen camino para cumplir con la parte alta de la guía de resultados 2023 por noveno año consecutivo.

Indicadores Operativos

	3T23	3T22	Var.%/p.p.	2T23	Var.%/p.p.
Número de Propiedades	106	60	76.7% ⁽¹⁾⁽²⁾	103	2.9% ⁽¹⁾
Oficinas	19	19	-	19	-
Industrial	81	35	131.4% ^(1,2)	78	3.8% ⁽¹⁾
Comercial	6	6	-	6	-
ABR en m ²	1,645,942	818,864	101.0% ^(1,2,3,4)	1,602,612	2.7% ^(1,4)
Tasa de Ocupación (ABR)	95.8%	91.8%	4.0 p.p. ^(1,2,3,4)	95.3%	0.5 p.p. ^(1,4,5)

	3T23		3T22		Var.%/p.p.		2T23		Var.%/p.p.	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Renta Promedio / m²										
Oficinas Corporativas	\$20.5	\$338.6	\$19.7	\$340.9	4.1% ⁽⁶⁾	(0.7%)	\$20.5	\$337.8	-	0.2% ⁽⁵⁾
Oficinas Operativas	\$15.9	\$276.4	\$14.9	\$287.8	6.7% ⁽⁶⁾	(4.0%)	\$15.9	\$272.7	-	1.4%
Industrial	\$5.5	\$99.0	\$4.9	\$83.1	12.2% ^(1,2)	19.1% ^(1,2)	\$5.5	\$103.7	-	(4.5%) ⁽¹⁾
Comercial	-	\$149.4	-	\$137.9	-	8.3% ⁽⁶⁾	-	\$149.1	-	0.2%

(1) Incorporación de la segunda parte del portafolio Zeus el 20 de septiembre 2023 con un ABR de 41,068 m², ocupación de 100.0% y precio de renta de Us. 3.93 por m² y Ps. 60.00 por m².

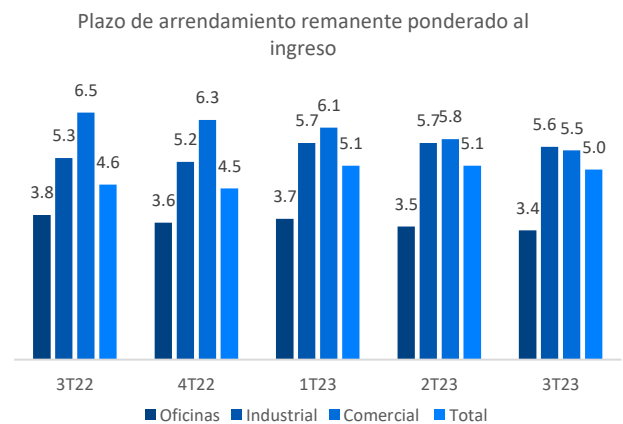
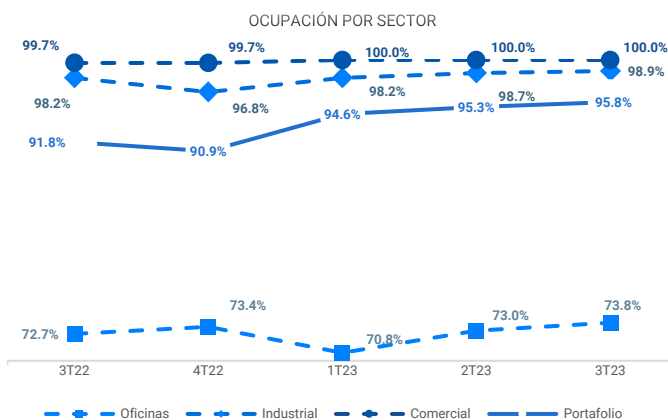
(2) Incorporación de la primera parte del portafolio Zeus el 29 de marzo 2023 con un ABR total de 780,984 m², para el 3T23 la ocupación de 98.6% y precio de renta de Us. 5.77 por m² y Ps. 118.4 por m².

(3) Expansión en el portafolio Filios con un ABR de 2,764 m²

(4) Adición de 2,262 m² por una rectificación de medidas en Inmueble Catacha 2.

(5) Ocupación de 1,551 m² en el portafolio OEP y 3,236 m² en el portafolio de Providencia.

(6) Incrementos de renta programados de ciertos contratos.



Posición Financiera

Cifras expresadas en miles de pesos

	3T23	4T22	Var.%/p.p.
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,229,302	4,277,140	(47.9%) ⁽¹⁾
Propiedades de Inversión	28,441,464	17,639,279	61.2% ⁽²⁾
Otros activos	487,258	299,430	62.7% ⁽³⁾
Total del Activo	31,158,024	22,215,849	40.3%
Deuda	7,836,280	5,158,977	51.9% ⁽⁴⁾
Otros pasivos	1,663,779	608,502	173.4% ⁽⁵⁾
Total del Pasivo	9,500,059	5,767,479	64.7%
Total del Patrimonio	21,657,965	16,448,370	31.7%⁽⁶⁾

(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 tres 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 septiembre de 2023, anexo a este reporte.

(2) Propiedades de inversión. El incremento neto comprende principalmente: i) La adquisición del portafolio industrial Zeus por Ps. 12,112 millones más costos e impuestos de adquisición por Ps. 423.6 millones, y ii) la valuación de las propiedades por (Ps. 1,927.7) millones, la cual fue originada mayormente por la apreciación del peso frente al dólar al pasar de \$19.3615 en diciembre de 2022 a \$17.6195 al cierre de septiembre de 2023.

(3) Otros activos. El incremento neto se explica principalmente por: i) Ps. 108.7 millones de mayor valuación de instrumentos financieros derivados tipo swap por incremento en la expectativa de la tasa SOFR en los plazos de entre 1 a 3 años al comparar la curva al cierre del 3T23 con la del cierre del 4T22, e ii) incremento neto en activo por derecho de uso de Ps. 76.7 millones, mayormente por renta de terreno en el inmueble Danfoss que será utilizado como estacionamiento por el inquilino.

(4) Deuda. El incremento de Ps. 2,677.3 fue generado por: i) disposición de US\$ 170.0 millones para la adquisición del portafolio Zeus, los cuales netos de costos de deuda y efectos cambiarios al cierre del 3T23 equivalen a Ps. 2,884.5 millones, ii) disposición de US\$10 millones para inversiones de inmuebles en expansión, equivalentes a Ps. 176.2 millones al cierre del 3T23; y iii) una ganancia cambiaria no realizada generada por los CEBURES FMTY20D por (Ps. 383.4) millones.

(5) Otros pasivos. Incrementa Ps. 1,055.3 millones principalmente por: i) Ps. 754.6 millones de crecimiento en cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión debido al efecto combinado de Ps. 853.4 millones por adquisición del 7% restante del portafolio Zeus, efectuada el 20 de septiembre de 2023 con obligación de pago el 31 de octubre del mismo año y (Ps. 98.8) millones por pago parcial de la compra progresiva acordada en la adquisición del inmueble La Perla, por ocupación de espacios vacíos, ii) Ps. 107.0 millones de incremento en el pasivo de depósitos de los arrendatarios por garantías de pago de renta recibidas en la adquisición del portafolio Zeus, iii) Ps. 70.0 millones de crecimiento en cuentas por pagar, debido principalmente a los impuestos sobre adquisición de inmuebles pendientes de pago por la adquisición Zeus, y iv) otros impactos menores que en conjunto ascienden a Ps. 123.7 millones.

(6) 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) las distribuciones a tenedores de CBFIs por (Ps. 1,072.1) millones, iii) la pérdida neta consolidada de (Ps. 515.5) millones y iv) el efecto de valuación de instrumentos financieros derivados de Ps. 87.2 millones.

Resumen de Adquisiciones

Inmuebles Estabilizados

Miles de pesos	3T23	3T22	Var.%/p.p.	2T23	Var.%/p.p.
Número de propiedades nuevas ⁽¹⁾	3	-	100.0%	-	-%
Precio de Adquisición ⁽²⁾	623,371	128,092	386.7%	-	100.0%
ION Anualizado ⁽³⁾	49,495	11,913	315.5%	-	100.0%
Área bruta rentable en m ²	54,117	2,376	2,177.7%	-	100.0%
Tasa de Capitalización en efectivo ^{(4) (5)}	8.7%	9.3%	(0.6 p.p.)	-	8.7 p.p.
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) a la fecha de la adquisición	6.8	4.2	61.9%	-	100.0%

- (1) Incluye i) la adquisición de 3 naves industriales del portafolio Zeus misma que será liquidada el 31 de octubre de 2023, ii) la adquisición del terreno y la construcción de la expansión de una nave industrial Tenneco (built-to-suit en Aguascalientes), la expansión no será considerada como una propiedad adicional al ser área bruta rentable que se añadirá a la propiedad actual y iii) espacio comercializado derivado de la compra progresiva de La Perla por lo que ya se incluye en la propiedad original y no se cuantificará como un inmueble adicional.
- (2) Considera i) el pago de 3 propiedades del portafolio Zeus, ii) el total de la inversión proyectada para la expansión de Tenneco al tipo de cambio del día de la adquisición y iii) el pago del espacio comercializado de La Perla.
- (3) El ION considera: i) las 3 propiedades del portafolio Zeus con la actualización por inflación y nuevos contratos de arrendamiento que sucedieron entre la primera y segunda liquidación, ii) los primeros 12 meses a partir de que se comience a cobrar la renta de la expansión de la nave industrial Tenneco y iii) los primeros 12 meses del espacio comercializado de la compra progresiva de La Perla.
- (4) La tasa de capitalización de 7.9% se compone por la ponderación de los 3 inmuebles mencionados: Zeus 7.8% (el cual incluye un espacio vacante), La Perla 9.3% y Tenneco 10.5%. Haciendo la precisión que la tasa de capitalización final de la transacción del portafolio Zeus, incluyendo las 46 naves industriales y reserva territorial, es del del 8.1% en línea con lo anunciado en el reporte del 1T23.
- (5) Las tasas de capitalización en efectivo se calculan dividiendo el ION de los doce meses siguientes a la fecha de pago entre el precio de adquisición de la propiedad.

Reserva Territorial

Miles de pesos	3T23	3T22	Var.%/p.p.	2T23	Var.%/p.p.
Superficie Reserva Territorial en m ²	818,291	-	100.0%	-	100.0%
Precio de Adquisición Reserva Territorial	381,835 ⁽¹⁾	-	100.0%	-	100.0%

- (1) Por así haberlo acordado las partes y considerando que se encuentran pendientes algunos trámites y gestiones en relación con las propiedades de esta porción del portafolio Zeus, el pago se realizará el 31 de octubre del 2023.

Indicadores Financieros en miles de pesos

	3T23	3T22	Var.%(1)	2T23	Var.%(2)
Ingresos totales	578,714	375,103	54.3%	593,423	(2.5%)
ION	523,374	326,242	60.4%	541,638	(3.4%)
UAFIDA	481,157	296,028	62.5%	504,147	(4.6%)
FFO	440,005	267,667	64.4%	418,296	5.2%
AFFO	426,786	314,141	35.9%	405,077	5.4%

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

(2) La disminución en ingresos totales, ION y UAFIDA, obedece principalmente a pérdida cambiaria de Ps. (24,630) por menor tipo de cambio de facturación promedio en 3T23 de \$16.9611 en comparación al del 2T23 por \$17.9072. Para ingresos totales la pérdida cambiaria se compensó parcialmente por incrementos de renta, ocupación y expansiones, neto de desocupaciones de Ps. 9,921. Para ION hubo una disminución adicional por ligero incremento en gastos de operación. Para UAFIDA, los gastos corporativos crecieron por diversos proyectos en materia financiera, fiscal y de control interno. Tal y como lo enfatizamos en nuestro reporte del 2T23 el gasto financiero de dicho periodo incluía intereses de única vez por los créditos revolventes puente que se utilizaron para financiar Zeus y el IVA de la transacción, en adición, el gasto financiero fue beneficiado 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; derivado de lo anterior, los indicadores FFO y AFFO del 3T23 crecen 5.2% y 5.4% en comparación con los del 2T23.

Indicadores Financieros por CBFi

	3T23	3T22(2)	Var.%(3)	2T23	Var.%(4)
ION	0.289	0.307	(5.9%)	0.298	(3.0%)
UAFIDA	0.265	0.283	(6.4%)	0.278	(4.7%)
FFO	0.243	0.260	(6.5%)	0.230	5.7%
AFFO	0.235	0.250	(6.0%)	0.223	5.4%
CBFi en circulación (en miles) (1)	1,813,077.953	1,255,047.994	44.5%	1,814,879.532	(0.1%)

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

(2) Calculados considerando el efecto de estabilización por colocación de CBFi de Ps. 58.7 millones, efectuada en septiembre 2022.

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

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

Márgenes de Indicadores Financieros

	3T23	3T22	Var.%/p.p.(1)	2T23	Var.%/p.p.(2)
Ingresos totales	578,714	375,103	54.3%	593,423	(2.5%)
ION	90.4%	87.0%	3.4 p.p.	91.3%	(0.9 p.p.)
UAFIDA	83.1%	78.9%	4.2 p.p.	85.0%	(1.9 p.p.)
FFO	76.0%	71.4%	4.6 p.p.	70.5%	5.5 p.p.
AFFO	73.7%	83.7%	(10.0 p.p.)(3)	68.3%	5.4 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.

(3) Efecto de estabilización por colocación de CBFi de Ps. 58.7 millones, efectuada en septiembre 2022.

Comentarios del Director General

"El crecimiento nunca es un golpe de suerte; es el resultado de esfuerzos trabajando en conjunto"
- James Cash Penney

Estimados inversionistas, me complace dirigirme a ustedes tras otro trimestre exitoso para Fibra Mty. Durante el 3T23 el portafolio se benefició de una retención de prácticamente el 100% de los inquilinos, al mismo tiempo que se incrementó la ocupación tanto en el portafolio industrial como en el de oficinas. La actividad comercial del periodo logró mantener el perfil de vencimientos ponderado al ingreso del portafolio en 5 años, el más largo de la industria.

En materia del crecimiento:

- i) El pasado 20 de septiembre de 2023, se concluyó el segundo cierre del portafolio Zeus por un monto de US\$ 45.2 millones (más el impuesto al valor agregado), el cual incluye la adquisición de tres naves industriales y una reserva territorial de 818,291 m² ubicada principalmente en el mercado de Puebla. Vale la pena resaltar que, en línea con el modelo de negocio, se continúan evaluando diferentes alternativas para la generación de flujo de efectivo adicional en esta reserva territorial, incluyendo sin limitar, expansiones para arrendatarios existentes y/o la desincorporación de terrenos para desarrollo en los términos permitidos por la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Este segundo cierre será liquidado el próximo 31 de octubre de 2023.
- ii) Por segunda ocasión, durante el 3T23 se tuvieron un número sin precedentes de requerimientos para realizar expansiones en los edificios industriales del portafolio. Al 30 de septiembre del 2023 se tiene un potencial de más de US\$90 millones en expansiones con una tasa de capitalización promedio de aproximadamente 10.0%, de los cuales US\$ 49 millones ya se encuentran firmados y en proceso de construcción, US\$ 19 millones se encuentran en fase final de negociación, mientras que los US\$ 22 millones remanentes se encuentran en etapas preliminares. Una vez concluidas las construcciones, el área bruta rentable se incrementaría en más de 100 mil m² (aproximadamente 53 mil m² se encuentran en proceso de construcción) además de extender el plazo de vencimiento de los contratos de arrendamiento actuales, todo lo anterior en beneficio a las características defensivas del portafolio de Fibra Mty.
- iii) A la fecha del presente reporte se tienen identificados más de US\$ 1,200.0 millones en posibles transacciones de compraventa en el sector industrial, sobre las que se está avanzando para concretar acuerdos de adquisición por aproximadamente US\$ 280.0 millones durante la primera mitad del 2024.
- iv) Derivado de la posición financiera del Fideicomiso al cierre del 3T23, aún se cuenta con una capacidad de endeudamiento de hasta US\$ 255 millones para aprovechar oportunidades en el mercado y mantener un nivel de endeudamiento dentro del rango objetivo (25-35%). Estos US\$ 255 millones, serían utilizados para concluir las expansiones ya firmadas y otras transacciones de crecimiento. Vale la pena enfatizar que la Administración analiza continuamente el comportamiento de tasas de interés y otros factores macroeconómicos para tomar decisiones estratégicas en el portafolio de propiedades, priorizando el beneficio en el largo plazo de los inversionistas de Fibra Mty.

En materia de financiamientos, para hacer frente a nuestro crecimiento, el pasado 11 de septiembre de 2023, se firmó una línea de crédito bilateral con Scotiabank por un monto de US\$ 63 millones para usarse específicamente en expansiones. Dicha línea tiene la bondad de tener un solo pago de interés y principal al vencimiento de cada disposición, de tal manera que se puede segregar los intereses destinados a dichas expansiones y por ende evitar el uso de flujo de la operación para el pago del servicio de la deuda. La línea de crédito devenga intereses a una tasa variable con una sobretasa menor a 150 puntos base y tiene una vigencia de hasta 18 meses. La administración tiene el objetivo el sustituir el saldo dispuesto con deuda a plazo una vez que comience el flujo de la renta de cada expansión. En este



sentido, aún se cuenta con US\$ 150 millones disponibles de la línea de crédito sindicada liderada por Banorte la cual tiene un vencimiento hasta marzo de 2030.

Antes de concluir, los invito a leer nuestro [Informe de Sustentabilidad 2022](#), en el cual fue publicado el Plan Estratégico de Sustentabilidad 2023-2025 aprobado por la Comisión ASG de Fibra Mty. Este instrumento favorece a la creación de valor económico, social y ambiental, articulando las iniciativas y procesos internos con las tendencias globales y los resultados esperados, y de esta manera mejorar continuamente el desempeño sustentable del fideicomiso. Comprometidos con la transparencia y rendición de cuentas, este informe contó con un aseguramiento limitado independiente. Adicionalmente, como una muestra de la dedicación para alinear la estrategia de sustentabilidad con la estrategia de negocios, Fibra Mty completó la evaluación de sustentabilidad corporativa de Standard & Poors, el Corporate Sustainability Assessment (“CSA” por sus siglas en inglés) del año 2023, cuyos resultados se esperan recibir durante el mes de noviembre. Así mismo, en cumplimiento a los compromisos adquiridos públicamente como signataria de los Principios de Inversión Responsable de las Naciones Unidas, Fibra Mty remitió su reporte anual de actividades de inversión responsable a este organismo. Los resultados de la evaluación correspondiente serán publicados durante el cuarto trimestre de 2023.

Por último, me enorgullece mencionar que, con los resultados al 30 de septiembre de 2023 y considerando el desempeño del portafolio y de las estrategias implementadas por la Administración, nos encontramos en buen camino para cumplir con el rango alto de la guía de resultados por noveno año consecutivo. De igual manera, me gustaría enfatizar que el ambiente macroeconómico posiciona a Fibra Mty como una inversión atractiva al contar con contratos de arrendamiento de largo plazo, denominados en dólares y mayormente ligados a la inflación. Por otro lado, el ambiente de tasas de interés incentiva a empresas desarrolladoras a vender activos para continuar satisfaciendo la demanda del mercado, para ello, Fibra Mty cuenta con mayor flexibilidad financiera en comparación con otros jugadores del mercado para aprovechar estas oportunidades, ya sea a través del uso de líneas de crédito o bien a través de emisiones adicionales de capital.

Jorge Avalos Carpinteyro

Director General

Desempeño Operativo

Portafolio de Propiedades

El portafolio de propiedades de Fibra MTY está compuesto por 106 inmuebles, localizados en 14 estados de México, con una edad promedio de 14.1 años y ocupación de 95.8% en términos de ABR.

Ingresos totales expresados en miles de Ps.

Portafolio/Propiedad	Ubicación	ABR (m2)	3T23 Ingresos Totales	3T22 Ingresos Totales	Var.% 3T23 vs 3T22	2T23 Ingresos Totales	Var.% 3T23 vs 2T23	
1 - 3	Portafolio OEP ⁽¹⁾	Nuevo León	45,633	35,161	42,416	(17.1%) ⁽⁵⁾	36,653	4.1%
4 - 6	Portafolio CEN 333 ⁽²⁾	Nuevo León	36,752	16,973	18,446	(8.0%) ⁽⁶⁾	17,908	(5.2%) ⁽⁶⁾
7	Danfoss	Nuevo León	30,580	8,098	9,064	(10.7%) ⁽⁶⁾	8,866	(8.7%) ⁽⁶⁾
8	Cuadrante	Chihuahua	4,520	3,925	4,153	(5.5%) ⁽⁶⁾	4,047	(3.0%)
9-12	Portafolio Casona	Múltiple ⁽³⁾	30,699	6,716	7,227	(7.1%) ⁽⁶⁾	6,875	(2.3%)
13	Catacha	Nuevo León	5,431	1,504	1,439	4.5%	1,431	5.1%
14-17	Portafolio Monza	Chihuahua	13,679	5,414	4,951	9.4% ⁽¹²⁾	5,388	0.5%
18	Santiago	Querétaro	16,497	4,924	5,802	(15.1%) ⁽⁶⁾	4,899	0.5%
19	Monza 2	Chihuahua	4,611	2,390	2,217	7.8% ⁽¹²⁾	2,390	-
20	Prometeo	Nuevo León	8,135	15,040	14,481	3.9%	14,418	4.3%
21	Nico 1	Nuevo León	43,272	12,959	15,084	(14.1%) ⁽⁶⁾	13,252	(2.2%)
22 - 29	Portafolio Providencia	Coahuila	91,641	23,002	26,999	(14.8%) ⁽⁷⁾	23,800	(3.4%)
30	Fortaleza	ZMVM ⁽⁴⁾	15,259	12,647	11,756	7.6% ⁽⁸⁾	10,948	15.5% ⁽⁸⁾
31	Ciénega	Nuevo León	25,223	7,038	6,699	5.1% ⁽¹²⁾	6,699	5.1% ⁽¹²⁾
32	Redwood	Jalisco	11,605	16,398	18,968	(13.5%) ⁽⁹⁾	16,781	(2.3%)
33	Catacha 2	Querétaro	7,662 ⁽¹⁵⁾	1,825	1,685	8.3% ⁽⁶⁾	1,825	-
34 - 40	Huasteco	San Luis Potosí	95,356	26,914	28,345	(5.0%) ⁽¹¹⁾	26,300	2.3%
41	Cauhtémoc	Nuevo León	10,294	-	-	-	-	-
42	Zinc	Nuevo León	19,623	4,232	4,885	(13.4%) ⁽⁶⁾	4,356	(2.8%)
43	Patria	Jalisco	7,970	10,670	9,478	12.6% ⁽¹⁷⁾	10,404	2.6%
44 - 53	Portafolio Filios	Nuevo León	151,344 ⁽¹⁴⁾	59,183	66,099	(10.5%) ⁽⁶⁾	62,631	(5.5%)
54 - 57	Portafolio Garibaldi	Nuevo León	44,199	12,727	15,380	(17.2%) ⁽¹⁰⁾	14,224	(10.5%) ⁽¹⁰⁾
58	La Perla	Jalisco	43,624	47,276	46,519	1.6%	46,608	1.4%
59	Ciénega 2	Nuevo León	30,194	7,269	5,200	39.8% ⁽¹⁶⁾	7,983	(8.9%)
60	Ciénega 3	Nuevo León	30,087	6,973	7,810	(10.7%) ⁽⁶⁾	7,405	(5.8%)
61-106	Zeus	Múltiple	822,052 ⁽¹³⁾	229,456	-	-	237,422	(3.4%)
Total			1,645,942	578,714	375,103	54.3%	593,423	(2.5%)

- (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 por desocupación neta de 4,855 m² principalmente por un inquilino durante el 1T23.
- (6) Disminución por variación cambiaria
- (7) Disminución en precio por renovación de 14,838 m² por 5 años
- (8) Contratado temporal por cierto inquilino a partir del 3T23.
- (9) Disminución del ingreso principalmente por desocupación de un inquilino por 1,065 m² al cierre del 1T23.
- (10) Disminución derivada por termino de cobro de rentas adicionales.
- (11) Disminución derivada principalmente por desocupación de 11,173 m² de un inquilino del portafolio al cierre del 4T22
- (12) Incremento por ajustes inflacionarios
- (13) Incorporación del portafolio Zeus.
- (14) Expansión en el portafolio Filios con un ABR de 2,764 m².
- (15) Adición de 2,262 m² por una rectificación de medidas en Inmueble Catacha 2
- (16) Durante el 3T22 hubo un periodo de vacancia, además el contrato de arrendamiento actual tuvo un incremento en la renta por m² en comparación al inquilino anterior.
- (17) Disminución de ingresos en el 3T22 por cancelación de renta de espacio publicitario posteriormente recuperado.

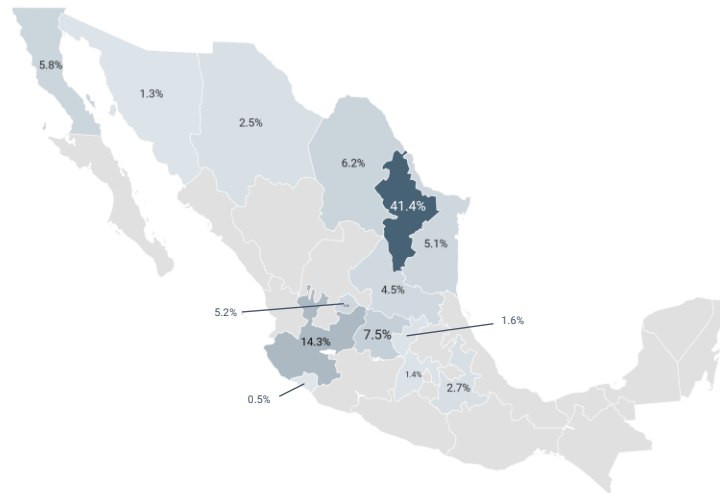
Dentro de la transacción del portafolio Zeus, se adquirió una reserva territorial la cual suma 882,723 m². Vale la pena resaltar que, en línea con el modelo de negocio, se continúan evaluando diferentes alternativas para la generación de flujo de efectivo adicional en esta reserva territorial, incluyendo sin limitar, expansiones para arrendatarios existentes y/o la desincorporación de terrenos para desarrollo en los términos permitidos por la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Las reservas territoriales, con excepción a las de Nuevo León y Puebla, se encuentran colindantes a propiedades estabilizadas dentro del portafolio de Fibra Mty, por ende, agregan una ventaja competitiva al permitir dar soluciones a nuestros inquilinos actuales en un ambiente de alta demanda en el sector industrial.

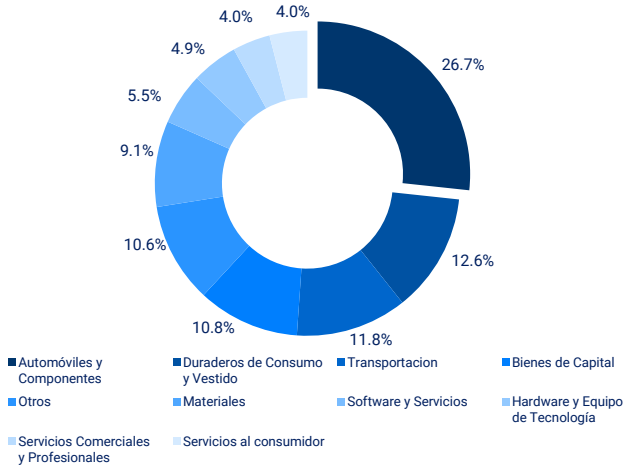
Ubicación	Reserva Territorial (m ²)
Jalisco	2,100
Nuevo Leon	26,351
Guanajuato	34,738
Baja California	3,900
Aguascalientes	5,485
Sonora	18,209
Puebla	791,940
TOTAL	882,723

Indicadores operativos

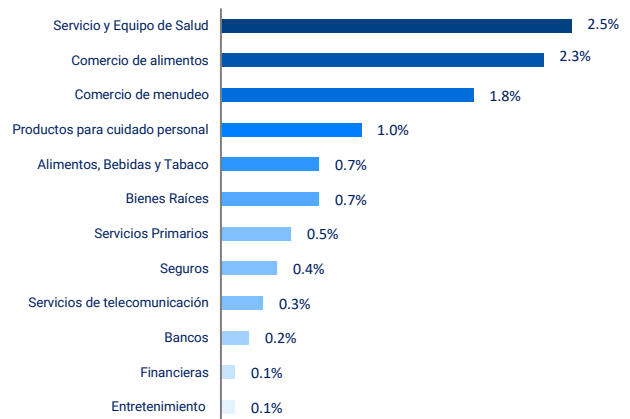
Ingresos por ubicación



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



Apertura de otros sectores (10.6%)

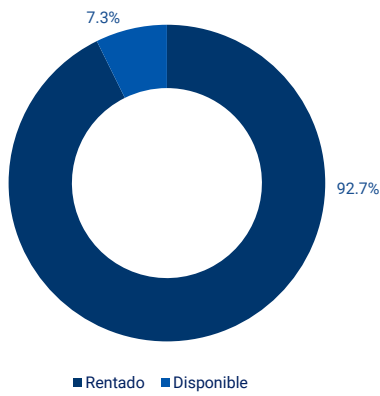


(1) Clasificación de los inquilinos utilizando el estándar global de clasificación industrial (GICS por sus siglas en inglés).

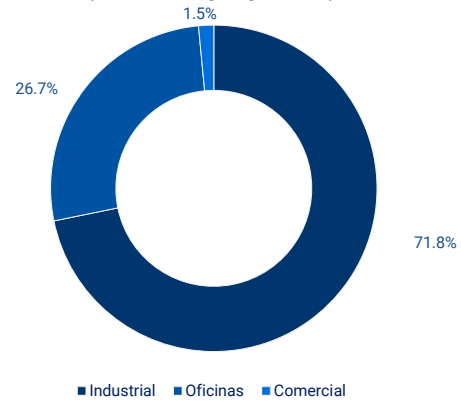


Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio (como % del ingreso)

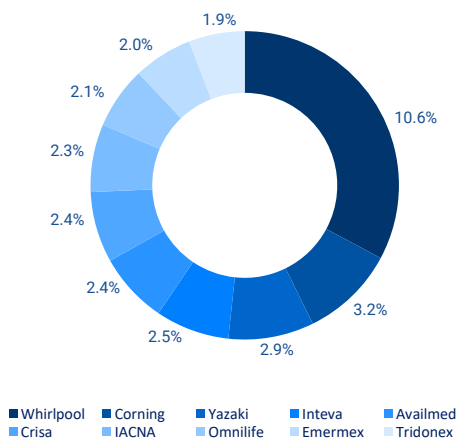
Ocupación



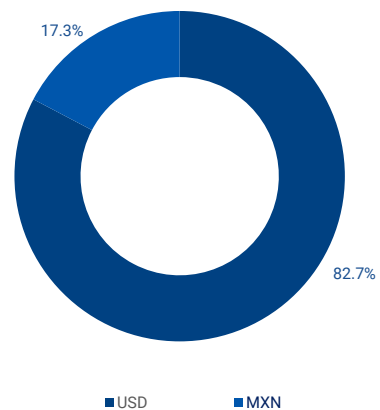
Por tipo de activo (uso de la propiedad)



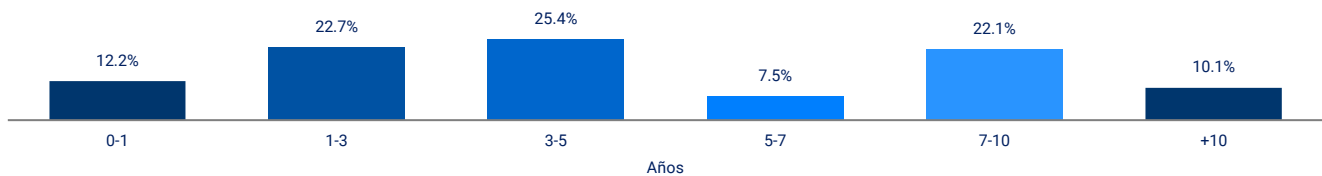
Principales usuarios



Moneda



Vencimiento de contratos de arrendamiento



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

Oficinas	3T23	3T22	Var.%/p.p.	2T23	Var.%/p.p.
Número de propiedades	19	19	-	19	-
ABR en m ²	207,528	207,528	-	207,528	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	3.4	3.8	(10.5%)	3.5	(2.9%)
Ocupación	73.8%	72.7%	1.1 p.p.	73.0%	0.8 p.p. (1)

(1) Principalmente por ocupación de 1,551 m² en el portafolio de OEP

Industrial	3T23	3T22	Var.%/p.p.	2T23	Var.%/p.p.
Número de propiedades	81	35	131.4%(1,2)	78	3.8%(2)
ABR en m ²	1,419,064	591,986	139.7%(1,2,3,4)	1,375,734	3.1%(1,4)
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.6	5.3	5.7%(1,2)	5.7	(1.8%)
Ocupación	98.9%	98.2%	0.7 p.p (1,2)	98.7%	0.2 p.p(1,5)

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

(2) Incorporación del portafolio Zeus con un ABR total de 780,984 m² con una ocupación de 98.6%.

(3) Expansión en el portafolio Filios por 2,764 m².

(4) Adición de 2,262 m² por una rectificación de medidas en Inmueble Catacha 2

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

Comercial	3T23	3T22	Var.%/p.p.	2T23	Var.%/p.p.
Número de propiedades	6	6	-	6	-
ABR en m ²	19,350	19,350	-	19,350	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.5	6.5	(15.4%)	5.8	(5.2%)
Ocupación	100.0%	99.7%	0.3 p.p.	100.0%	-

Portafolio Fibra Mty	3T23	3T22	Var.%/p.p.	2T23	Var.%/p.p.
Número de propiedades	106	60	76.7%	103	2.9%
ABR en m ²	1,645,942	818,864	101.0%	1,602,612	2.7%
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.0	4.6	8.7%	5.1	(2.0%)
Ocupación	95.8%	91.8%	4.0 p.p.	95.3%	0.5 p.p.

Vencimiento de contratos de arrendamiento

Al cierre del 3T23, Fibra Mty contaba con 168 arrendatarios ⁽¹⁾, 43.5% ubicados en propiedades para uso de oficinas (se incluye el área comercial de OEP por estar enfocada a darle servicio), 47.0% de uso industrial y 9.5% de uso comercial.

Al 30 de septiembre de 2023, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos se mantuvo prácticamente en línea con el 2T23 al posicionarse en 5.0 años. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 44.4% del flujo de rentas hasta principios del 2028.

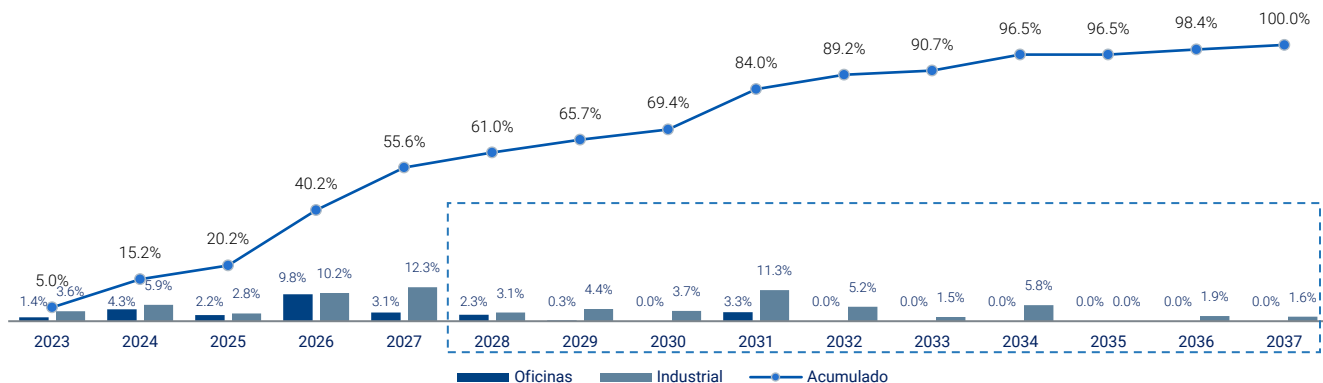
Durante el 3T23, se renovaron prácticamente la totalidad de los contratos programados a vencerse. Además, Fibra Mty concluyó exitosamente la renovación anticipada de un contrato de arrendamiento situado en Aguascalientes con un nuevo vencimiento en 2034, más de 10 años adicionales al vencimiento original.

De los 5.0% de los ingresos a vencerse lo que resta del 2023:

- 1) 1.4% corresponden al sector oficinas, de los cuales estima concretar en el 4T23 la renovación del 0.8%,
- 2) Mientras que el 3.6% restante que corresponde al sector industrial, estimamos más de 90% de retención, sin embargo, debido a la alta demanda de espacios en este sector, prevemos tener niveles de ocupación en este sector cercanos al 100.0%.

Cabe resaltar que la reactivación de la demanda en el sector de oficinas al cierre del 3T23 generó una recuperación en la ocupación del sector situándolo en 73.8% 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



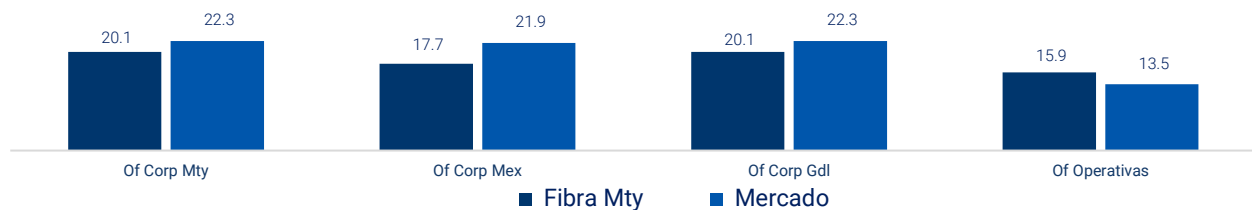
(1) Los arrendatarios que ocupan varios espacios en una o más propiedades se cuentan una sola vez.

Renta en dólares por m² y por tipo de inmueble

Fibra Mty ha mantenido el cierre de negociaciones comerciales con precios de renta cercanos a los establecidos en el mercado. Con la información disponible, no prevemos un impacto material en la renta por metro cuadrado de las renovaciones en el sector de oficinas. Por otro lado, derivado de la actividad sin precedentes en el sector industrial seguimos estimando *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 58.8% incrementa su renta con el índice de CPI, seguido por el 17.6% que incrementa con el índice de INPC, 9.2% de las rentas están limitadas a cierto porcentaje y 14.1% a una tasa fija mientras que el 0.3% remanente no se incrementan.

Rentas del sector Oficinas en Dólares al mes



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

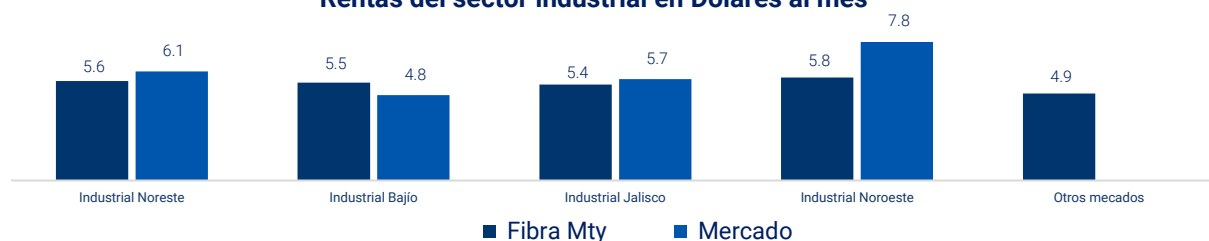
Oficinas Corporativas Monterrey = fuente: CBRE MarketView México 3T23

Oficinas Corporativas México = fuente: CBRE MarketView México, Submercado Interlomas 3T23

Oficinas Corporativas Guadalajara = fuente: CBRE MarketView México 3T23

Oficinas Operativas = Investigación Fibra Mty

Rentas del sector industrial en Dólares al mes



Industrial Noreste = fuente: CBRE Market View, Industrial, 3T23 (incluye Nuevo León, Saltillo y Reynosa)

Industrial Bajío = fuente: CBRE Market View, Industrial, 3T23 (incluye Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro y SLP)

Industrial Guadalajara = fuente: CBRE Market View, Industrial, 3T23

Industrial Noroeste = fuente: CBRE Market View, Industrial, 3T23 (incluye Tijuana)

Otros Mercados corresponde a 7.1% del flujo anualizado al 3T23 e incluye los mercados de Chihuahua, Colima, Matamoros, Sonora y Puebla.

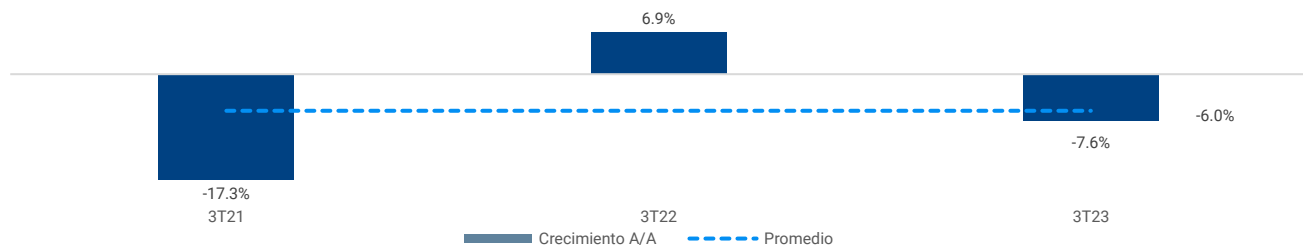
Desempeño mismos inmuebles

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

ION

(miles de pesos)	3T23	3T22	Var.%/p.p.
Número de Propiedades	60	60	-
Ingresos totales	349,258	375,103	(6.9%)
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	47,700	48,861	(2.4%)
ION mismos inmuebles	301,558	326,242	(7.6%)
Margen ION mismos inmuebles	86.3%	87.0%	(0.7 p.p.)

Crecimiento porcentual del ION mismos inmuebles



La disminución en el NOI mismos inmuebles por (Ps. 24,684) miles, equivalente a (7.6%) con respecto a lo reportado en el 3T22, se debe principalmente al efecto cambiario desfavorable la cual ascendió a (Ps. 44,760) miles derivados de la depreciación del dólar frente al peso al pasar de Ps. 20.2344 en el 3T22 a Ps. 16.9611 en el 3T23. Adicionalmente, la desocupación neta representó (Ps. 309) miles. Lo anterior fue compensado parcialmente por los incrementos contractuales en los precios de renta, netos de renovaciones los cuales ascendieron a Ps. 13,044 miles y otros beneficios que en su conjunto representaron Ps. 7,341 miles, los cuales incluyen ingresos adicionales por expansiones por Ps. 1,404 miles e incremento en ingresos por mantenimiento principalmente por mayor ocupación de oficinas por Ps. 1,209 miles.

Ocupación

Durante los últimos doce meses, Fibra Mty ha logrado renovar el 83.7% de los contratos de arrendamiento con vencimientos menores a un año reportados en el 3T22, 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 3T23, hubo un incremento en la ocupación en comparación con el 2T23 en términos de mismos inmuebles a lo largo de todos los sectores, principalmente en oficinas. Lo anterior es explicado en su mayoría por la comercialización de espacios en el portafolio de OEP por 1,551 m², al 30 de septiembre de 2023, la ocupación de oficinas aumento de un 73.0% a un 73.8%.

Por otro lado, durante el trimestre se concluyó exitosamente la comercialización de 3,236 m² de ABR industrial en el portafolio Providencia. Considerando las negociaciones en proceso de nuevos arrendamientos, se estima que el portafolio industrial llego a un nivel de ocupación por encima del 99.0% antes del cierre del año 2023.



Mismos Inmuebles

Número de Propiedades ⁽¹⁾	60
ABR m ²	823,890 ^(2,3)

(1) Se excluye el portafolio Zeus

(2) Expansión en el portafolio filios por 2,764 m²

(3) Adición de 2,262 m² por una rectificación de medidas en Inmueble Catacha 2

Mismos Inmuebles	3T23		3T22		Var.	
	m ²	%	m ²	%	Var. m ²	Var. p.p.
Ocupación Oficinas	153,065	73.8%	150,951	72.7%	2,114^(1,2,3,4)	1.1 p.p
Ocupación Industrial	592,414	99.2%	581,490	98.2%	10,924^(5,6,7)	1.0 p.p
Ocupación Comercial	19,350	100.0%	19,296	99.7%	54	0.3 p.p
Ocupación Mismos Inmuebles	764,829	92.8%	751,737	91.8%	13,092	1.0 p.p

(1) Desocupación neta en portafolio OEP por 857 m².

(2) Ocupación en inmueble La Perla por 4,177 m².

(3) Desocupación en inmueble Redwood por 801 m².

(4) Desocupaciones netas en los inmuebles de oficina Cuadrante, Huasteco alfa, Patria y Fortaleza por 405 m².

(5) Expansión en el portafolio Filios 2,764 m².

(6) Ocupación en el portafolio Providencia por 5,898 m².

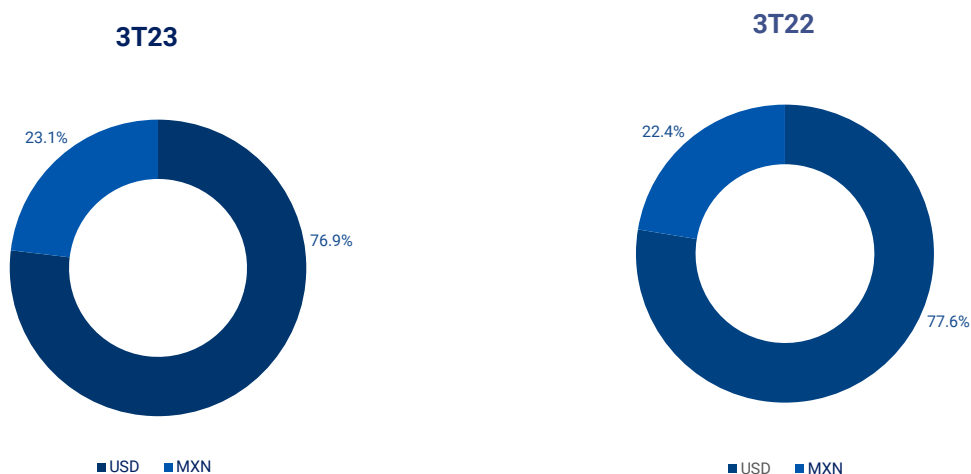
(7) Adición de 2,262 m² por una rectificación de medidas en Inmueble Catacha 2



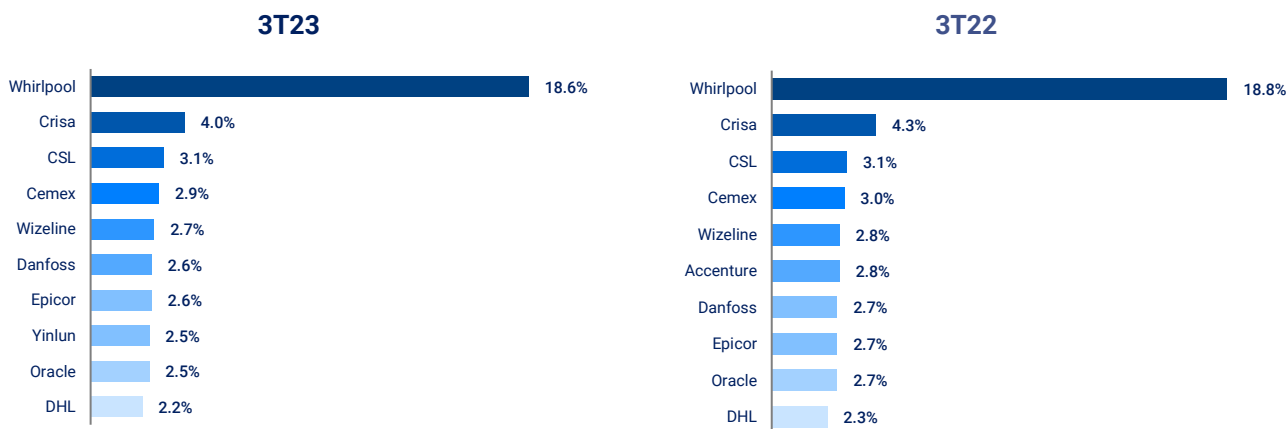
Indicadores Operativos mismos inmuebles

Los indicadores operativos mismos inmuebles se realizaron al tipo de cambio utilizado en cada reporte, es decir, para el 3T22, se consideró el tipo de cambio Ps. 20.2344 y para el 3T23, el tipo de cambio Ps. 16.9799

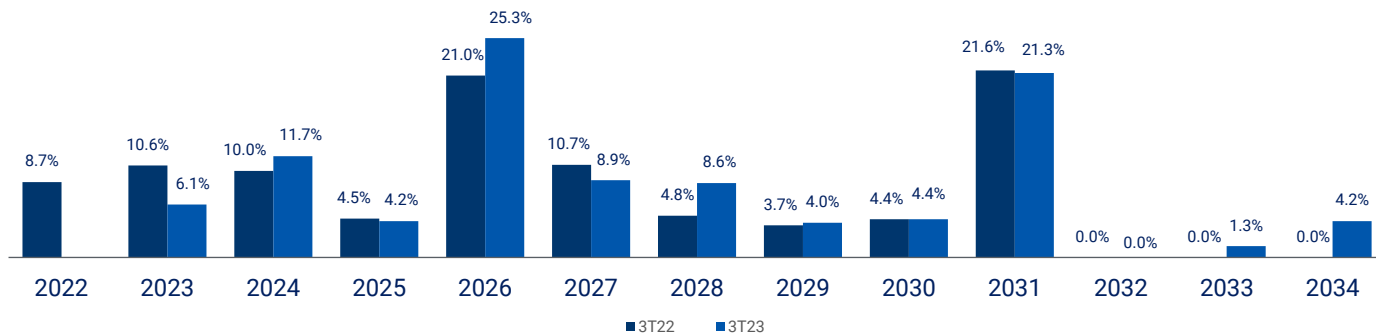
Moneda



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 septiembre de 2023 el CAPEX en propiedades de inversión fue de Ps. 28.5 millones:

- CAPEX financiado de Ps. 7.3 millones, correspondiente a inversiones en paneles solares en Torre Morada 1, adecuaciones en muros y ductos en Torre Morada 2, reemplazo de componentes de cubierta en Nico, redistribuciones de espacios en nave actual del inmueble Santiago.
- CAPEX pagado con reserva de Ps. 21.2 millones, corresponde a inversiones en maquinaria, equipo y mobiliario en los inmuebles Ciénega 2, Torre Morada 1, Fortaleza y La Perla, a sistema de inyección de aire en Cuadrante y sistema de iluminación LED en Plaza Central y Providencia, suministro e instalación de maquinaria y equipo en inmueble Prometeo y portafolio Providencia, e incorporación de componentes estructurales en Torre Morada 2.

Al 30 de septiembre de 2023, el CAPEX reservado por ejercer es de Ps. 51.9 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 3T23 Fibra Mty logró integrar en su totalidad, los procesos operativos de las propiedades adquiridas.

En seguimiento al monto que estaba pendiente formalizar, el pasado 20 de septiembre de 2023, Fibra Mty realizó exitosamente la compraventa de la totalidad de las propiedades del portafolio Zeus que se encontraban pendientes de ser adquiridas..

A continuación, se presenta el detalle de la compraventa del portafolio Zeus.

Indicador	Primera liquidación	Segunda liquidación	Total
Número de propiedades	43	3	46
Área Bruta Rentable en m ²	780,984	41,068	822,052
Precio de Adquisición Propiedades (USD millones)	613.3	22.9	636.2
ION estimado 12 meses posteriores a la liquidación (USD millones)	51.8	1.8 ⁽²⁾	53.6
Tasa de capitalización en efectivo ⁽¹⁾	8.4%	7.8%	8.4%
Superficie Reserva Territorial en m ²	64,432	818,291	882,723
Precio de Adquisición Reserva Territorial (USD millones)	3.5	22.3	25.8
Precio de Adquisición Total (USD millones)	616.8	45.2	662.0

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

(2) Considera la actualización por inflación y nuevos contratos de arrendamiento que sucedieron entre la primera y segunda liquidación. El tipo de cambio considerado para las rentas denominadas en moneda nacional fue el aplicable para pagos el 20 de septiembre de 2023 (Ps. 17.1307 por dólar).

Es importante mencionar que, por así haberlo acordado las partes y considerando que se encuentran pendientes algunos trámites y gestiones en relación con las propiedades de esta porción del portafolio Zeus, el pago de los

US\$45.2 millones (más el impuesto al valor agregado) correspondientes a la segunda liquidación se realizará el 31 de octubre del 2023. Los recursos para realizar el pago del pecio provendrán del efectivo remanente de la liquidación de la última ronda de la suscripción preferente de capital concluida durante abril de 2023.

La Perla

Durante los primeros nueve meses del 2023, Fibra Mty celebró un contrato de arrendamiento en el inmueble de oficinas “La Perla” de 4,177 m² de ABR, la ocupación del inmueble al 3T23 asciende a 96.0% calculado por ABR. Dicho contrato tendrá una vigencia de 5 años y con rentas en denominadas en dólares. Se estima que este contrato generará un ION anual adicional estimado de US\$ 1,063.4 miles. La transacción ratifica el atractivo del inmueble, así como la recuperación en la demanda de espacios de oficina en el mercado de Guadalajara.

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

Fecha	Ocupación en m ²	NOI estimado 12 meses	
		USD miles	Ps. Miles
1 de septiembre de 2023	1,236	US\$ 314.7	Ps. 5,359.8 ⁽¹⁾
1 de noviembre de 2023	1,382	US\$ 351.8	Ps. 6,198.5 ⁽²⁾
1 de enero de 2024	1,559	US\$ 396.9	Ps. 6,993.2 ⁽²⁾
Total	4,177	US\$ 1,063.4	Ps. 18,551.5⁽²⁾

(1) Considera tipo de cambio de Ps. 17.03155 por dólar al 12 de septiembre de 2023.

(2) Considera tipo de cambio de Ps. 17.6195 por dólar al 30 de septiembre de 2023.

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

En este sentido, durante el 3T23 Fibra Mty realizó un pago por un monto de Ps. 57,607 miles sin considerar el IVA, y se realizarán los pagos correspondientes a las siguientes fases, en cuanto inicie el flujo de efectivo de la renta.

Expansiones

Tras otro trimestre con múltiples requerimientos de expansiones industriales, al cierre del 3T23, las expansiones suman un total estimado mayor a US\$ 90 millones con tasas de capitalización alrededor de 10%, (US\$ 49 millones ya firmados y en proceso de construcción, US\$ 19 millones en fase final de negociación y US\$ 22 millones en etapa inicial). De concluirse todos los proyectos de expansión, el portafolio industrial estaría incrementando en más de 100 mil m² (aproximadamente 53 mil m² se encuentran en proceso de construcción).

Durante el 3T23, Fibra Mty firmó los siguientes acuerdos de expansión:

- El 19 de julio de 2023 se firmó un convenio para la expansión del inmueble industrial “Aguascalientes Finsa 03”, una propiedad adquirida como parte del portafolio Zeus. El valor total de la inversión, se estima que ascienda a una cantidad de US\$10.1 millones y que el proceso de construcción concluya durante el 1T24. Dicha expansión incrementará el ABR en un aproximado de 11,700 m² y se integra al contrato de arrendamiento triple neto (NNN) denominado en dólares existente. La vigencia remanente del contrato de arrendamiento por la totalidad del área arrendada considerando el área de expansión, contempla un plazo forzoso de 10 años para

concluir en el tercer trimestre del 2034. Por otra parte, el ION adicional proyectado es de aproximadamente US\$ 1.1 millones durante los primeros doce meses a partir del inicio de pago de renta.

- El 30 de septiembre de 2023 se firmó un convenio adicional por la expansión del inmueble industrial “Danfoss”, ubicado en Nuevo León, con la finalidad de incrementar la inversión en US\$ 4.4 millones adicionales por un cambio de alcance. Vale la pena mencionar que el nuevo alcance no representará un desfase en las fechas de entrega originales. Por otra parte, en línea con las condiciones iniciales, el ION adicional sobre esta inversión se estima en US\$ 0.4 millones durante los primeros doce meses a partir del inicio de pago de renta.

A continuación, se presenta el avance en los distintos proyectos de expansión al cierre del 3T23:

(cifras en millones de dólares)

Inmueble	Ubicación	Fecha de Firma	ABR m ²	Inversión Estimada	Inversión al 3T23	NOI Anual Estimado	Fecha entrega	Fecha inicio de renta
Fagor	San Luis Potosí	Feb-23	~6,700	3.2	2.2	0.3	4T23	2T23 ⁽¹⁾
Danfoss	Nuevo León	Abr-23	~19,200	21.4	0.9	1.9	4T24	4T24
Santiago	Querétaro	May-23	~15,100	14.5	1.1	1.3	3T24	3T24
Aguascalientes FINSA 03	Aguascalientes	Jul-23	~11,700	10.1	3.3	1.1	1T24	3T24
Total			~52,700	49.2	7.5	4.6		

(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 cuarto trimestre del 2023.

Vale la pena mencionar que Fibra Mty se encuentra en proceso de negociación de aproximadamente US\$ 41.0 millones en proyectos adicionales de expansión a lo largo del portafolio (de los cuales US\$ 19.0 millones se encuentran en etapas finales de negociación y US\$ 22.0 millones en etapas iniciales), de concretarse, se añadirían en reportes subsecuentes.

Desempeño Financiero

Desempeño Financiero del Trimestre

A continuación, se muestra el desempeño financiero del 3T23:

Cifras en miles de pesos	3T23	3T22	Var. %	2T23	Var. %
Ingresos totales	578,714	375,103	54.3%	593,423	(2.5%)
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	55,340	48,861	13.3%	51,785	6.9%
CAPEX en resultados por cumplimiento con NIIFs ⁽¹⁾	-	5,183	(100.0%)	-	-
Gastos de administración	46,448	34,126	36.1%	41,650	11.5%
Plan ejecutivo basado en CBFIs	13,878	19,159	(27.6%)	27,756	(50.0%)
Ingreso (gasto) por valor razonable de inmuebles	700,675	80,836	766.8%	(1,464,944)	(147.8%)
Pérdida en venta de activos	-	(183)	(100.0%)	-	-
Ingresos financieros	77,164	33,889	127.7%	75,072	2.8%
Gastos financieros	124,738	66,355	88.0%	209,296	(40.4%)
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta	(246,503)	(12,203)	1,920.0%	413,934	(159.6%)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	869,646	303,758	186.3%	(713,002)	(222.0%)
Impuestos a la utilidad	1,025	798	28.4%	1,523	(32.7%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	868,621	302,960	186.7%	(714,525)	(221.6%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	31,907	34,325	(7.0%)	16,568	92.6%
Utilidad (pérdida) integral consolidada	900,528	337,285	167.0%	(697,957)	(229.0%)

Cifras en miles de pesos	3T23	3T22	Var. %
Ingresos mismos inmuebles	349,258	375,103	(6.9%)
Ingresos de adquisiciones	229,456	-	-
Ingresos Fibra Mty	578,714	375,103	54.3%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados mismos inmuebles	(47,700)	(48,861)	(2.4%)
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados de adquisiciones	(7,640)	-	-
Gastos de operación Fibra Mty, netos de CAPEX en resultados	(55,340)	(48,861)	13.3%
ION mismos inmuebles	301,558	326,242	(7.6%)
ION de adquisiciones	221,816	-	-
ION Fibra Mty	523,374	326,242	60.4%
Gastos de Administración	(46,448)	(34,126)	36.1%
Excluye depreciaciones, amortizaciones y devengo de comisiones	4,231	3,912	8.2%

UAFIDA	481,157	296,028	62.5%
(Ingreso) devengo lineal no monetario	(5,464)	540	(1,111.9%)
Restitución de reserva para CAPEX	(464)	(609)	(23.8%)
Desembolso por derechos de uso ⁽¹⁾	(394)	(469)	(16.0%)
Ingreso financiero	77,164	33,889	127.7%
Gasto financiero, neto de amortizaciones y valuaciones	(113,566)	(63,128)	79.9%
Ganancia por fluctuación cambiaria realizada	5,990	1,829	227.5%
Utilidad de subsidiaria antes de FC no realizada	(1,381)	(1,434)	(3.7%)
Impuestos a la utilidad	(1,025)	(798)	28.4%
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	18	31	(41.9%)
Devengo comisiones de arrendamiento ⁽²⁾	(2,124)	-	-
Inversiones verdes ⁽³⁾	94	1,788	(94.7%)
FFO	440,005	267,667	64.4%
CAPEX ⁽⁴⁾	(13,219)	(12,250)	7.9%
Estabilización por colocación	-	58,724	(100.0%)
AFFO	426,786	314,141	35.9%

(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 3T23 se han utilizado Ps. 5.2 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 3T23 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

ION mismos inmuebles contable	(24,684)
Ingreso lineal no monetario	(6,004)
Inversiones verdes	(1,694)
Devengo de comisiones de arrendamiento	(1,803)
Restitución de reserva para gastos de capital	145
Depreciación por derechos de uso, neta	1,249
ION mismos inmuebles flujo	(32,791)

Gasto corporativo contable	(12,322)
Investigación en propiedades	(13)
Utilidad de subsidiaria	(174)
Depreciaciones y amortizaciones	(1,176)

Gasto corporativo flujo	(13,685)
--------------------------------	-----------------

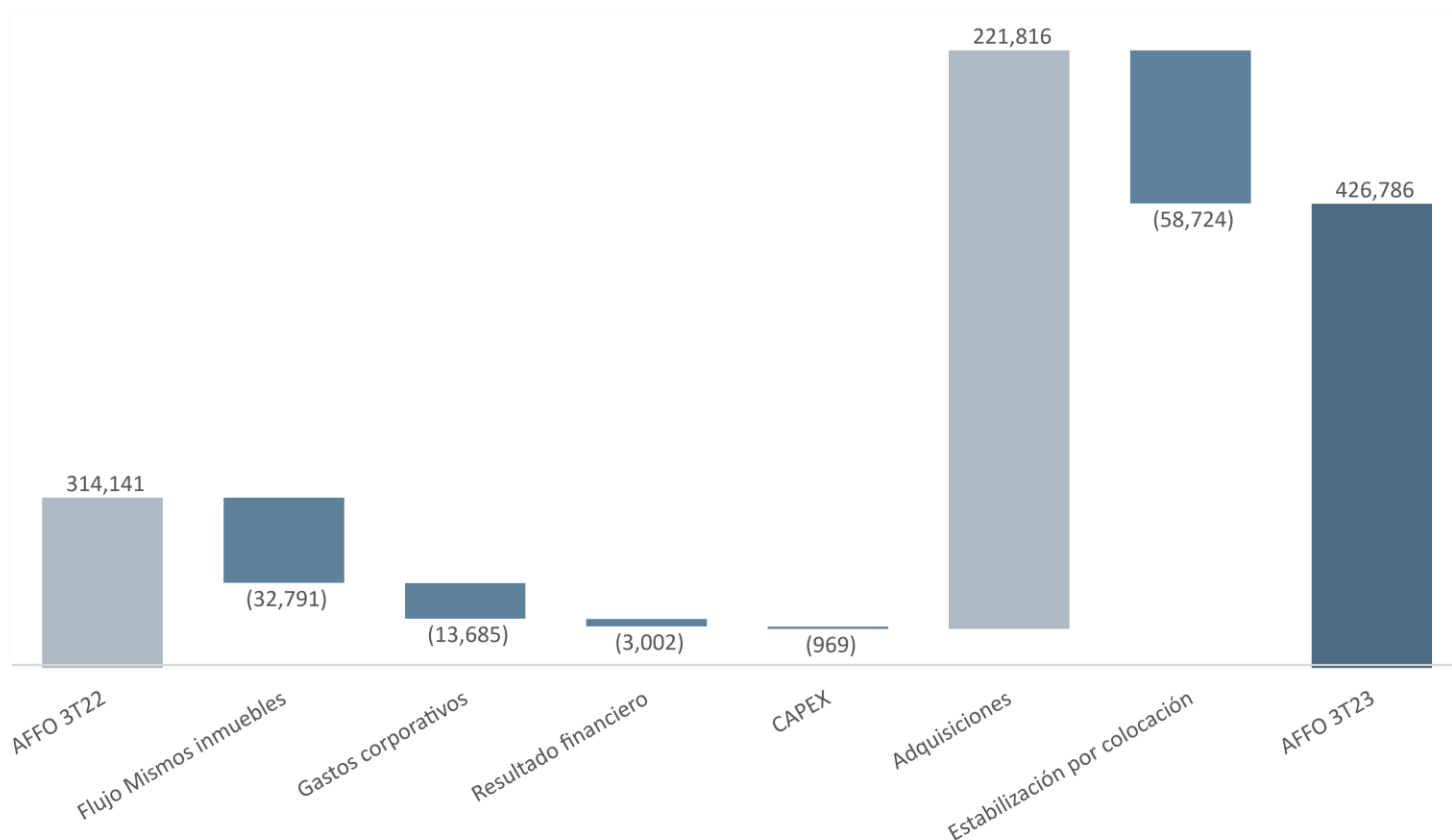
Resultado financiero contable	(249,408)
Costos de deuda de inmuebles estabilizados	755
GF de pasivo por arrendamiento	2,083
FC sin impacto en distribuciones	238,461
Costo de deuda de inmuebles en expansión	5,107
Resultado financiero flujo	(3,002)

Adquisiciones contable	221,816
Ingreso lineal no monetario	-
Reserva de CAPEX	-

Adquisiciones flujo	221,816
----------------------------	----------------

Variaciones con afectación en flujo de efectivo

Cifras en miles de pesos



Mismos inmuebles

La disminución se debe principalmente por el efecto cambiario desfavorable de (Ps. 44,760) miles por menor tipo de cambio de facturación promedio en 3T23 de Ps. 16.9799 en comparación a Ps. 20.2344 en 3T22, compensada parcialmente por incrementos de renta, ocupación y expansiones, neto de desocupaciones y renovaciones de Ps. 12,848 miles, y otros movimientos menores.

Gastos de Administración

Los gastos de administración incrementaron 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 financiera, fiscal y de control interno.

Resultado Financiero

El 3T23 presenta un resultado financiero negativo, neto, en términos de flujo de efectivo de (Ps. 3,002) miles, debido principalmente a mayor gasto financiero de Ps. (50,438) miles generados en su mayoría por financiamiento de la adquisición del portafolio Zeus con deuda bancaria, compensado por un producto financiero de Ps. 43,275 miles integrado por Ps. 24,550 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. 20,060 miles, netos de otros impactos menores. El efecto por fluctuación cambiaria de la operación de arrendamiento fue de Ps. 4,161 miles.

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. 969 miles, aproximadamente, para la comparativa del 3T23 vs 3T22.

Adquisiciones

El monto de Ps. 221,816 miles representan el ION generado por los 6 meses de operación del portafolio Zeus, en Fibra Mty, adquirido el 29 de marzo de 2023.

Estabilización por colocación

Por cumplimiento fiscal, las distribuciones de efectivo se realizan con 3 meses de diferimiento, en función a ello, se tomaron recursos de la colocación para mantener el AFFO por CBFi del 3T22 en el mismo nivel que si consideráramos los CBFIs previos a la emisión.

Variaciones sin afectación en flujo de efectivo

Plan ejecutivo basado en CBFIs

Fibra Mty registró en 3T23 Ps. 13.9 millones, 27.6% por debajo del 3T22, equivalente a (Ps. 5.3) millones.

En el 3T23 la provisión registrada equivale a tres meses del año 2023 y corresponde al 47% del total del plan de CBFIs de acuerdo con las proyecciones anuales. Esta provisión representa 1,117,383 CBFIs a un precio de Ps. 12.42.

Por otro lado, en el 3T22 Fibra Mty registró Ps. 19.2 millones equivalentes a 1,556,380 CBFIs, de los cuales, 864,656 CBFIs representan tres meses del año 2022 y 691,724 CBFIs se registraron para nivelar la provisión de los seis meses transcurridos de ene a jun de 2022, al 47% del total del plan de CBFIs, que hasta el 2T22 se había registrado al 28% de cumplimiento, de acuerdo con las proyecciones anuales a esa fecha. 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 2022), 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 utilidad en valor razonable del 3T23 fue Ps. 700.7 millones, generada por:

1. El valor del tipo de cambio al 3T23 es de 17.6195 pesos por dólar en comparación a 17.1187 al 2T23, lo cual genera un incremento en el valor de las propiedades de inversión por Ps. 662.0 millones,
2. Costos relacionados con la adquisición del 7% remanente del portafolio Zeus por Ps. (25.8) millones, los cuales incluyen impuestos sobre adquisición de inmuebles de (Ps. 19.5) millones,
3. Operación estándar de propiedades Ps. 64.5 millones: El incremento se generó principalmente por i) renovaciones de contratos con rentas por metro cuadrado superiores a las proyectadas por el valuador en contratos de naves industriales y en algunos contratos de edificios de oficinas, concentrándose este efecto en el edificio La Perla y ii) actualizaciones en las rentas de los contratos vigentes, derivadas de altas tasas de inflación, principalmente en contratos de naves industriales

Respecto al año anterior, la ganancia en valor razonable del 3T22 fue Ps. 80.8 millones, generada por:

1. Tipo de cambio Ps. 29.9 millones: Efecto cambiario positivo debido a ligera depreciación del peso frente al dólar al pasar de Ps. 20.1443 en 2T22 a Ps. 20.1927 en 3T22.
2. Operación estándar de propiedades Ps. 98.7 millones: El incremento se generó principalmente por i) mayor ocupación y nivel de renta en espacios industriales, e ii) inflaciones mayores a las proyectadas, y
3. Condiciones de mercado Ps. (47.8) millones: Principalmente por actualización en el valor de propiedades de oficinas en línea con las condiciones de mercado en el periodo del 3T22.

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. 196.4) millones, no obstante, estos efectos de valuación sólo se materializarían al momento en el que los inmuebles sean vendidos, o bien, a lo largo de su vida útil a través de la generación de flujos de efectivo de rentas obtenidos por los contratos de arrendamiento vigentes más un valor terminal, considerando que los supuestos utilizados para calcular las valuaciones, tales como: inflación, tipos de cambio, tasas de descuento y capitalización terminal están sujetos a cambios de acuerdo a las condiciones de mercado que estén presentes a cada fecha de medición. La administración actualiza los supuestos mencionados de forma trimestral para estimar el valor razonable de sus propiedades.

Utilidad neta consolidada

La utilidad neta consolidada del 3T23 se situó en Ps. 868.6 millones, un incremento de Ps. 565.7 millones en comparación al 3T22. 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. 174.8 millones, para situarse en Ps. 428.3 millones al cierre del 3T23. El incremento se generó principalmente por el efecto combinado de ION generado por los seis 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. 108.3 millones al cierre del 3T23, 13.6 millones mayor al activo registrado en el 2T23, lo anterior, fue ocasionado principalmente por el incremento de aproximadamente 15 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 septiembre de 2023 con la del 30 de junio 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. 56.5 millones al cierre del 3T23; 21.1 millones mayor al activo registrado en el 2T23, lo anterior, fue ocasionado principalmente por el incremento de aproximadamente 25 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 septiembre de 2023 con la del 30 de junio del mismo año.

- Forwards de tipo de cambio:

El 12 de abril de 2023 se realizó una transacción cambiaria con instrumentos derivados tipo *forward* por un monto de US\$ 48 millones pactados con Scotiabank con la intención de realizar la segunda liquidación del portafolio Zeus, misma que se encuentra programada para pago el 31 de octubre del 2023. La fecha de liquidación del forward es el 30 de octubre de 2023 a un tipo de cambio de Ps. 18.8705 por dólar. Al 30 de septiembre de 2023, este es el único instrumento financiero derivado tipo forward activo.

El pasivo por valuación del instrumento financiero derivado tipo forward descrito en el párrafo anterior se situó en Ps. 65.6 millones al cierre del 3T23, 2.8 millones mayor al pasivo registrado en el 2T23, esto fue ocasionado principalmente por el costo financiero generado de extender el vencimiento del forward para empatarlo con la fecha de liquidación de la segunda porción de Zeus, efecto que fue parcialmente compensado con el incremento del tipo de cambio durante el trimestre.

FFO y AFFO

Fibra Mty generó un Flujo de la Operación de Ps. 440.0 millones, y un Flujo Ajustado de la Operación de Ps. 426.8 millones, 64.4% y 35.9% por encima del 3T22. Este crecimiento fue impulsado por los seis 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	3T23	3T22	Var.%	2T23	Var.%
Utilidad (Pérdida) Integral Consolidada	900,528	337,285	167.0%	(697,957)	(229.0%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	(31,907)	(34,325)	(7.0%)	(16,568)	92.6%
(Ganancia) Pérdida por valor razonable de inmuebles	(700,675)	(80,836)	766.8%	1,464,944	(147.8%)
Pérdida (Ganancia) cambiaria neta, no realizada	262,430	14,160	1,753.3%	(59,244)	(543.0%)
Amortizaciones	2,090	2,092	(0.1%)	2,089	0.0%
Devengo de Comisiones de Arrendamiento	2,124	1,803	17.8%	2,052	3.5%
Gasto financiero de pasivo por arrendamiento	2,182	99	2,104.0%	2,151	1.4%
Plan ejecutivo basado en CBFIs	13,878	19,159	(27.6%)	27,756	(50.0%)
Pérdida en venta de activo	-	183	(100.0%)	-	-
Utilidad de Subsidiaria	(1,381)	(1,434)	(3.7%)	(1,620)	(14.8%)
Desembolso por derechos de uso ⁽¹⁾	(394)	(469)	(16.0%)	(419)	(6.0%)
AMEFIBRA FFO	448,875	257,717	74.2%	723,184	(37.9%)
(Ingreso) devengo lineal no monetario	(5,464)	540	(1,111.9%)	(7,014)	(22.1%)
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	18	31	(41.9%)	331	(94.6%)
Depreciación de mobiliario y equipo de oficina	17	17	0.0%	18	(5.6%)
Amortización costo de deuda	3,883	3,128	24.1%	59,034	(93.4%)
(Ganancia) cambiaria neta, realizada en la operación	(621)	(126)	392.9%	(9)	6,800.0%
(Ganancia) cambiaria neta, realizada en las adquisiciones de Zeus y La Perla ⁽²⁾	(9,316)	-	-	(355,076)	(97.4%)
Restitución de reserva para gastos de capital	(464)	(609)	(23.8%)	(602)	(22.9%)
Gastos de capital en resultados ⁽³⁾	-	5,181	(100.0%)	-	-
Inversiones Verdes ⁽⁴⁾	94	1,788	(94.7%)	482	(80.5%)
Devengo de Comisiones de Arrendamiento ⁽⁵⁾	(2,124)	-	-	(2,052)	3.5%
Costo financiero de préstamos para inmuebles en expansión	5,107	-	-	-	-
AMEFIBRA FFO ajustada por FMTY	440,905	267,667	64.4%	418,296	5.2%
CAPEX ⁽³⁾	(13,219)	(12,250)	7.9%	(13,219)	0.0%
Estabilización por colocación ⁽⁶⁾	-	58,724	(100.0%)	-	-
AFFO	426,786	314,141	35.9%	405,077	5.4%

(1) Pagos de arrendamiento de estacionamiento presentado de conformidad con IFRS 16 como una disminución del pasivo por arrendamiento en lugar de reflejado en el flujo operativo como lo presentaban los estados de la entidad en vigor de la IFRS 17

- (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 en el 2T23 fueron (Ps. 83.5) millones. 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. En el 3T23, el pago parcial por la ocupación de espacios vacíos del inmueble La Perla, adquirido en 2021, generó una ganancia de Ps. 9.3 millones.
- (3) La integración y explicación del CAPEX para AFFO del 3T23 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 3T23 se han utilizado Ps. 5.2 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) Por cumplimiento fiscal, las distribuciones de efectivo se realizan con 3 meses de diferimiento, en función a ello, se tomaron recursos de la colocación de septiembre 2022 para mantener el AFFO por CBFi del 3T22 en el mismo nivel que si consideráramos los CBFIs previos a la emisión.

Distribución por CBFi

La distribución de efectivo del 3T23 se situó en Ps. 426.8 millones, equivalentes a Ps. 0.235 por CBFi, 6.0% por debajo de la del 3T22. La disminución se debe principalmente al efecto cambiario desfavorable de (Ps. 44.8) millones por menor tipo de cambio de facturación promedio en 3T23 de Ps. 16.9799 en comparación a Ps. 20.2344 en 3T22. Considerando los CBFIs en circulación al cierre del 3T23 la pérdida cambiaria representaría una disminución de Ps. aproximadamente 0.025 por CBFi, de aislarla, la distribución ascendería a alrededor de Ps. 0.26 por CBFi.

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

	3T23	2T23	1T23	4T22	3T22
CBFIs en circulación (en miles)	1,813,077.953	1,814,879.532	1,553,679.660	1,255,047.994	1,255,047.994
Precio del CBFi (inicio del año)	12.38	12.38	12.38	12.27	12.27
Precio del CBFi (inicio del Trimestre)	11.78	12.23	12.38	12.21	12.09
Monto de la distribución (Ps. miles)	Ps. 426,786	Ps. 405,077	Ps. 346,063	Ps 320,999	Ps. 314,141
Distribución por CBFi trimestral	Ps. 0.2354 ⁽¹⁾	Ps. 0.2232 ⁽¹⁾	Ps. 0.2556 ⁽³⁾	Ps. 0.2558 ⁽¹⁾	Ps. 0.2503 ⁽¹⁾
Distribución por CBFi mensual	Ps. 0.0785 ⁽¹⁾	Ps. 0.0744 ⁽¹⁾	Ps. 0.0850 ⁽¹⁾	Ps. 0.0853 ⁽¹⁾	Ps. 0.0834 ⁽¹⁾
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del año)	7.6%	7.2% ⁽²⁾	8.3%	8.3%	8.2%
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del Trimestre)	8.0%	7.3% ⁽²⁾	8.3%	8.4%	8.3%

- (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 cual 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, respectivamente.
- (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.

Deuda y Efectivo

Al 30 de septiembre 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 septiembre de 2023, 24.3 p.p. por debajo del endeudamiento máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores de CBFIs del 50%.
2. Tiene un nivel de efectivo que representa el 7.2% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 20.0%.
3. Tiene disponible US\$ 150.0 millones del crédito sindicado 2023 (equivalentes a Ps. 2,642.9 millones al 30 de septiembre de 2023) y US\$ 53.0 millones del crédito bilateral con Scotiabank (equivalentes a Ps. 933.8 millones al 30 de septiembre de 2023), los cuales pudiera ser utilizado en futuras adquisiciones o inversiones adicionales, y expansiones, respectivamente, en las propiedades de inversión sin sacrificar una estructura de capital balanceada y sin necesidad de acudir a los mercados de capitales.
4. Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos equivalentes a Ps. 2,378.1 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 mayormente a tasa fija. Asimismo, el plazo promedio de la deuda asciende de 4.6 años, con el primer vencimiento relevante hasta octubre del 2027.
6. Cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas para su deuda (covenants financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo. Fibra Mty mantiene un monitoreo constante, y de forma anticipada a su evolución, a fin de poder tomar acciones en avanzada que le permitan continuar en cumplimiento.
7. Tiene compromisos de desarrollo por un monto de Ps. 1,813.1 millones para los próximos 12 meses. Los cuales incluyen Ps. 134.7 millones correspondientes al espacio de La Perla pendiente de pago como resultado de la compra progresiva acordada en la adquisición, Ps. 853.4 millones correspondientes al pago pendiente del portafolio Zeus, explicado ampliamente en la sección de Adquisiciones en el presente reporte, Ps. 753.1 millones de inversiones estimadas en expansiones durante los próximos 12 meses y otros compromisos menores.

Al cierre del 3T23, el Fideicomiso cuenta con una tasa promedio ponderada de 4.66%. Vale la pena mencionar que el Sindicado de Bancos ("2023") y el Bilateral BBVA actualmente dispuestos por Fibra Mty tienen una sobretasa variable dependiendo de la relación de Pasivos vs Activos al cierre de cada trimestre.

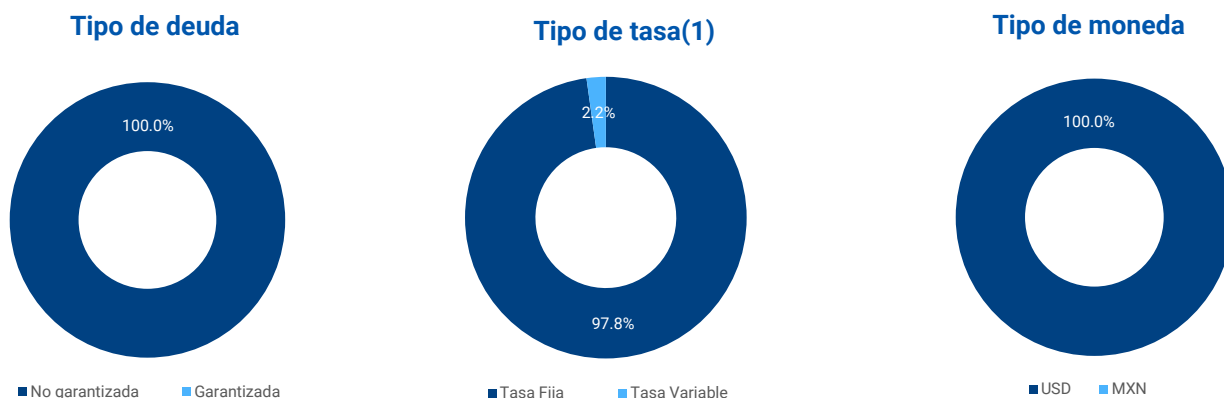
Miles de pesos	3T23	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable 30Sep23	Tasa Fija Cobertura	Vencimiento	2T23	Var.% 3T23 vs 2T23
Simples a plazo								
CEBURE FMTY20D ¹	3,788,193	US\$	4.13%	-	-	oct-27	3,680,521	2.9%
Sindicato de Bancos ("2023")	1,233,365	US\$	SOFR 1M+ 2.25% ²	7.57%	5.48%	mar-30 ⁴	1,198,309	2.9%
Bilateral BBVA	2,642,925	US\$	SOFR 1M+ 1.85% ³	7.17%	4.89%	jun-28	2,567,805	2.9%
Bilateral Scotiabank	176,195	US\$	SOFR 3M +1.44%	6.84%	-	jun-24 ⁵	-	-
TOTAL	7,840,678⁶						7,446,635⁷	5.3%

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

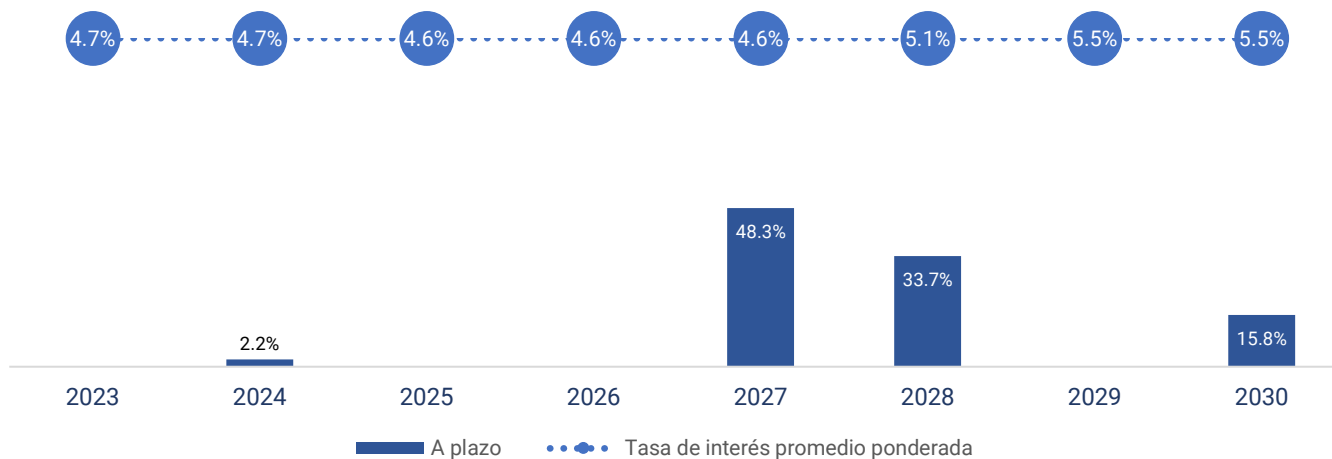
(2) La sobretasa es variable entre 2.25% y 2.75% según el nivel de pasivos contra activos.

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

- (4) Considera dos extensiones de 1 año cada una a opción de la compañía y al cumplimiento de covenants financieros.
- (5) Cada disposición realizada bajo el crédito bilateral Scotiabank tiene un vencimiento de hasta 9 meses a partir de la fecha de disposición o al 11 de junio de 2024, lo que suceda primero.
- (6) Equivalentes a US\$ 445,000 miles a un TC de Ps. 17.6195 correspondiente al 30 de septiembre de 2023.
- (7) Equivalentes a US\$ 435,000 miles a un TC de Ps. 17.1187 correspondiente al 30 de junio de 2023.



Perfil de vencimiento de deuda (1)



- (1) Considera una tasa fija del Bilateral BBVA de 4.89%, y una tasa fija del crédito sindicado ("2023") a plazo de 5.48%, el cual tiene dos extensiones de 1 año cada una a opción de la compañía; mientras que para el Bilateral Scotiabank una tasa variable, en el que cada disposición realizada tiene un vencimiento de hasta 9 meses a partir de la fecha de disposición o al 11 de marzo de 2024, lo que suceda primero.

Indicadores clave de la Deuda al 30 de septiembre de 2023

25.7%

Nivel de Endeudamiento

2.8 x

Deuda neta a UAFIRDA⁽¹⁾

4.7%

Tasa de interés promedio ponderada

4.6 años

Plazo promedio de la deuda

FitchRatings

AA+ (MEX)

Calificación crediticia

HR Credit Rating Agency

AA+ (MEX)

(1) Considera ION anualizado del portafolio Zeus.

Deuda Bursátil ("FMTY20D")

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

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

Obligaciones	FMTY	Obligaciones de cumplimiento del CEBURE
Límite de Apalancamiento ⁽¹⁾	30.5%	≤ 50.0%
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales ⁽²⁾	0.0%	≤ 40.0%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda ⁽³⁾	5.0x	≥ 1.5x
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada ⁽⁴⁾	397.4%	≥ 150.0%

(1) Pasivo Total / Activos Totales

(2) Deuda Garantizada / Activos Totales

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

(4) Activos Totales No Gravados / Deuda No Garantizada

Crédito Sindicado Quirografario 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. 3,876.3 millones al 30 de septiembre 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 de 2023, el crédito cuenta con la participación de 6 bancos.

El saldo al 3T23 por US\$ 70.0 millones (equivalentes a Ps. 1,233.4 millones al 30 de septiembre de 2023) corresponde a la primera disposición de la línea a plazo utilizada para la adquisición del portafolio Zeus. Al 2T23, Fibra Mty tiene contratado un swap de tasa de interés mediante el cual fijó la tasa variable en dólares de este nocional en 3.227% a partir del 27 de marzo de 2023 y hasta el 15 de marzo de 2028, aportando a la predictibilidad de flujos que caracteriza el modelo de negocios del Fideicomiso.

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 3T23, Fibra Mty tiene disponible US\$ 150.0 millones (equivalentes a Ps. 2,642.9 millones al 30 de septiembre 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 septiembre tenía una sobretasa 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 Ps. 2,642.9 millones al 30 de septiembre 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, 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 septiembre tenía una sobretasa de 1.85%.

Bilateral Scotiabank

El 11 de septiembre de 2023 Fibra Mty celebró un crédito bilateral con Scotiabank por un monto principal de US\$ 63.0 millones (equivalentes a Ps. 1,110.0 millones al 30 de septiembre de 2023) a tasa variable SOFR de tres meses más

una sobretasa de 1.44%, cuyo destino de los recursos será para la expansión de las propiedades mencionadas anteriormente en el presente reporte.

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

El 15 de septiembre de 2023, el Fideicomiso realizó la primera disposición del crédito por US\$ 10.0 millones (equivalente a Ps. 176.2 millones al 30 de septiembre de 2023). Debido a que Fibra Mty dispondrá continuamente de la línea y a que cada una de las disposiciones contará con un vencimiento menor a 1 año partir de la fecha de disposición, Fibra Mty optó por mantener la línea a tasa variable.

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

Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura con base en los resultados al 30 de septiembre 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 septiembre de 2023
Activos totales	31,158,024
Deuda total e intereses por pagar ⁽¹⁾	8,002,447
Nivel de endeudamiento*	25.7%

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

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

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda	Período	Miles de pesos
Recursos:		
Activos líquidos*	30/09/2023	2,274,137
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	Siguientes Trimestres	4 253,614
Utilidad operativa estimada después de distribuciones**	Siguientes Trimestres	4 459,915
Líneas de crédito disponibles	30/09/2023	5,954,904
Compromisos:		
Pago de intereses	Siguientes Trimestres	4 386,474
Pago de principal	Siguientes Trimestres	4 176,195
Gastos de capital recurrentes	Siguientes Trimestres	4 109,167
Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional	Siguientes Trimestres	4 1,813,064
Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda***		3.60x

* Efectivo y equivalentes de efectivo + cuentas por cobrar.

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

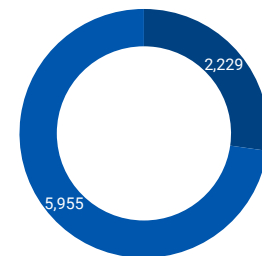
*** $(\text{Activos líquidos} + \text{Impuesto al Valor Agregado por recuperar} + \text{Utilidad operativa estimada después de distribuciones} + \text{líneas de crédito disponibles}) / (\text{Pago de intereses} + \text{Pago de principal} + \text{Gastos de capital recurrentes} + \text{Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional})$. Considerando la disposición total del crédito sindicado quirografario ("2023") para adquisiciones y el crédito Bilateral con Scotiabank para expansiones la razón se ubica en 1.57x.

Efectivo

Fibra Mty cuenta con Ps. 2,229.3 millones en efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del 3T23, una disminución de 47.9%, equivalente a Ps. 2,047.8 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 se mantuvo sin cambios al posicionarse en un 25.7% en ambos trimestres. 3T23 y 2T23. Así mismo, descontando el efectivo en caja, el apalancamiento neto se ubicó en 20.0% y 19.8% al 3T23 y 2T23, 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 (3T23) y el trimestre inmediato anterior (2T23) con excepción del Ingreso Operativo Neto y el precio promedio del CBFi, los cuales corresponden al periodo reportado.

Durante el 3T23, la cotización promedio del CBFi en el mercado estuvo prácticamente en línea con el valor en libros al tener un descuento de aproximadamente 4.2%.

Adicionalmente, la tasa de capitalización implícita utilizando el valor de propiedades de inversión y el Valor Empresa se posicionó en 7.8% y 8.1%, respectivamente. Ambos indicadores ratifican la resiliencia de Fibra Mty percibida por sus inversionistas y una alineación con rendimientos razonables de mercado.

Cálculo Valor en Libros	
(+) Propiedades de Inversión exc Reserva territorial	27,350
(+) Reserva Territorial	275
(+) Otros Activos	2,655
(=) Activos	30,280
(-) Pasivos	8,867
(=) Valor en Libros	21,413
(/) CBFIs (millones de certificados)	1,814
(=) Valor en Libros por CBFi	11.80

Cálculo Premio o Descuento	
Precio Promedio 3T23	11.30
Precio Valor en Libros	11.80
Premio (Descuento)	(4.2%)

Cálculo Valor Empresa	
Precio Promedio 3T23	11.30
(x) CBFIs (millones de certificados)	1,814
(=) Valor de Capitalización	20,498
(+) Pasivos	8,867
(-) Efectivo	2,195
(=) Valor Empresa	27,170

Tasa de Capitalización Implícita a Valor en Libros	
Ingreso Operativo Neto (ION) (3T23x4)	2,093
(+) Propiedades de Inversión	27,350
(-) Propiedades de Inversión por pagar	587
(=) Propiedades de Inversión, neto	26,763
Tasa Cap Rate Implícita	7.8%

Tasa de Capitalización Implícita a Valor Empresa	
Ingreso Operativo Neto (ION) (3T23x4)	2,093
(=) Valor Empresa	27,170
(-) reserva territorial	275
(-) Otros Activos exc efectivo	460
(-) Propiedades de Inversión por pagar	587
(=) Propiedades de Inversión, neto	25,848
Tasa Cap Rate Implícita a Mercado	8.1%

Conferencia Telefónica

CONFERENCIA TELEFÓNICA 3T23 FIBRAMTY

Fecha: Jueves 26 de octubre de 2023

Hora: 10:00 a.m. (Hora de la Ciudad de México)
12:00 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 3T23:

Miércoles 25 de octubre 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

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

Para mayor información:

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

Cobertura de Analistas

Actinver	Valentin III Mendoza
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 septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$2,229,302	\$4,277,140
Cuentas por cobrar	44,835	19,930
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión	-	41,504
Impuestos por recuperar	62,335	25,051
Otros activos circulantes	45,226	69,196
Total del activo circulante	2,381,698	4,432,821
Propiedades de inversión	28,441,464	17,639,279
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	51	8,034
Activos por derecho de uso	81,944	5,253
Instrumentos financieros derivados	164,826	56,083
Otros activos no circulantes	88,041	74,379
Total del activo no circulante	28,776,326	17,783,028
Total del activo	\$31,158,024	\$22,215,849
Pasivo y patrimonio		
Pasivo circulante:		
Préstamos bancarios corto plazo	\$176,195	\$-
Intereses por pagar	85,400	34,840
Cuentas por pagar	130,351	60,385
Beneficios a los empleados	19,474	17,673
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	988,074	233,452
Impuestos por pagar	12,137	28,121
Instrumentos financieros derivados	65,592	44,083
Pasivo por arrendamiento	3,657	1,551
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	13,225	13,225
Provisiones	5,799	5,404
Depósitos de los arrendatarios	27,821	26,814
Total del pasivo circulante	1,527,725	465,548
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	7,660,085	5,158,977
Impuestos a la utilidad diferidos	947	837
Beneficios a los empleados al retiro	937	677
Pasivo por arrendamiento largo plazo	78,113	4,249
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	23,144	33,063
Provisiones de largo plazo	-	968
Depósitos de los arrendatarios	209,108	103,160
Total del pasivo no circulante	7,972,334	5,301,931
Total del pasivo	9,500,059	5,767,479
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	21,659,528	14,949,511
Resultados acumulados	(100,797)	1,486,859
Otros componentes de la utilidad integral	99,234	12,000
Total del patrimonio	21,657,965	16,448,370
Total del pasivo y patrimonio	\$31,158,024	\$22,215,849

Estados Consolidados de Utilidad Integral

Por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022.
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Septiembre 2023	Septiembre 2022
Ingresos totales	\$1,544,725	\$1,124,227
Mantenimiento y operación de inmuebles	111,482	105,944
Honorarios de administración de inmuebles	15,684	10,982
Predial	15,721	13,773
Seguros	6,263	3,940
Servicios administrativos	78,766	71,154
Servicios fiduciarios y gastos generales	49,570	34,260
Plan ejecutivo basado en CBFIs	41,682	33,360
(Pérdida) utilidad por valor razonable de propiedades de inversión	(1,927,654)	356,189
Pérdida en venta de activos de larga duración, neta	-	(183)
Ingresos financieros	286,380	68,423
Gastos financieros	405,310	192,358
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta	309,412	94,205
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$(511,615)	\$1,177,090
Impuestos a la utilidad	3,902	2,344
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$(515,517)	\$1,174,746
Otros componentes de la utilidad integral:		
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:		
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	87,234	59,159
Total de otros componentes de la utilidad integral	87,234	59,159
(Pérdida) utilidad integral consolidada	\$(428,283)	\$1,233,905

Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes

Por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Patrimonio	Resultados acumulados	Otros componentes de la utilidad integral	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$11,557,732	\$1,014,892	\$-	\$12,572,624
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	3,367,117	-	-	3,367,117
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(721,954)	-	(721,954)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	31,932	-	-	31,932
Costos de emisión de patrimonio	(3,005)	-	-	(3,005)
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	1,174,746	-	1,174,746
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	59,159	59,159
Utilidad integral consolidada	-	1,174,746	59,159	1,233,905
Saldos al 30 de septiembre de 2022	\$14,953,776	\$1,467,684	\$59,159	\$16,480,619
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$14,949,511	\$1,486,859	\$12,000	\$16,448,370
Patrimonio contribuido, neto de costos de suscripción	6,710,681	-	-	6,710,681
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	5,697	-	-	5,697
Recompra de CBFIs	(47,624)	-	-	(47,624)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(1,072,139)	-	(1,072,139)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	41,634	-	-	41,634
Costos de emisión de patrimonio	(371)	-	-	(371)
Pérdida integral consolidada:				
Pérdida neta consolidada	-	(515,517)	-	(515,517)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	87,234	87,234
Pérdida integral consolidada	-	(515,517)	87,234	(428,283)
Saldos al 30 de septiembre de 2023	\$21,659,528	(100,797)	\$99,234	\$21,657,965

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$).	Septiembre 2023	Septiembre 2022
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$(511,615)	\$1,177,090
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	(18,635)	(9,962)
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento	(9,919)	(9,919)
Comisión por arrendamiento	5,604	5,233
Depreciación y amortización	7,045	5,577
Gasto (reversa) por deterioro de activos financieros	5,030	(4,765)
Costo relacionado con beneficios a los empleados	21,565	13,664
Plan ejecutivo basado en CBFIs	41,682	33,360
Pérdida (utilidad) por valor razonable de propiedades de inversión	1,927,654	(356,189)
Pérdida en venta de activos de larga duración, neta	-	183
Ingresos financieros	(286,380)	(68,423)
Gastos financieros	405,310	192,358
Pérdida cambiaria realizada por instrumentos financieros derivados	334,251	-
Ganancia por fluctuación cambiaria no realizada	(197,973)	(90,474)
	\$1,723,619	\$887,733
Cuentas por cobrar	(24,421)	18,814
Impuestos por recuperar, neto	4,163	97,506
Otros activos	29,233	(15,441)
Cuentas por pagar	9,652	10,524
Impuestos por pagar	(17,343)	(18,639)
Beneficios a los empleados	(19,504)	(17,919)
Depósitos de los arrendatarios	117,268	(1,765)
Efectivo generado en las actividades de operación	\$1,822,667	\$960,813
Impuestos a la utilidad pagados	(1,155)	(4,076)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	\$1,821,512	\$956,737
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses cobrados	281,689	65,481
Adquisición de propiedades de inversión	(11,978,515)	(176,182)
Venta de activos de larga duración	41,502	37,982
Construcción en proceso en activo por derecho de uso	(7,335)	-
Otros activos	(1,750)	(1,958)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	\$(11,664,409)	\$(74,677)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	9,281,051	-
Pago de préstamos bancarios	(6,277,337)	-
Intereses pagados	(292,092)	(140,340)
Pérdida por liquidación de instrumentos financieros derivados	(334,251)	-
Costos pagados para obtención de deuda	(86,668)	(18,041)
Pago de pasivos por arrendamientos	(1,251)	(1,406)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(1,072,139)	(721,954)
Recursos obtenidos de la suscripción de CBFIs	6,830,570	3,450,000
Recompra de CBFIs	(47,624)	-
Costos de suscripción/emisión de CBFIs	(114,563)	(68,606)
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	\$7,885,696	\$2,499,653
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,957,201)	3,381,713
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	(90,637)	(4,104)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$2,229,302	\$4,437,217

Comentario al mercado inmobiliario de oficinas e industrial

El Mercado de Oficinas ¹

Monterrey

Al cierre del 3T23, el mercado de oficinas en Monterrey mostró una absorción neta acumulada de 37 mil m², cifras muy similares a lo monitoreado durante el mismo periodo de 2022 (35 mil m²). Se estima que el mercado de oficinas continúe en su proceso de recuperación, cuya demanda ha sido impulsada principalmente por los sectores financieros, de manufactura y de tecnología durante el 3T23.

La absorción bruta acumulada del 3T23 cerró en 51 mil m², manteniéndose en una cifra similar a la del año anterior (49 mil m² al 3T 2022).

A pesar de un ligero crecimiento trimestral en la actividad de construcción, aún se encuentra un 6.8% por debajo de lo registrado en 3T22 (181 mil m²), al cerrar el trimestre con 150 mil m². La tasa de vacancia total es de 18.4%, mostrando una contracción en comparación con el 3T22 (20.3%). El corredor con mayor desocupación durante el 3T23 fue Santa María con una vacancia del 34.4%. El corredor con mayor cantidad de inventario disponible es igualmente Santa María con 73,642 m², seguido por Valle Oriente con 56,645 m². La nueva oferta y desocupaciones impulsaron un ligero crecimiento en la tasa de vacancia contra el 2T23 (18.2%), pero se mantiene con una tendencia de variación anual a la baja. Estos cambios fueron impulsados por la entrega de un edificio nuevo con espacio disponible y desocupaciones en el corredor de Santa María.

El precio de salida promedio de los corredores principales al cierre del 3T23 fue de US 22.3 y el nivel de precio de salida al 3T22 fue de US 18.4 por m². La variación en dichos periodos es de US 3.9 por m², equivalente a un incremento 21%.

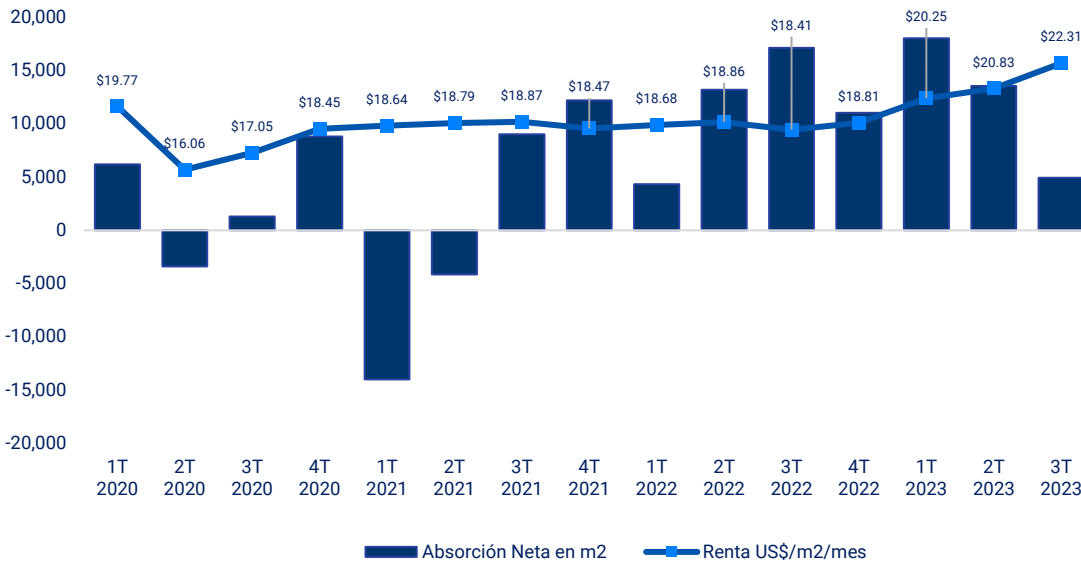
Al final del 3T23, el sector de servicios Financieros fue el líder en demanda de espacios de oficinas corporativas con un 35% del total, lo que equivale a alrededor de 2 mil m². El segundo y tercer sector con mayor demanda fue el de Manufactura y Tecnología con un 30% y 13% respectivamente.

Al cierre del 1T23, la inversión extranjera directa representó el 12.5% de la inversión total nacional, posicionando al estado en 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 de agosto con más de 80 mil nuevos empleos permanentes en Nuevo León, lo que representa el 12.9% del total del país y lo posiciona en el primer lugar nacional.

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



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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T23

Valle de México

De enero a septiembre del 2023, el mercado corporativo ha mostrado signos de recuperación reflejados en cifras positivas. En términos de demanda bruta (que incluye renovaciones y subarrendos) se registraron 143 mil m², 73% por encima del 3T22, impulsado por una mayor actividad, así como por renovaciones. Así mismo, la absorción neta alcanzó 69 mil m², siendo la más alta desde el inicio de la pandemia.

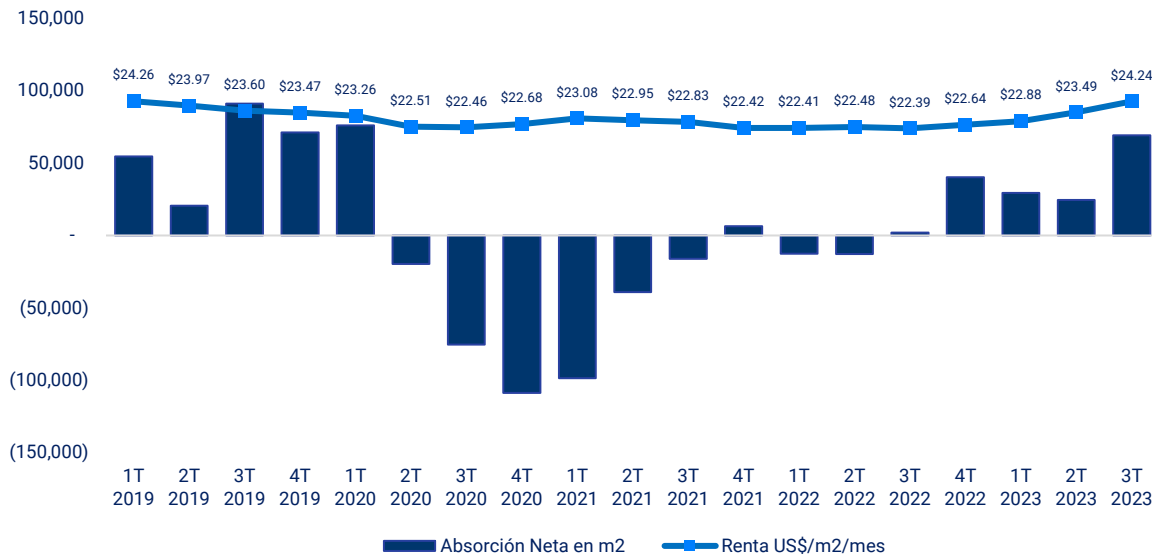
El inventario de oficinas corporativas clase A/A+ registró 7.4 millones de m² al cierre del 3T23, lo que representa un ligero incremento del 1.4% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Durante este trimestre, se incorporó un nuevo proyecto llamado Torre Gutenberg, dentro del submercado Polanco, equivalente a seis mil m². Los submercados de Polanco y Santa Fe cuentan con la mayor superficie en sus inventarios, Polanco con 1.5 millones de m² y 1.4 millones de m² de Santa Fe. En lo que va del año, se han incorporado 5 edificios y se esperan que dos proyectos más sean integrados al mercado de Insurgentes hacia finales del año. El indicador de construcción registró 408 mil m² de espacios corporativos, dicho indicador cerró en una cifra 32% menor a la reportada en el 3T 2022. Se contempla que para finales del 2023 se entreguen 47 mil m² en dos proyectos ubicados en el submercado de Insurgentes: Park Insurgentes 1082 y Central Insurgentes 1438.

Al 3T23, la tasa de vacancia cerró en 23.7% 100 puntos base menor a la mostrada en el 3T22 (24.7%). A pesar de la incorporación de nuevos m², 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 49.6% y Azcapotzalco 46.4%), mientras que los submercados de Lomas Altas y Lomas Palmas registran decrementos debido a la demanda de espacios.

El precio de salida promedio de los corredores principales fue de US\$ 24.2 por m² lo que representa un incremento en comparación al mismo trimestre del año anterior de US\$ 1.9 por m² y un incremento de US\$ 0.8 por m² con respecto al 2T23. Reforma Centro, Lomas Palmas, Bosques, Polanco e Insurgentes lideran los precios más altos en toda la ciudad dentro de un rango de US\$ 24.8 a US\$ 29.4 por m² 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 m² de ABR al mes)**



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T23

Guadalajara

Al cierre del 3T23, la demanda bruta en su cifra acumulada registró un incremento anual del 61%, con 63,900 m² comercializados contra los 39,700 m² reportados en el mismo periodo del 2022. Del total de espacios comercializados durante el trimestre (18 mil m²), 36% fueron transacciones registradas en el submercado Plaza del Sol y 21% en Puerta de Hierro. Por su parte, el indicador de absorción neta acumulada cerró el trimestre con más de 38 mil m², contando con un incremento del 32% respecto a la absorción del tercer trimestre del 2022 (29 mil m²).

El Inventario de oficinas corporativas clase A/A+ aumentó a 793 mil m² con el ingreso de nueva oferta en la Zona Financiera durante el 3T23 (0.2% respecto al 3T 2022). De los proyectos que actualmente se encuentran en construcción, se estima que pueden ingresar al inventario durante el primer semestre del 2024.

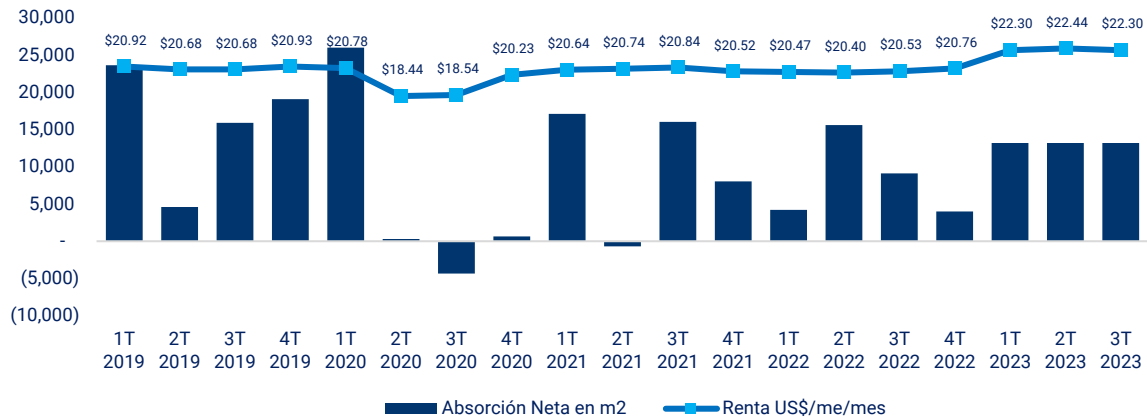
Al cierre del 3T23 la tasa de vacancia total es de 14.8% lo que representa una disminución de 510 bps con respecto al 3T22 (19.9%). En términos de submercados, Puerta de Hierro continúa con la mayor vacancia con más de 49 mil m² disponibles, seguido de la Zona Financiera y el mercado de López Mateos-Américas con 28 mil y 18 mil m² respectivamente.

El precio de salida promedio de los corredores principales fue de US\$ 22.32 por m² lo que representa un incremento de US\$ 1.79 por m² respecto al 3T22 (US\$ 20.53 por m²). 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 Puerta de Hierro y López Mateos-Américas con US\$ 25.3 por m² y US\$ 24.9 por m². Mientras el registro de las rentas más bajas lo tiene el submercado Centro con US\$ 13 por m².

La recuperación en la demanda de espacios corporativos en Guadalajara es prueba de incremento en la actividad económica en el estado en términos de Inversión Extranjera Directa (de acuerdo con las cifras de Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras). Al cierre del primer semestre del 2023, Jalisco ocupa el cuarto lugar dentro de las Entidades Federativas con mayor participación (5%), concentró US\$ 1,390 millones de la inversión, solo detrás de la Ciudad de México que registró inversiones por US\$ 10,225 millones (35%) y Nuevo León con US\$ 2,795 millones (13%) y Baja California con US\$ 1,463 millones (5%).

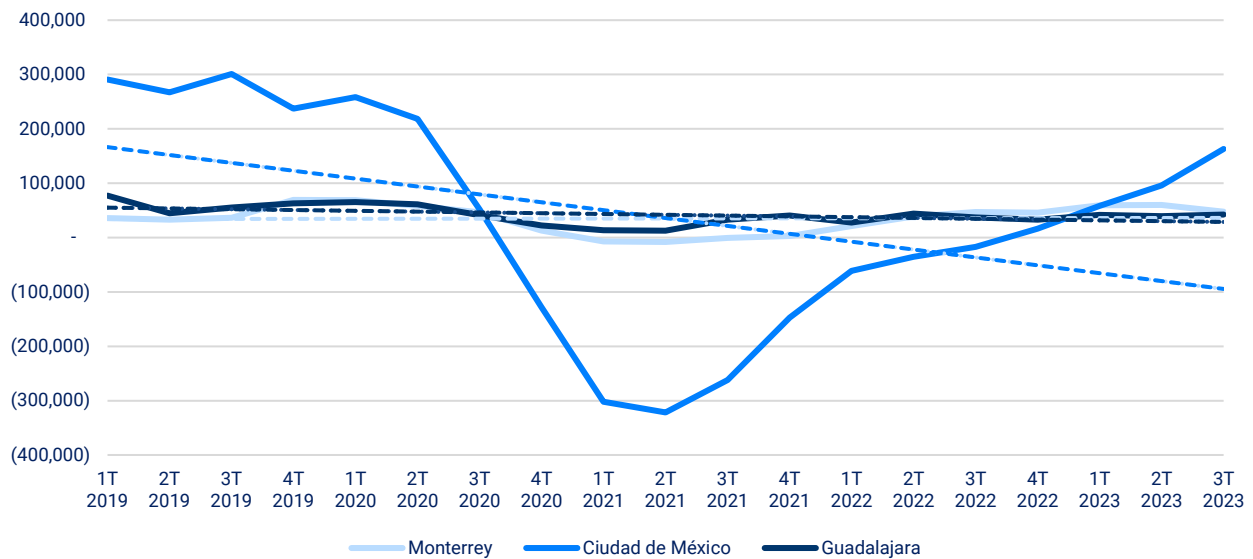


Absorción Neta de Oficinas vs Renta en Guadalajara (en metros cuadrados y dólares por m² de ABR al mes)



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T23

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T23



Mercado Industrial ²

Monterrey

En el 3T23, se alcanzó una absorción neta de 431,458 m² registrados, lo que mantiene el acumulado anual en su máximo histórico, cerrando en 1.3 millones m² al finalizar el trimestre.

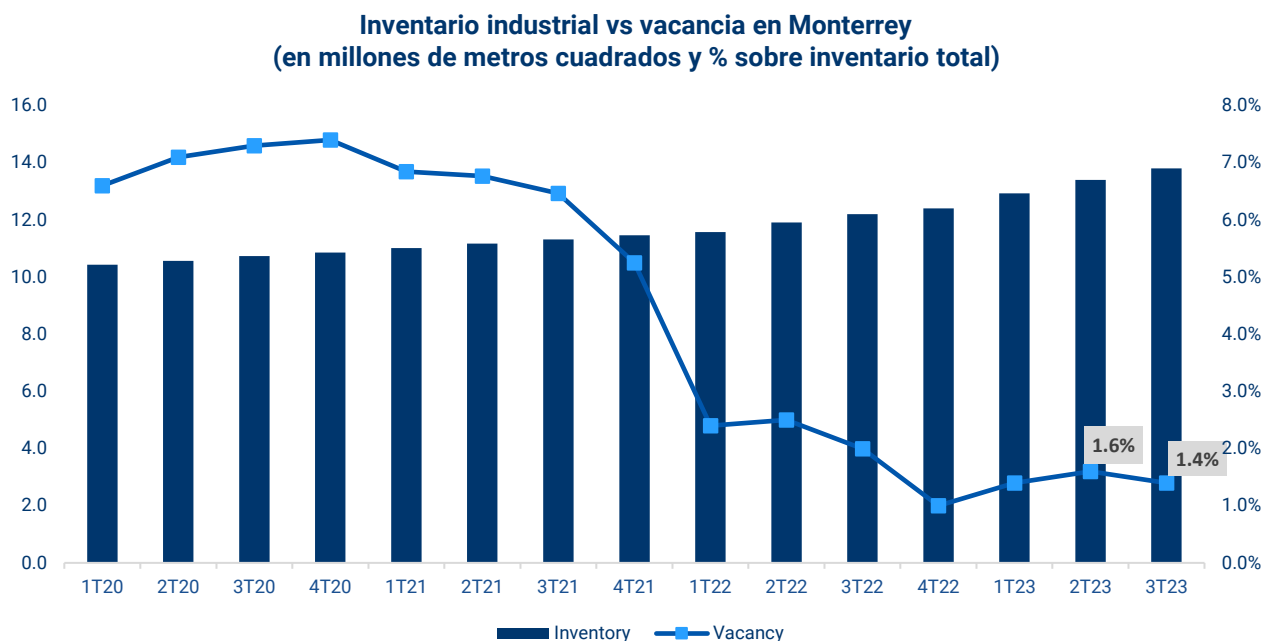
Al cierre del 3T23, la industria manufacturera diversa ha representado el 38% de la superficie arrendada total, consolidándose como el sector dominante. Le siguen en segundo y tercer lugar el sector de Logística y Transporte y Automotriz, con 33% y 28% de la demanda, respectivamente. Estos sectores han sido los principales impulsores de la actividad durante el año. Se destaca que las inversiones posicionaron a México como el primer país de origen de la absorción industrial al finalizar el 3T23, con un 38% de la demanda total, superando las inversiones originarias de China (23%) y Estados Unidos (19%), las cuales se colocan en el segundo y tercer sitio de los espacios arrendados respectivamente.

Al cierre del 3T23 el inventario en Monterrey cerró en 13.8 millones de m², lo que significó un incremento anual del 13.4%. Más de 414 mil m² de nuevos espacios fueron entregados a lo largo del trimestre, distribuidos en 24 propiedades, de las cuales 11 son proyectos built-to-suit.

En el ámbito de la construcción, se ha registrado un total de 1.2 millones de m² al finalizar el 3T23, un crecimiento anual del 30.7%. Es importante destacar que el 76% de esta construcción se concentra en proyectos construidos a la medida o *built-to-suit*, dejando solamente 285 mil m² al mercado especulativo. Además, se está llevando a cabo un monitoreo de más de 700 mil m² que se encuentran en etapa de planeación.

En términos de vacancia, se registra una tasa de desocupación de 1.4%, lo cual representa una disminución de 20 pbs en comparación con el 2T23 y 60 pbs en comparación con el 3T22.

El precio promedio de salida al cierre del 3T23 se sitúa en US\$ 6.4 por m², lo cual supone un incremento de US\$ 0.9 por m² en comparación con el mismo periodo del año anterior, donde el precio promedio fue de US\$ 5.5 por m². Este aumento se debe principalmente al incremento generalizado en la demanda del mercado industrial, impulsado principalmente por el efecto del nearshoring.



² Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 3T 2023.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T23

Saltillo ³

Al cierre del 3T23, la absorción neta en el mercado industrial registró 86 mil m². La absorción neta acumulada alcanzó los 323 mil m², la más alta en registro para un tercer trimestre, con un crecimiento anual de 24.4% (259 mil m² al mismo periodo del año anterior).

La actividad de construcción continúa en sus niveles máximos históricos al finalizar el trimestre con 379 mil m² de construcción, lo que representa un aumento anual de 66.3%. En línea con la tendencia del mercado, el 82% de las propiedades en desarrollo ya se encuentran pre-arrendadas.

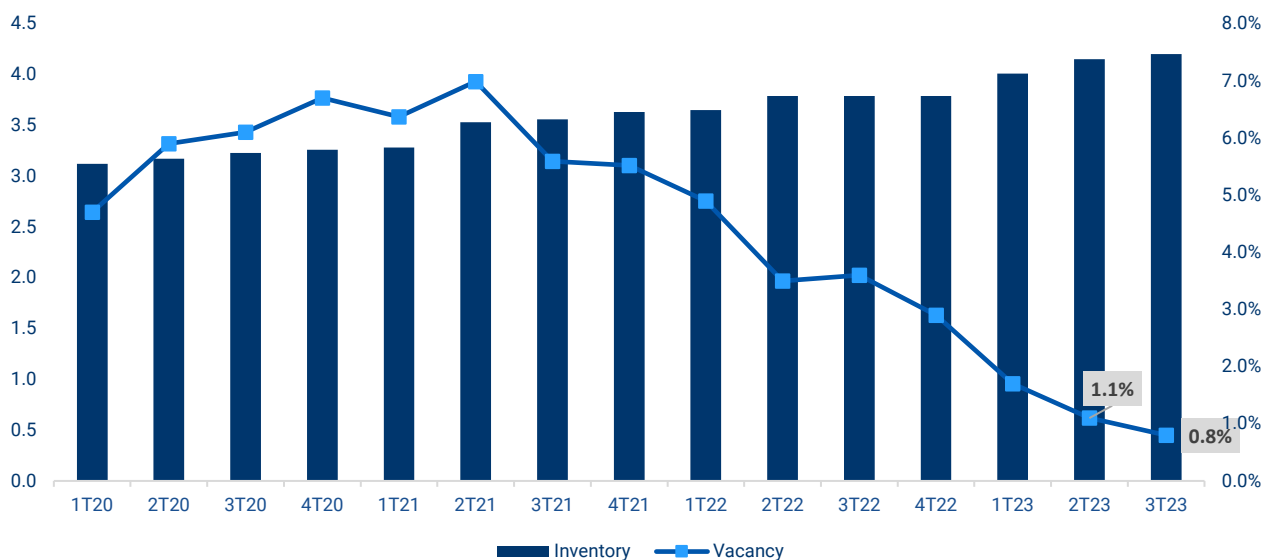
La absorción bruta acumulada al cierre del 3T23 se situó en más de 259 mil m², permaneciendo menor a la registrada en años anteriores, finalizando con un 45% por debajo del acumulado al 3T22. Lo anterior se debe a la escasa oferta existente, en donde la mayoría de las propiedades especulativas que salen al mercado se rentan antes de que se finalice su construcción y las desocupaciones también se terminan arrendando antes de poder verse reflejadas en la vacancia.

El inventario total asciende a 4.2 millones de m², lo que representa un incremento anual del 10.5%. Durante el último trimestre, se entregaron más de 74 mil m² de nuevos espacios industriales, destacando que todos estos edificios ya se encontraban pre-arrendados.

En cuanto a la vacancia, se registra un 0.8% de desocupación, un nuevo mínimo histórico, lo que se traduce en 32 mil m² disponibles. Esto representa una disminución de 30 bps en comparación con el trimestre anterior y una disminución de 280 bps en comparación con el 3T22. El submercado de Ramos Arizpe lidera en superficie vacante con 29,829 m², seguido por Saltillo con otros 3,067 m² disponibles.

El precio promedio de salida al cierre del tercer trimestre de 2023 fue de US\$ 5.1 por m², lo cual supone un incremento de US\$ 0.6 por m² en comparación con el mismo periodo del año anterior (US\$ 4.5). 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)



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

Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T23

Bajío ⁴

De enero a septiembre del 2023, el Bajío experimentó un aumento significativo en la absorción neta y bruta de espacios industriales. La absorción neta alcanzó los 284 mil m², un incremento del 23 % en comparación con el mismo periodo del año anterior. Por su parte, la absorción bruta registró 350 mil m², un aumento del 9% en comparación con el mismo periodo del 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 y manufactura ligera, los cuales representan más del 70% de la demanda en lo que va del año, y se estima que se mantenga debido a las negociaciones actuales.

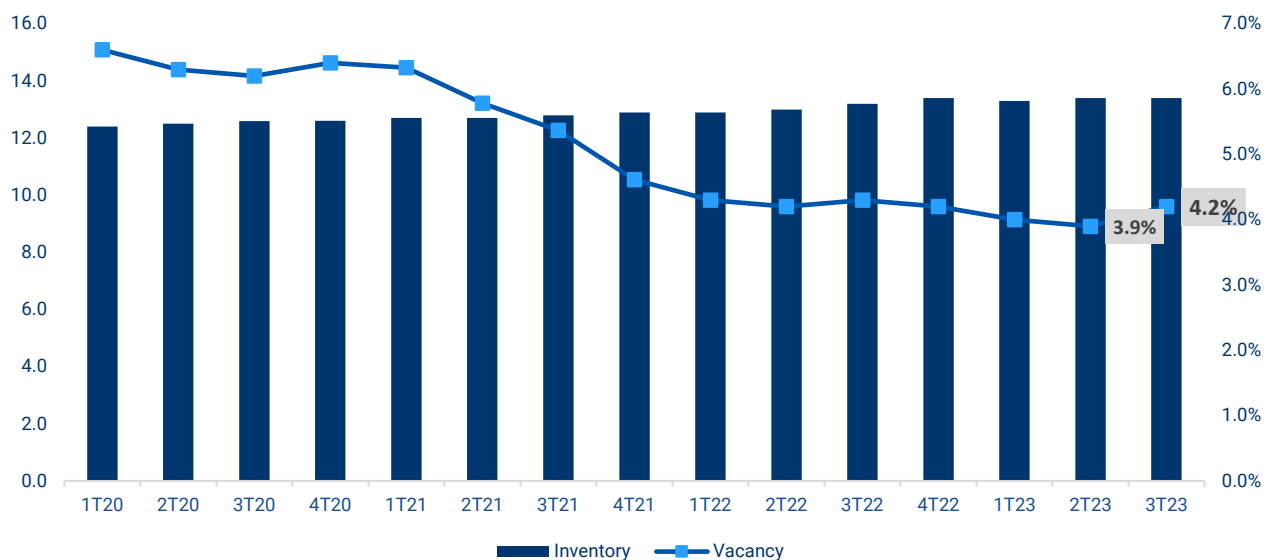
La tasa de vacancia al 3T23 cerró en 4.2% lo que se traduce a 562 mil m², incrementó 30 puntos base contra el 2T23, pero sigue una tendencia estable, prácticamente en línea en comparación con el 3T22 (4.3%). Querétaro presenta la tasa de vacancia más alta en el sector con un 5.3%, mientras que San Luis Potosí lidera en ocupación con una tasa de vacancia del 1.7%

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 estima que empresas de los sectores de logística, manufactura ligera y la automotriz demanden espacio industrial en la región, principalmente en San Luis Potosí y Querétaro.

Al cierre del 3T23, el Bajío cerró con un inventario de 13.4 millones de m², lo que representa un incremento anual del 2.2%. Los mercados con mayor crecimiento de inventario fueron Querétaro y Guanajuato, siendo el primero en que concentró la mitad de la nueva oferta en lo que va del año. Es importante destacar que la mitad de la actividad de construcción en la región se enfoca en proyectos *build-to-suit*.

El precio promedio de salida al cierre del trimestre fue de US\$ 4.9 por m², precio que se ha mantenido con ligeras variaciones al alza este 2023 con un incremento anual del 17%. El precio más alto de la región lo registró Aguascalientes y Querétaro (mayores a US\$ 5.00 por m²), mientras que San Luis Potosí y Guanajuato cerraron el trimestre en US\$ 4.6 por m².

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



⁴ Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 3T 2023.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T23

Ciudad de México ⁵

Al cierre del 3T23, la absorción neta en la Ciudad de México registró 191 mil m², alcanzando un total acumulado de 526 mil m² durante los 9 meses del año. Aunque estas cifras representan un promedio 12.7% 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 3T23, a nivel de submercado, Tultitlán registró transacciones que sumaron más de 40 mil m²; mientras que el sector logístico participó con el 71% de estas transacciones.

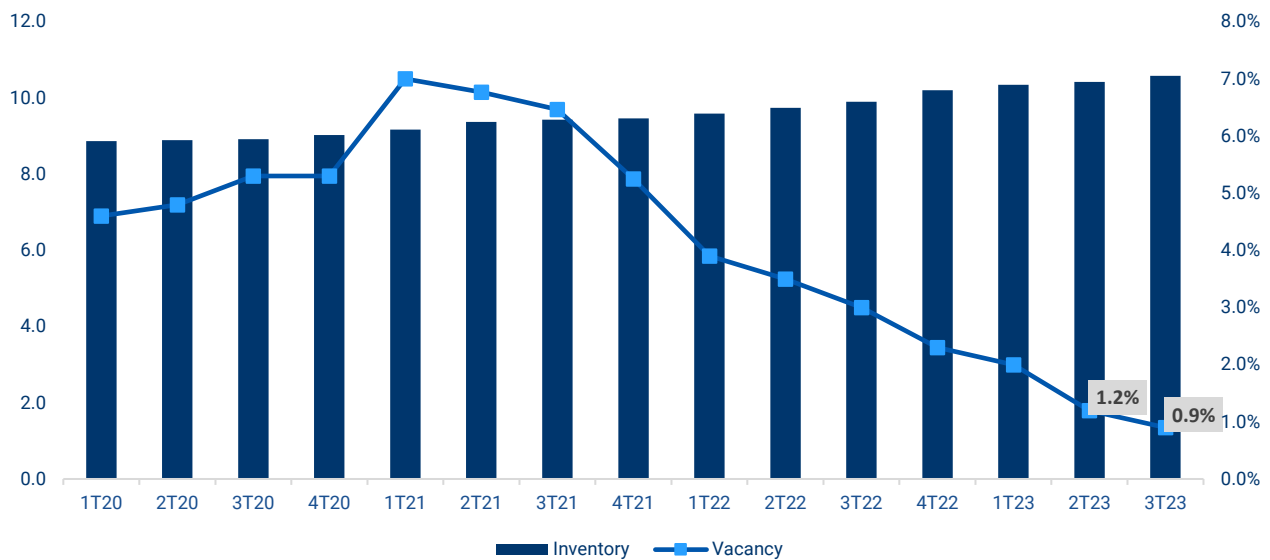
Para el 3T23, el inventario registró 10.85 millones de m², esto significó un crecimiento anual del 6.9%. La alta demanda de espacios ha dado crecimiento para el desarrollo de nuevos proyectos, los cuales se espera que adicionen más de 300 mil m² durante el siguiente trimestre.

En el 3T23, el *pipeline* de construcción cerró en 460 mil m², concentrados en su mayoría en CTT con la siguiente distribución: Cuautitlán 59%, Tultitlán 41%, mientras que el 24% restante pertenece a proyectos *Last Mile* desarrollados en el corredor de Vallejo-Azcapotzalco, Gustavo A. Madero y Tlalpan. El 48% de los proyectos actualmente en construcción se encuentran pre-arrendados.

En términos de vacancia, se registra un mínimo histórico del 0.9% de desocupación, equivalente a 98 mil m², lo que representa una disminución anual de 2 puntos porcentuales respecto al 3T22. En cuanto a superficie, Tultitlán concentra la mayor cantidad de metros vacantes con más de 24 mil m². Se espera que la vacancia se mantenga a la baja por la fuerte demanda de espacios y a que estos entran pre-arrendados al inventario.

El precio promedio de salida al cierre del 3T23 fue de US\$ 8.4 por m² incrementando en US\$ 1.9 por m² contra el mismo periodo del año anterior (US\$ 6.5 por m²). Los corredores industriales que mantienen a CDMX como el mercado más alto en precios son Naucalpan, seguido por Vallejo-Azcapotzalco con US\$ 10.0 y US\$ 9.9 por m², respectivamente.

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



⁵ Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 2T 2023.

Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T23

Guadalajara ⁶

Al cierre del 3T23 la absorción neta de espacios industriales clase A en la Zona Metropolitana de Guadalajara (ZMG) alcanzó los 67 mil m². Por su parte, la absorción neta acumulada registrada durante el 2023 alcanzó más de 241 mil m².

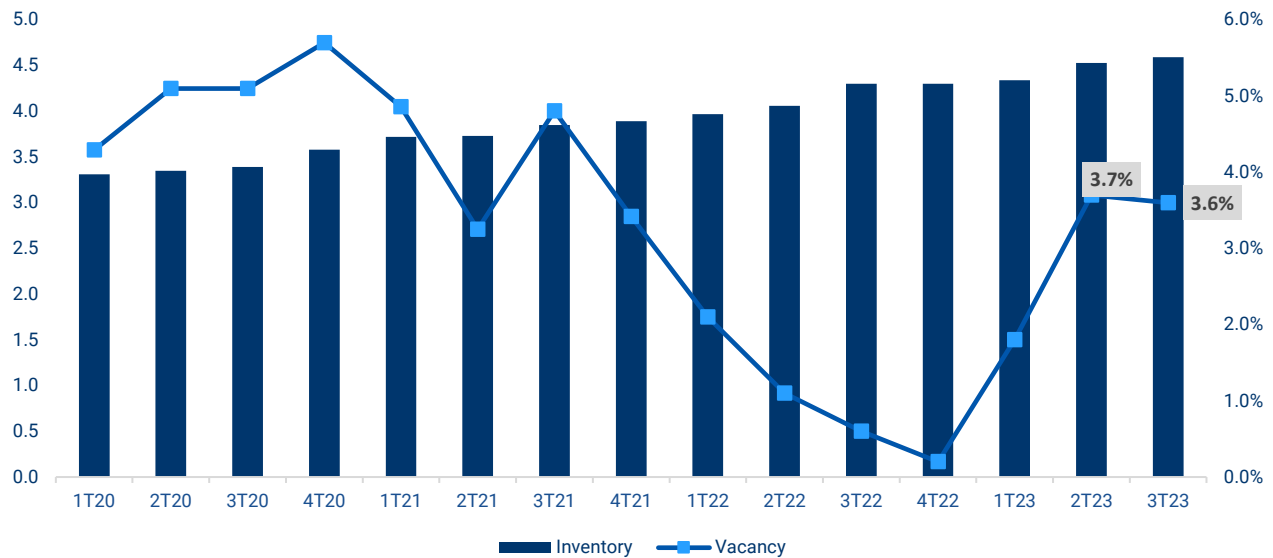
En términos de absorción bruta, al cierre de 3T23, registró más de 7 transacciones que en su conjunto suman 86 mil m². Esta cifra representa un incremento del 59% en comparación con el mismo periodo del 2022. Entre las transacciones destacadas, dos superaron los 20 mil m², ocupando los inquilinos la totalidad de nuevos especulativos. A nivel industria, la manufacturera y logística son las que cuentan con el 73% de la absorción, con 38% y 35% respectivamente.

Para el 3T23, el inventario alcanzó 4.59 millones de m², esto representa un incremento anual del 12.4%, lo cual indica más de 60 mil m² de nuevo inventario en el trimestre, que son tres veces mayor a la del mismo periodo en el 2022 (19 mil m²). De la nueva oferta presentada en el trimestre, el 64% está ubicada en el submercado de El Salto y el resto ubicados en Zapopan Norte.

Derivado al incremento de la demanda y la incorporación de nuevos espacios pre-arrendados, la tasa de vacancia cierra el 3T23 con 3.6%, lo que equivale a más de 163 mil m² vacantes. El Salto contempla la mayor participación de superficie vacante con 113 mil m², de los cuales, más de 31 mil se encuentran en negociaciones avanzadas.

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 3T23 con US\$ 6.3 por m² al mes, US\$ 0.8 por encima del precio reportado al mismo periodo de 2022. El mayor precio de lista en renta se presenta en Acatlán con US\$ 8.3 por m² mensual.

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T23

⁶ Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 3T 2023.

Reynosa ⁷

Al cierre del 3T23, la absorción neta acumulada del tercer trimestre mostró un crecimiento del 13.1% anual, alcanzando poco más de 135 mil m². Durante los últimos trimestres los proyectos built-to-suit y los edificios pre-arrendados han sido los principales impulsores del crecimiento del inventario y la absorción en la ciudad.

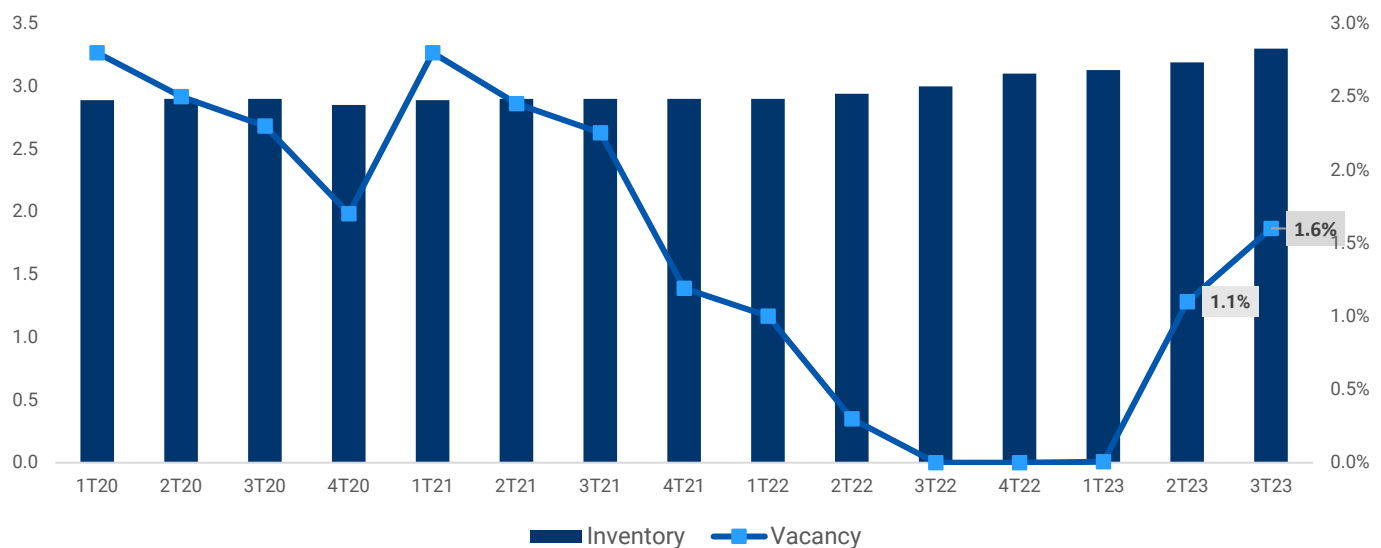
Durante el 3T23, la tasa de vacancia experimentó un aumento en comparación con el trimestre anterior, cerrando en 1.6 %, su punto más alto desde 2021. Este incremento se debió a la entrega de un nuevo espacio especulativo, además de la desocupación de tres propiedades en los submercados Poniente y San Francisco.

Para el cierre de 3T23, el inventario alcanzó los 3.3 millones de m², representando un aumento anual del 9.5%. La nueva oferta trimestral sumó 81 mil m², distribuidos en tres proyectos de los cuales un 83% ya se encuentra pre-arrendado. El submercado Poniente lideró el crecimiento en la ciudad durante el último trimestre, con el 84% de la nueva oferta.

Después de llegar a un máximo histórico en el primer semestre del año, la actividad de construcción cerró un 18.5% debajo de la actividad en el mismo periodo del 2022 registrando 112 mil m². El 54% de esta superficie pertenece a proyectos especulativos, dejando al resto a proyectos built-to-suit. Sin embargo, se monitorean 68 mil m² en distintos proyectos en etapa de planificación, lo que mantendrá activo el crecimiento del mercado durante los próximos trimestres.

El precio de salida presentó un ligero retroceso al finalizar el tercer trimestre del año pero sigue manteniéndose en máximos históricos y posicionándose como el mercado más caro del noreste del país; con US\$6.5 por m² al mes, lo cual es US\$ 0.8 por encima del precio reportado al mismo periodo del 2022.

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 3T23

⁷ Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 3T 2023.

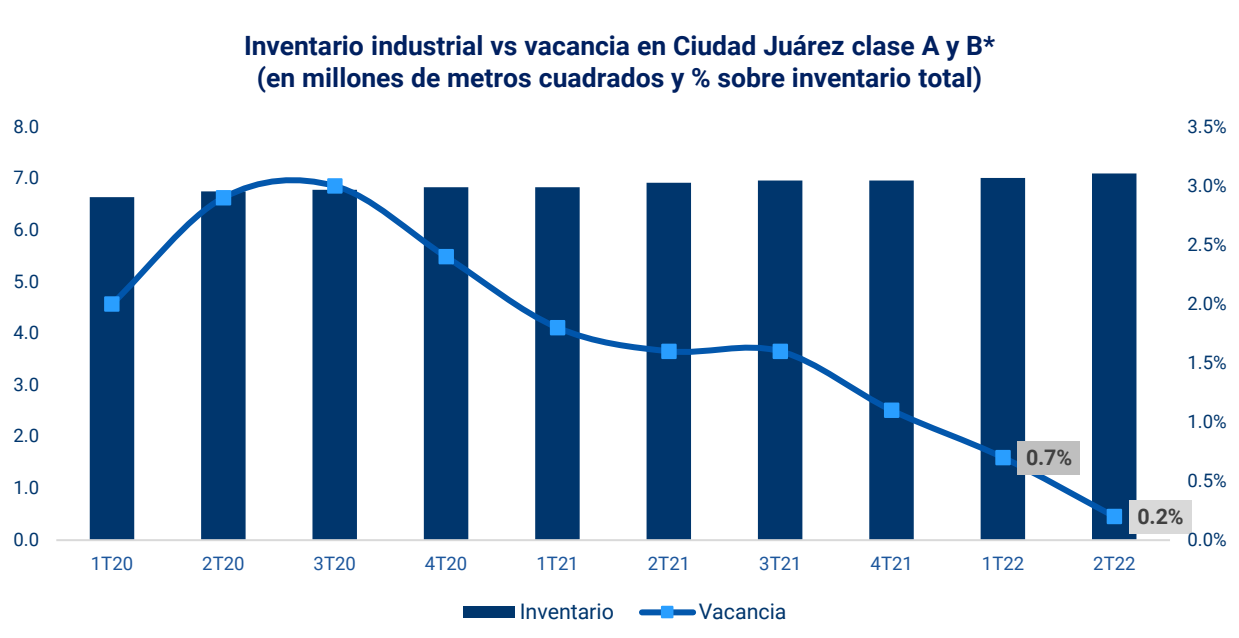
Ciudad Juárez ⁸

Al cierre del 3T23, la absorción neta de Ciudad Juárez alcanzó los 241mil m², cifra más alta históricamente reportada en un solo trimestre. 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 1.9% en inmuebles clase A y B, lo cual aumentó 110 puntos base del trimestre anterior, dada a la entrega de espacios parcialmente vacantes y edificios especulativos.

Al finalizar el 3T23, se registraron 31 proyectos equivalentes a más de 687 mil m² de construcción en Ciudad Juárez, de los cuales 436 mil m² son especulativos.

La incorporación de proyectos vacantes en el mercado industrial de Ciudad Juárez ha generado un ligero aumento en la tasa de vacancia, la cual se ha mantenido por debajo del 2.0%. Aún con el aumento en el inventario, el mercado continúa presentando una alta demanda que sobrepasa la oferta.



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.

⁸ Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 3T 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 septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, y por los periodos de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de 2023 y 2022.

Contenido

Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados	3
Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados	4
Estados consolidados condensados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes no auditados.	5
Estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados	6
Notas a los estados financieros consolidados condensados no auditados	7
1. Información general	7
2. Eventos relevantes	8
3. Bases de preparación y presentación	14
4. Efectivo y equivalentes de efectivo	18
5. Cuentas por cobrar.....	18
6. Impuestos por recuperar	19
7. Otros activos.....	19
8. Propiedades de inversión	21
9. Préstamos bancarios y bursátiles.....	24
10. Administración del capital y riesgos financieros	26
11. Operaciones y saldos con partes relacionadas	33
12. Patrimonio de los fideicomitentes	34
13. Utilidad por CBFÍ.....	37
14. Información por segmentos	37
15. Hechos posteriores.....	39

Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados

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

	Nota	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$2,229,302	\$4,277,140
Cuentas por cobrar	5	44,835	19,930
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión		-	41,504
Impuestos por recuperar	6	62,335	25,051
Otros activos circulantes	7	45,226	69,196
Total del activo circulante		2,381,698	4,432,821
Propiedades de inversión	8	28,441,464	17,639,279
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		51	8,034
Activos por derecho de uso	2g	81,944	5,253
Instrumentos financieros derivados	10	164,826	56,083
Otros activos no circulantes	7	88,041	74,379
Total del activo no circulante		28,776,326	17,783,028
Total del activo		\$31,158,024	\$22,215,849
Pasivo y patrimonio			
Pasivo circulante:			
Préstamos bancarios corto plazo	9	\$176,195	\$-
Intereses por pagar	9	85,400	34,840
Cuentas por pagar	2f	130,351	60,385
Beneficios a los empleados		19,474	17,673
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	10	988,074	233,452
Impuestos por pagar		12,137	28,121
Instrumentos financieros derivados	10	65,592	44,083
Pasivo por arrendamiento	2g	3,657	1,551
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		13,225	13,225
Provisiones		5,799	5,404
Depósitos de los arrendatarios		27,821	26,814
Total del pasivo circulante		1,527,725	465,548
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	9	7,660,085	5,158,977
Impuestos a la utilidad diferidos		947	837
Beneficios a los empleados al retiro		937	677
Pasivo por arrendamiento largo plazo	2g	78,113	4,249
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		23,144	33,063
Provisiones de largo plazo		-	968
Depósitos de los arrendatarios		209,108	103,160
Total del pasivo no circulante		7,972,334	5,301,931
Total del pasivo		9,500,059	5,767,479
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio contribuido	12	21,659,528	14,949,511
Resultados acumulados		(100,797)	1,486,859
Otros componentes de la utilidad integral	10	99,234	12,000
Total del patrimonio		21,657,965	16,448,370
Total del pasivo y patrimonio		\$31,158,024	\$22,215,849

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

Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados

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

	Nota	Septiembre 2023	Septiembre 2022
Ingresos totales	14	\$1,544,725	\$1,124,227
Mantenimiento y operación de inmuebles		111,482	105,944
Honorarios de administración de inmuebles		15,684	10,982
Predial		15,721	13,773
Seguros		6,263	3,940
Servicios administrativos		78,766	71,154
Servicios fiduciarios y gastos generales		49,570	34,260
Plan ejecutivo basado en CBFis	12	41,682	33,360
(Pérdida) utilidad por valor razonable de propiedades de inversión	8	(1,927,654)	356,189
Pérdida en venta de activos de larga duración, neta		-	(183)
Ingresos financieros		286,380	68,423
Gastos financieros		405,310	192,358
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta		309,412	94,205
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$(511,615)	\$1,177,090
Impuestos a la utilidad		3,902	2,344
(Pérdida) utilidad neta consolidada		\$(515,517)	\$1,174,746
Otros componentes de la utilidad integral:			
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:			
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	10	87,234	59,159
Total de otros componentes de la utilidad integral		87,234	59,159
(Pérdida) utilidad integral consolidada		\$(428,283)	\$1,233,905
(Pérdida) utilidad neta básica consolidada por CBFi**	13	\$(0.31)	\$1.19
(Pérdida) utilidad neta diluida consolidada por CBFi**	13	\$(0.31)	\$1.18

** 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 contribuido	Resultados acumulados	Otros componentes de la utilidad integral	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2021		\$11,557,732	\$1,014,892	\$-	\$12,572,624
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión		3,367,117	-	-	3,367,117
Distribuciones a tenedores de CBFIs	12ii	-	(721,954)	-	(721,954)
Plan ejecutivo basado en CBFIs		31,932	-	-	31,932
Costos de emisión de patrimonio		(3,005)	-	-	(3,005)
Utilidad integral consolidada:					
Utilidad neta consolidada		-	1,174,746	-	1,174,746
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		-	-	59,159	59,159
Utilidad integral consolidada		-	1,174,746	59,159	1,233,905
Saldos al 30 de septiembre de 2022		\$14,953,776	\$1,467,684	\$59,159	\$16,480,619
Saldos al 31 de diciembre de 2022		\$14,949,511	\$1,486,859	\$12,000	\$16,448,370
Patrimonio contribuido, neto de costos de suscripción	2bi y 12b	6,710,681	-	-	6,710,681
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs		5,697	-	-	5,697
Recompra de CBFIs		(47,624)	-	-	(47,624)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	12ii	-	(1,072,139)	-	(1,072,139)
Plan ejecutivo basado en CBFIs		41,634	-	-	41,634
Costos de emisión de patrimonio		(371)	-	-	(371)
Pérdida integral consolidada:					
Pérdida neta consolidada		-	(515,517)	-	(515,517)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		-	-	87,234	87,234
Pérdida integral consolidada		-	(515,517)	87,234	(428,283)
Saldos al 30 de septiembre de 2023		\$21,659,528	(100,797)	\$99,234	\$21,657,965

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	Septiembre 2023	Septiembre 2022
Flujo de efectivo de actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$ (511,615)	\$ 1,177,090
Partidas que no representan flujo de efectivo:			
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento		(18,635)	(9,962)
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento		(9,919)	(9,919)
Comisión por arrendamiento		5,604	5,233
Depreciación y amortización		7,045	5,577
Gasto (reversa) por deterioro de activos financieros	5	5,030	(4,765)
Costo relacionado con beneficios a los empleados		21,565	13,664
Plan ejecutivo basado en CBFIs		41,682	33,360
Pérdida (utilidad) por valor razonable de propiedades de inversión	8	1,927,654	(356,189)
Pérdida en venta de activos de larga duración, neta		-	183
Ingresos financieros		(286,380)	(68,423)
Gastos financieros		405,310	192,358
Pérdida cambiaria realizada por instrumentos financieros derivados		334,251	-
Ganancia por fluctuación cambiaria no realizada		(197,973)	(90,474)
		\$1,723,619	\$887,733
Cuentas por cobrar		(24,421)	18,814
Impuestos por recuperar, neto		4,163	97,506
Otros activos		29,233	(15,441)
Cuentas por pagar		9,652	10,524
Impuestos por pagar		(17,343)	(18,639)
Beneficios a los empleados		(19,504)	(17,919)
Depósitos de los arrendatarios		117,268	(1,765)
Efectivo generado en las actividades de operación		\$1,822,667	\$960,813
Impuestos a la utilidad pagados		(1,155)	(4,076)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación		\$1,821,512	\$956,737
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Intereses cobrados		281,689	65,481
Adquisición de propiedades de inversión		(11,978,515)	(176,182)
Venta de activos de larga duración		41,502	37,982
Construcción en proceso en activo por derecho de uso		(7,335)	-
Otros activos		(1,750)	(1,958)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		\$(11,664,409)	\$(74,677)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	9	9,281,051	-
Pago de préstamos bancarios		(6,277,337)	-
Intereses pagados		(292,092)	(140,340)
Pérdida por liquidación de instrumentos financieros derivados		(334,251)	-
Costos pagados para obtención de deuda	9	(86,668)	(18,041)
Pago de pasivos por arrendamientos		(1,251)	(1,406)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	12ii	(1,072,139)	(721,954)
Recursos obtenidos de la suscripción y recolocación de CBFIs	12i	6,830,570	3,450,000
Recompra de CBFIs		(47,624)	-
Costos de suscripción/emisión de CBFIs		(114,563)	(68,606)
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento		\$7,885,696	\$2,499,653
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(1,957,201)	3,381,713
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		(90,637)	(4,104)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		\$2,229,302	\$4,437,217

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 septiembre de 2023, el portafolio de propiedades está compuesto por 106 inmuebles, localizados en 14 estados de México, con una edad promedio de 14.1 años y ocupación de 95.8% en términos de área bruta rentable (ABR); el valor razonable del portafolio de propiedades fue de \$28,441,464 (ver Nota 8).

Por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2023, las adquisiciones efectuadas fueron:

Propiedades de Inversión	Fecha de adquisición	Ubicación	Terreno	Construcción	Valor de adquisición
Terreno Huasteco Fagor ⁽¹⁾	Febrero 21, 2023	San Luis Potosí	\$8,993	\$-	\$8,993
Portafolio Industrial Zeus (46 inmuebles) ⁽²⁾	En 2 etapas	11 entidades	\$2,841,940	\$9,270,302	\$12,112,242
Terreno Aguascalientes-Finsa 03 Zeus ⁽³⁾	Agosto 17, 2023	Aguascalientes	18,739	-	18,739
			<u>\$2,869,672</u>	<u>\$9,270,302</u>	<u>\$12,139,974</u>

(1) Adquirido para llevar a cabo una expansión a la medida del arrendatario (*build-to-suit*). La compra generó costos e impuestos de adquisición de \$441 (ver Notas 2c y 8).

(2) 43 inmuebles fueron adquiridos el 29 de marzo y 3 inmuebles el 20 de septiembre de 2023. Están ubicados en Aguascalientes, Baja California Norte, Coahuila, Colima, Guanajuato, Jalisco, Nuevo León, Puebla, Querétaro, Sonora y Tamaulipas. La compra generó costos e impuestos de adquisición de \$423,224 (ver Notas 2f y 8).

(3) Adquirido para llevar a cabo una expansión a la medida del arrendatario (*build-to-suit*). La compra generó costos e impuestos de adquisición de \$381 (ver Notas 2k y 8).



Las expansiones que no requirieron adquisición de terreno, realizadas en el periodo terminado el 30 de septiembre 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. 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; adicionalmente, el 23 de enero de 2023 se obtuvo esta misma aprobación por la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs, en la que se resolvieron puntos adicionales que se detallan en el siguiente inciso de esta nota.

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 la dispensa temporal aprobada conforme a lo que se describe previamente, Fibra MTY pagó el 5 de mayo de 2023, en favor de los Tenedores de los CEBURES, una prima por un monto de US\$274.7 miles equivalentes a \$4,965 en dicha fecha, la cual se presenta en el rubro de gastos financieros de los estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados.

Adicionalmente, para los tres periodos intermedios del ejercicio 2023, terminados el 31 de marzo, 30 de junio y 30 de septiembre de 2023, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue de 37.1% en marzo, y de 25.7% para junio y septiembre (ver nota 10), por lo que el Fideicomiso no excedió el nivel de endeudamiento autorizado de acuerdo con lo descrito en el primer párrafo.

- b. El 23 de enero de 2023, también 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, lo siguiente:
- i. La Emisión adicional de hasta 690,000,000 de CBFIs, los cuales, según sea determinado por el Comité Técnico, podrán:
- 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
 - 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 CBFIs.

El 27 de febrero de 2023, el Fideicomiso concluyó la primera parte de la Suscripción Preferente, por la cual se asignaron 296,383,561 CBFIs a un precio de \$12.20 por CBFIs equivalentes a \$3,615,879, cuyos recursos se recibieron el 1 de marzo de 2023, fecha a partir de la cual se liberaron y pusieron en circulación los CBFIs asignados.

Por su parte, el 31 de marzo de 2023, el Fideicomiso concluyó la segunda y última parte de la Suscripción Preferente, por la cual se asignaron 263,032,433 CBFIs a un precio de \$12.20 por CBFIs equivalentes a \$3,208,996, cuyos 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 \$114,194 en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes, en el rubro de patrimonio contribuido, neto de costos de suscripción por un valor de \$6,710,681.

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

Los recursos de la suscripción que se describen en esta sección fueron utilizados en su totalidad 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 mexicanos.

En este sentido, 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, con un solo pago de capital al vencimiento y un plazo de 3 años para la línea revolvente y un plazo de 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 27 de marzo de 2023 (correspondientes a 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 esa fecha) para contribuir al pago de la adquisición del portafolio industrial Zeus, ver nota 2f.

Por su parte, 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, por lo cual, a partir de esa fecha, 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 este establecía la obligación de pago anticipado con los recursos que Fibra MTY obtuviera 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.

- c. El 21 de febrero de 2023, el Fideicomiso concluyó la adquisición de un terreno para la expansión del inmueble industrial Huasteco Fagor. El terreno tiene una superficie de 9,767 m², localizado en la Ciudad de San Luis Potosí, sobre el que se llevará a cabo una expansión de la nave antes citada y que es propiedad de Fibra MTY con una construcción a la medida del arrendatario (*build-to-suit*) a realizarse durante el ejercicio 2023, por una inversión aproximada de US\$3.2 millones (incluyendo el terreno adquirido). Dicha expansión agregará una ABR de aproximadamente 6,732 m² al portafolio del Fideicomiso y se integra al contrato de arrendamiento triple neto denominado en dólares existente con el mismo arrendatario. 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 al 30 de septiembre de 2023 fueron capitalizados por \$441. Este precio fue liquidado mediante pago en efectivo. Al 30 de septiembre de 2023, la construcción en proceso tiene un valor de \$37,268, ver nota 8.

- d. El 21 de marzo de 2023, Fibra MTY firmó una línea de crédito revolvente con Scotiabank por un monto de US\$30 millones con una vigencia de 3 años. Al 30 de septiembre de 2023, la línea de crédito no ha sido dispuesta.
- e. El 27 de marzo de 2023, Fibra MTY, dispuso de las siguientes líneas de crédito por un total de US\$353 millones (equivalentes a \$6,527,041) para la adquisición del portafolio industrial Zeus (ver nota 2f), las cuales se detallan a continuación:
- i. US\$60 millones (equivalentes a \$1,109,412 a la fecha de la disposición), de la línea de crédito revolvente ("Préstamo bancario BBVA") con BBVA Mexico, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ("BBVA").
 - ii. US\$20 millones (equivalentes a \$369,804 a la fecha de la disposición) de la línea de crédito revolvente con Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver ("Préstamo bancario ACTINVER").
 - iii. US\$23 millones (equivalentes a \$425,275 a la fecha de la disposición) de la línea de crédito revolvente con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte ("Préstamo bancario BANORTE").
 - iv. US\$100 millones (equivalentes a \$1,849,020 a la fecha de la disposición) de la línea de crédito sindicada 2021 contratada con BBVA.
 - v. US\$70 millones (equivalentes a \$1,294,314 a la fecha de la disposición) de la línea de crédito sindicada 2023, (ver nota 2b ii).
 - vi. US\$80 millones (equivalentes a \$1,479,216 a la fecha de la disposición) del componente revolvente de la línea de crédito sindicada 2023, (ver nota 2b ii).

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

Con los recursos provenientes del préstamo bilateral 2023, contratado el 15 de junio de 2023 y que se describen en la 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, a la fecha de cada disposición, de los cuales se utilizaron US\$50 millones para financiar las adquisiciones de los inmuebles Ciénega 2 y Ciénega 3 concretadas en el ejercicio 2021 y US\$100 millones para la adquisición del portafolio industrial Zeus.

Finalmente, como se mencionó en la nota 2b ii., los recursos de la devolución del IVA del portafolio Zeus recibidos el 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 septiembre de 2023, el saldo insoluto de los préstamos bancarios dispuestos para la adquisición del portafolio industrial Zeus es de US\$170 millones, equivalente a \$2,995,315 considerando el tipo de cambio de \$17.6195 pesos por dólar aplicable a dicha fecha. Estos préstamos corresponden a US\$70 millones (equivalentes a \$1,233,365) de la línea de crédito sindicada 2023 y a US\$100 millones (equivalentes a \$1,761,950) del préstamo bilateral 2023, ambos descritos ampliamente en las líneas anteriores. 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”, que en su totalidad está compuesto por 46 edificios industriales ubicados en 11 entidades federativas de la República Mexicana con una ABR total de 822,052 metros cuadrados, así como por una reserva territorial con una superficie total 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.

Los contratos de arrendamiento son casi en su totalidad de tipo triple neto, con un 92.1% denominados en dólares y un 7.9% 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. A la fecha de adquisición, los contratos de arrendamiento y el portafolio contaban con un plazo de arrendamiento remanente ponderado al ingreso de 6.1 años (“WALT” por sus siglas en inglés) y una tasa de ocupación del 98.3%.

Se espera que el 100% del portafolio industrial Zeus genere un ION en los doce meses siguientes a su adquisición y pago de US\$53.6 millones, equivalentes a \$944,405 considerando el tipo de cambio vigente a la fecha de estos estados financieros intermedios. Al 30 de septiembre de 2023, la operación de seis meses y 3 días del 93% del portafolio industrial Zeus, en Fibra MTY, generó un ION de \$460,338.

La compra del portafolio industrial Zeus fue llevada a cabo en dos etapas como se muestra a continuación, ver nota 1:

Número de inmuebles	% de compra	Fecha de adquisición	Precio en millones de USD	Precio en miles de MXN
43 inmuebles	93%	Marzo 29, 2023	616.8	\$11,337,382
03 inmuebles ⁽¹⁾	7%	Septiembre 20, 2023	45.2 ⁽²⁾	774,860
46 inmuebles	100%		662.0	12,112,242



(1) Incluye reservas territoriales con una superficie total de 882,723 metros cuadrados.

(2) El pago más el impuesto al valor agregado se realizará el 31 de octubre del 2023 con base en el contrato de compra-venta de bienes inmuebles celebrado el 20 de septiembre de 2023.

La compra del portafolio Zeus, generó impuestos y gastos de adquisición por \$423,224, los cuales fueron capitalizados en el rubro de propiedades de inversión (ver nota 8). De ese monto, al 30 de septiembre de 2023 permanecen pendientes de pago \$64,523, que se presentan dentro del rubro de cuentas por pagar en el estado consolidado condensado de posición financiera no auditado a dicha fecha.

La adquisición de los 43 inmuebles a un precio de US\$694.4 millones, el cual incluye el IVA de la construcción de US\$77.6 millones, equivalente a \$12,765,768, fue liquidada de la siguiente manera:

- Utilizando US\$353.0 millones (equivalentes a \$6,489,199 a la fecha de adquisición) de los recursos provenientes de las líneas de crédito dispuestas que se describen en la nota 2e anterior; y
- US\$341.4 millones (equivalentes a \$6,276,569 a la fecha de adquisición) provenientes de instrumentos financieros derivados forwards que se contrataron con los recursos provenientes de la primera parte de la Suscripción Preferente de CBFIs por \$3,615,879, (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.

La adquisición de los 3 inmuebles y reservas territoriales por US\$48.4 millones, incluyendo IVA de US\$3.2 millones, (equivalentes a \$853,397 al 30 de septiembre de 2023) se presenta en el rubro de cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión en el estado consolidado condensado de posición financiera no auditado al 30 de septiembre de 2023. Los recursos para realizar el pago del precio provendrán del efectivo de la liquidación de la última ronda de la suscripción preferente de capital por \$3,094,802 (neta de \$114,194 de costos de suscripción), concluida durante abril de 2023 (ver nota 2b.i.). Al 30 de septiembre de 2023, estos recursos fueron utilizados parcialmente para prepagar US\$103 millones (equivalentes a \$1,904,491 a la fecha de la disposición), de las líneas de crédito dispuestas para la adquisición del portafolio Zeus, ver nota 2e.

En caso de que no se efectúe el pago, el Fideicomiso deberá pagar al vendedor intereses moratorios a una tasa de interés anual equivalente al 20% sobre los montos no pagados. La parte vendedora entregará a Fibra MTY US\$17.0 millones como monto en garantía a más tardar el día siguiente a la fecha de pago, para respaldar ciertos trámites y gestiones catastrales y registrales que se requieren y serán llevadas a cabo en los próximos meses. En caso de que no se entregue el monto en garantía, el vendedor deberá pagar intereses moratorios a una tasa de interés anual equivalente al 20% sobre los montos no pagados.

- g. El 1 de abril de 2023, el Fideicomiso firmó un convenio para la expansión del inmueble industrial Danfoss, ubicado en Nuevo León por un valor de hasta US\$17.0 millones; con fecha 30 de septiembre de 2023 se incrementó el alcance del proyecto de expansión en US\$4.4 millones para situarse en US\$21.4 millones. Se estima que el proceso de construcción concluya durante el ejercicio 2024. Dicha expansión incrementará el ABR en un estimado de 19,200 m². El ION adicional estimado es de US\$ 1.9 millones durante los primeros doce meses contados a partir del inicio de pago de renta. Al 30 de septiembre de 2023, la construcción en proceso tiene un valor de \$9,063, de los cuales \$8,656 fueron erogados en 2023. Ver nota 8.

En la misma fecha de firma del convenio de expansión, el Fideicomiso firmó un contrato de arrendamiento 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, con el objetivo de realizar una inversión de hasta US\$1.6

millones para realizar la construcción de un estacionamiento para ser arrendado al inquilino del inmueble Danfoss. Por lo tanto, simultáneamente, firmó un contrato de subarrendamiento con dicho inquilino, con una vigencia de 10 años contados a partir del 1 de febrero de 2024, 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 septiembre de 2023, Fibra Mty mantiene un saldo de activo por derecho de uso, neto por \$70,481 y reconoció un gasto por depreciación de \$2,349 en el periodo intermedio. Adicionalmente, mantiene saldos de pasivo por arrendamiento de corto y largo plazo de \$2,044 y \$75,082, por los cuales reconoció un gasto por intereses de \$4,296 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 febrero de 2024, 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 septiembre 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 \$4,127, \$1,613 y \$3,031, respectivamente; así como por la construcción en proceso del estacionamiento, para ser arrendado al inquilino del inmueble Danfoss, reconocida en los activos por derecho de uso por \$7,336.

- 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 15,100 m². 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 septiembre de 2023, la construcción en proceso e inversiones de capital tienen un valor de \$31,931 y \$3,594, 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.
- k. El 17 de agosto de 2023, Fibra MTY concluyó la adquisición de un terreno para la expansión del inmueble industrial "Aguascalientes-FINSA 03". El inmueble está localizado en Aguascalientes, con un ABR de aproximadamente 11,719 m² sobre un terreno con una superficie de 17,924m²; se integra al contrato de arrendamiento triple neto (NNN) denominado en dólares existente. La vigencia remanente del contrato de arrendamiento por la totalidad del área arrendada considerando el área de expansión, contempla un plazo forzoso de 10 años para concluir en el tercer trimestre de 2034. Por lo que respecta específicamente al área de expansión, se estima que el arrendatario comenzará a pagar renta a partir del tercer trimestre del 2024.

El valor total de la inversión incluyendo terreno, construcciones, impuestos y otros costos y gastos de cierre, se estima que ascienda a una cantidad de US\$10.1 millones (equivalentes a \$173,102 a la fecha de adquisición del terreno) y que el proceso de construcción concluya en aproximadamente 11 meses contados a partir de la fecha de adquisición. Se estima que la expansión genere un ION adicional de US\$1.1 millones durante los doce meses a partir del inicio de pago de renta adicional por parte del inquilino.

El precio de adquisición del terreno fue de \$18,739 a la fecha de transacción, más otros impuestos y gastos de adquisición por un monto de \$381. Al 30 de septiembre de 2023, la construcción en proceso tiene un valor de \$37,449. Ver nota 8.

- l. El 11 de septiembre de 2023, Fibra MTY concretó satisfactoriamente la celebración de un contrato de línea de crédito simple sin garantía con Scotiabank hasta por un monto principal de US\$63 millones a tasa variable revisable a 3 meses con margen menor a 150 puntos base. Dicha línea contempla un solo pago de capital e intereses al vencimiento de cada disposición, buscando empatar los tiempos de la ejecución de las inversiones con el inicio de generación de renta de las expansiones. El contrato tiene vigencia de 18 meses a partir de su firma.

El 15 de septiembre de 2023 el Fideicomiso realizó la primera disposición de la línea de crédito. Dicha disposición ascendió a US\$10 millones (equivalentes a \$171,235, aplicando el tipo de cambio a la fecha de disposición de \$17.1235), los recursos serán utilizados para la expansión de propiedades industriales, lo cual cumple con el propósito de la obtención de la línea de crédito. Ver nota 9.

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

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados del Fideicomiso y sus respectivas notas por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 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 periodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, con aplicación anticipada permitida. Fibra MTY no tuvo impacto derivado de estas modificaciones, debido a que no se tiene una situación presente que implique un cambio en estimaciones contables; sin embargo, la nueva definición de estimaciones contables y las precisiones realizadas por estas modificaciones, han sido incorporadas como parte de las políticas contables del Fideicomiso.

- IFRS 17, Contratos de seguros

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

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

Dado que Fibra MTY no funge como aseguradora ni mantiene contratos de reaseguro, no tuvo impactos por la adopción de esta norma.

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

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

Las modificaciones son aplicadas a las transacciones que ocurren a partir del inicio del primer periodo 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 24 de octubre 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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 septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Efectivo en bancos	\$ 380,498	\$ 254,004
Equivalentes de efectivo	1,848,804	4,023,136
Total	\$ 2,229,302	\$ 4,277,140

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

El artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, fracción III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante los periodos de operación terminados el 30 de septiembre 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 septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Clientes	\$ 40,810	\$ 14,658
Clientes partes relacionadas (Nota 11)	1,273	-
Intereses por cobrar ⁽¹⁾	4,770	3,645
Otras cuentas por cobrar	2,199	395
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas (Nota 11)	554	1,266
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar con partes relacionadas	(220)	-
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(4,551)	(34)
Total	\$ 44,835	\$ 19,930

(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 septiembre 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 septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los saldos de cartera vencida ascendían a \$8,422 y \$192, con una estimación de deterioro de cuentas por cobrar por \$4,771 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022 por \$4,736 y (\$4,765), respectivamente. Adicionalmente, en el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2023, el Fideicomiso dio de baja cuentas por cobrar de \$294 por considerarse legalmente incobrables, impactando los resultados del periodo. Para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022 no hubo bajas de cuentas por cobrar por este motivo.

Al 30 de septiembre 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 septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Cuentas por cobrar no vencidas ⁽¹⁾	\$ 33,661	\$ 14,466
Cuentas por cobrar vencidas no deterioradas	3,651	158
Total	\$ 37,312	\$ 14,624

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

6. Impuestos por recuperar

	30 de septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	\$ 62,234	\$ 23,626
Otros	101	1,425
Total	\$ 62,335	\$ 25,051

7. Otros activos

	30 de septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Circulantes		
Pagos anticipados ⁽¹⁾	\$ 14,735	\$ 7,862
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	7,808	5,542
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾	12,111	7,388
Depósitos en garantía ⁽⁴⁾	10,572	48,404
Total	\$ 45,226	\$ 69,196

No circulantes		
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾	\$ 34,461	\$ 20,549
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	16,790	13,196
Seguros y fianzas no amortizables ⁽⁵⁾	19,071	19,071
Depósitos en garantía	1,707	1,715
Mobiliario y equipo de oficina	7,418	8,108
Activos intangibles	8,272	9,456
Pagos anticipados ⁽¹⁾	-	1,951
Otros	322	333
Total	\$ 88,041	\$ 74,379

- (1) Al 30 de septiembre 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 se recuperó 94% de la garantía otorgada. El restante 6% equivalente a \$10,572 se recuperará cuando se concrete el pago de la adquisición, ver nota 2f.
- (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 septiembre 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 septiembre de 2023
Danfoss ⁽⁴⁾	11-dic-14	\$ 522,761	\$ -	\$ -	\$ 8,656	\$ (66,868)	\$ 464,549
Casona	28-may-15	314,737	-	461	-	(3,887)	311,311
Catacha	29-jul-15	69,800	-	-	-	6,778	76,578
Santiago ⁽⁴⁾	21-sep-15	231,370	-	3,594	31,931	11,554	278,449
Nico 1	19-may-16	720,248	-	2,149	-	(74,161)	648,236
Providencia	25-may-16	1,180,082	-	2,936	-	(76,038)	1,106,980
Ciénega	08-nov-16	387,600	-	-	-	(18,567)	369,033
Catacha 2	08-dic-16	82,100	-	-	-	510	82,610
Huasteco ⁽²⁾	25-may-17	1,191,700	9,434	-	37,268	(131,382)	1,107,020
Zinc	14-sep-18	246,859	-	-	-	11,918	258,777
Filios ⁽⁴⁾	18-dic-18	2,319,281	(541)	-	12,991	(92,612)	2,239,119
Garibaldi	27-nov-19 29-ene-20	784,141	(87)	-	-	(97,824)	686,230
Ciénega 2	19-nov-21	471,453	-	1,042	-	(40,722)	431,773
Ciénega 3	08-dic-21	474,357	-	-	-	(42,792)	431,565
Zeus ⁽³⁾	29-mar-23	-	12,554,586	-	37,449	(716,446)	11,875,589
Segmento Industrial		\$8,996,489	\$ 12,563,392	\$ 10,182	\$ 128,295	\$(1,330,539)	\$20,367,819
Oficinas en el Parque	11-dic-14	\$ 1,627,300	\$ -	\$ 6,757	\$ -	\$ (137,568)	\$ 1,496,489
Neoris	11-dic-14	747,000	-	21	-	(32,077)	714,944
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	-	(16,154)	91,509
Prometeo	22-dic-15	448,800	-	2,919	-	(10,278)	441,441
Fortaleza	31-ago-16	487,600	-	2,937	-	(38,376)	452,161
Redwood ⁽¹⁾	06-dic-16	667,972	-	316	-	(58,423)	609,865
Huasteco	25-may-17	65,750	-	92	-	(562)	65,280
Cuauhtémoc	16-ago-17	303,976	-	-	-	(83,961)	220,015
Patria ⁽¹⁾	03-oct-18	337,800	-	22	-	(4,111)	333,711
Filios	18-dic-18	1,015,737	(246)	-	-	(40,550)	974,941
La Perla ⁽⁵⁾	08-jun-21	2,029,085	9,902	1,984	-	(125,976)	1,914,995
Segmento Oficinas		\$8,307,190	\$ 9,656	\$ 17,191	\$ -	\$(610,380)	\$ 7,723,657
Monza	27-ago-15	\$ 218,400	\$ -	\$ 1,021	\$ -	\$ 11,253	\$ 230,674
Monza 2	13-nov-15	95,300	-	-	-	1,308	96,608
Huasteco	25-may-17	21,900	-	102	-	704	22,706
Segmento Comercial		\$ 335,600	\$ -	\$ 1,123	\$ -	\$ 13,265	\$ 349,988
Total propiedades de inversión		\$17,639,279	\$ 12,573,048	\$ 28,496	\$ 128,295	\$(1,927,654)	\$28,441,464

- (1) 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.
- (2) El 21 de febrero de 2023, el Fideicomiso concluyó la adquisición de un terreno colindante a Huasteco Fagor por \$8,993 más costos e impuestos de adquisición de \$441. El inmueble está localizado en la ciudad de San Luis Potosí y tiene una superficie de 9,767 m2. Sobre este terreno existe una construcción en proceso a la medida del arrendatario (build-to-suit) ver Nota 2c.
- (3) Fibra MTY adquirió el portafolio Zeus (ver Notas 1y 2f) y un terreno para efectuar una expansión a la medida del arrendatario en un inmueble ubicado en Aguascalientes, (ver Notas 1 y 2k).
- (4) 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.
- (5) Durante los 9 meses terminados el 30 de septiembre de 2023, se ocuparon 4,177 m2 que representaron pagos del pasivo por ABR vacío, Fibra MTY realizó una parcialidad de US\$3.2 millones incluyendo el IVA de la construcción (equivalentes a \$54,691 a la fecha de la liquidación). En función a lo anterior, la ocupación del inmueble es del 95.99% y el saldo pendiente de pago por espacios vacíos es de US\$7.6 millones (equivalentes a \$134,677). De acuerdo con condiciones contractuales pactadas en la fecha de la adquisición del inmueble, esta ocupación generó una comisión por arrendamiento de \$9,148 más IVA, la cual fue registrada como parte del valor del inmueble. En adición, al 30 de septiembre de 2023, las inversiones de capital por hallazgos detectados en la fecha de adquisición del inmueble fueron por \$754.

Inversiones de capital en proceso

	30 de septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Saldo inicial	\$ 29,227	\$ 37,552
Adiciones por inversiones de capital	28,496	41,993
Inversiones terminadas	(34,470)	(50,318)
Saldo final	\$ 23,253	\$ 29,227

Compromisos

Al 30 de septiembre 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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2023 se registró un incremento a las propiedades de inversión por US\$0.7 millones, por avances en la construcción de un estacionamiento, equivalente a \$12,991 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\$ 3.2 millones, se estima que el proceso de construcción concluya durante el ejercicio 2023. Dicha expansión incrementará el ABR en un estimado de 6,732 m². 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 septiembre de 2023, la construcción en proceso tiene un valor de \$37,268.
- El 29 de marzo de 2023, Fibra MTY firmó un contrato de compraventa privado respecto de un lote de terreno ubicado en el Estado de Puebla, en virtud del cual Fibra MTY tiene el compromiso de liquidar el precio por US\$0.4 millones una vez que dicho contrato de compraventa privado se formalice en escritura pública. Al 30 de septiembre de 2023, la formalización del contrato de compraventa y la liquidación del precio aún se encuentran pendientes, lo cual se estima que suceda durante el cuarto trimestre de 2023.
- 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 inicial de la inversión es por un monto de hasta US\$ 17.0 millones, con fecha 30 de septiembre de 2023 se incrementó el alcance del proyecto de expansión en US\$4.4 millones para situarse en US\$21.4 millones. Se estima que el proceso de construcción concluya durante el ejercicio 2024. Dicha expansión incrementará el ABR en un estimado de 19,200 m². El ION adicional estimado es de US\$ 1.9 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\$1.6 millones, sobre un terreno arrendado a un tercero, que será subarrendado por Fibra MTY al inquilino de esta propiedad, ver nota 2g. Al 30 de septiembre de 2023, la construcción en proceso registrada en propiedades de inversión tiene un valor de US\$0.5 millones, equivalentes a \$9,063 a la fecha de las transacciones. Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2023, se incurrieron \$8,656. Fibra MTY reconoció como derechos de uso la construcción en proceso del estacionamiento por US\$0.4 millones equivalentes a \$7,336 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 15,100 m². 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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2023 se ejercieron US\$2.1 millones, equivalentes a \$35,525 a la fecha de las transacciones. Ver nota 2h.

- En la propiedad Aguascalientes-FINSA 03, el 17 de agosto de 2023 se concluyó la adquisición de un terreno para la expansión del inmueble industrial. El inmueble está localizado en Aguascalientes, con un ABR de aproximadamente 11,719m². El valor total de la inversión incluyendo terreno, construcciones, impuestos y otros costos y gastos de cierre, se estima que ascienda a una cantidad de US\$10.1 millones (equivalentes a \$175,102 a la fecha de adquisición). Se estima que el proceso de construcción concluya en aproximadamente 11 meses contados a partir de la fecha de adquisición y que genere un ION adicional de US\$1.1 millones durante los doce meses a partir del inicio de pago de renta por parte del inquilino. El precio de adquisición del terreno fue de \$18,739 a la fecha de transacción, más otros impuestos y gastos de adquisición por un monto de \$381. Al 30 de septiembre de 2023, la construcción en proceso tiene un valor de \$37,449. Ver nota 2k.
- 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 septiembre 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. Excepto por la construcción de estacionamiento en Danfoss que se reconocerá como activo por derechos de uso.

Valor razonable de propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión para el periodo de operación terminado el 30 de septiembre 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 septiembre de 2023 se ubicaron en un rango de 9.75% a 11.50% en propiedades de oficinas; de 8.75% a 11.25% en propiedades industriales; y de 11.00% a 11.50% en propiedades comerciales; 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 (\$1,927,654), generado durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2023, fue ocasionado principalmente por una disminución de \$(1,569,636) por la apreciación del peso frente al dólar al pasar de \$19.3615 el 31 de diciembre de 2022 a \$17.6195 el 30 de septiembre de 2023, y la capitalización de los costos relacionados con la adquisición del portafolio Zeus por \$(423,224), los cuales incluyen impuestos sobre adquisición de inmuebles de \$(369,837).



Al 30 de septiembre 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 \$356,189, generado durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022, fue ocasionado por el efecto combinado de:

1. Un incremento en el valor del portafolio industrial de \$240,220, 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, y iv) ajustes en tasas de descuento y salida.
2. El aumento en valuación correspondiente a la operación estándar de propiedades de \$293,790, que se generó principalmente por i) ajuste en el presupuesto de gastos, ii) inflaciones reales por arriba de las proyectadas y iii) renta adicional, de ciertas propiedades de inversión.
3. El valor del tipo de cambio al 30 de septiembre de 2022 de \$20.1927 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 (\$177,821).

Los efectos en valor razonable descritos anteriormente están sujetos a posibles variaciones derivadas de las condiciones económicas regionales, nacionales e internacionales, que pudieran resultar en cambios sustanciales en el valor razonable de las propiedades de inversión de Fibra MTY.

La medición del valor razonable de todas las propiedades de Fibra MTY se ubica dentro del Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable. No ha existido ningún cambio significativo en la técnica de valuación durante el periodo, ni tampoco han existido transferencias entre niveles de la jerarquía de valor razonable.

9. Préstamos bancarios y bursátiles

Los préstamos bancarios y bursátiles de acuerdo con los contratos establecidos de crédito al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, se integran como sigue:

	30 de septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Corto plazo:		
Préstamo bancario bilateral Scotiabank US\$10 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 3 meses más una sobre tasa de 1.44%, sin garantía, con pagos de interés y principal hasta 9 meses posteriores a cada disposición y con vigencia hasta el 11 de marzo del 2025. ⁽⁵⁾	\$ 176,195	\$ -
Total de préstamos bancarios de corto plazo	\$ 176,195	\$ -
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. ⁽¹⁾	\$ 3,864,562	\$ 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. ⁽²⁾	-	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. ⁽³⁾	1,233,365	-
Préstamo bilateral BBVA 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. ⁽⁴⁾	2,642,925	-
Costos de obtención de deuda	(80,767)	(61,000)
Total de préstamos bancarios y bursátiles de largo plazo	\$ 7,660,085	\$ 5,158,977

- ⁽¹⁾ Incluye US\$100 millones a cupón fijo de 4.60% (emisión original), US\$115 millones a cupón fijo de 3.73% (reapertura) y prima en colocación por diferencial de tasas entre la emisión original y la reapertura de US\$5.6 millones, la cual, neta de amortizaciones, al 30 de septiembre de 2023 asciende a US\$3.8 millones y es equivalente a \$76,369, considerando un tipo de cambio de \$19.9988 pesos por dólar vigente a la fecha de recepción de la prima en colocación.
- ⁽²⁾ 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.
- ⁽³⁾ Préstamo bancario utilizado como una de las fuentes de financiamiento para la adquisición del portafolio industrial Zeus, ver notas 2e y 2f.
- ⁽⁴⁾ Este crédito fue utilizado para prepagar el préstamo bancarios Sindicado 2021, el cuál fue utilizado en US\$50 millones (equivalentes a \$880,975 al 30 de septiembre de 2023) para financiar las adquisiciones de los inmuebles Ciénega 2 y Ciénega 3 concretadas en el ejercicio 2021 y en US\$100 millones (equivalentes a \$1,761,950 al 30 de septiembre de 2023) para la adquisición del portafolio industrial Zeus.
- ⁽⁵⁾ El 11 de septiembre de 2023, Fibra MTY contrató una línea de crédito simple sin garantía con Scotiabank hasta por un monto principal de US\$63 millones. Dicha línea contempla un solo pago de capital e intereses al vencimiento de cada disposición, buscando empatar los tiempos de la ejecución de las inversiones con el inicio de generación de renta de las expansiones. El contrato tiene vigencia de 18 meses a partir de su firma, ver nota 2l.

Al 30 de septiembre de 2023 y al 31 diciembre de 2022, los intereses devengados pendientes de pago ascendían a \$85,400 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 septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, se integran como sigue:

	30 de septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Largo Plazo		
Préstamo bancario Sindicado 2021 ⁽¹⁾	\$ -	\$ 31,714
Préstamo bancario Bilateral 2023	15,003	-
Préstamo bursátil CEBUREs	25,322	29,286
Préstamo bancario Sindicado 2023	40,442	-
Total Largo Plazo	\$ 80,767	\$ 61,000

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

Al 30 de septiembre 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 septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Saldo inicial	\$ 5,158,977	\$ 5,470,088
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	9,281,051	-
Pago de préstamos bancarios	(6,277,337)	-
Amortización de prima Re-Apertura CEBURE	(12,810)	(16,534)
Costos pagados para obtención/modificación de deuda	(86,469)	(854)
Costos no pagados para obtención/modificación de deuda	-	(199)
Amortización de costos de deuda	66,702	13,087
Cambio en valuación de costo amortizado por refinanciamiento crédito sindicado, neto	-	(716)
Ganancia cambiaria	(293,834)	(305,895)
Saldo final	\$ 7,836,280	\$ 5,158,977

⁽¹⁾ Los costos para obtención de deuda pagados durante el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023 ascendieron a \$86,668 compuestos por \$199 pendientes de pago en 2022 y \$86,469 incurridos en 2023.

⁽²⁾ Los costos para obtención de deuda pagados durante el año 2022 ascendieron a \$18,333 compuestos por \$17,479 pendientes de pago en 2021 y \$854 incurridos en 2022. Por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022, los costos pagados fueron \$18,041.

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

	30 de septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,229,302	\$ 4,277,140
<u>Medidos a costo amortizado:</u>		
Cuentas por cobrar	44,835	19,930
Cuenta por cobrar por venta de propiedades	-	41,504
Otros activos financieros	12,279	50,119
<u>Medidos a valor razonable a través de resultados:</u>		
Instrumentos financieros derivados	164,826	56,083
Pasivos financieros:		
<u>Medidos a costo amortizado:</u>		
Cuentas por pagar ⁽¹⁾	111,859	47,323
Cuenta por pagar por adquisición de propiedades de inversión	988,074	233,452
Préstamos bancarios de corto plazo	176,195	-
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	7,660,085	5,158,977
Intereses por pagar	85,400	34,840
Depósitos de los arrendatarios	236,929	129,974
Pasivos por arrendamiento	81,770	5,800
<u>Medidos a valor razonable a través de resultados:</u>		
Instrumentos financieros derivados	65,592	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, cuentas 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 septiembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamo bursátil CEBUREs ⁽¹⁾	\$ 3,864,562	\$ 3,490,124	\$ 4,251,902	\$ 3,821,024
Préstamo bancario Sindicado 2021 ⁽²⁾	-	-	968,075	987,079
Préstamo bancario Bilateral 2023 ⁽²⁾	2,642,925	2,695,099	-	-
Préstamo bancario Sindicado 2023 ⁽²⁾	1,233,365	1,256,523	-	-
Préstamo bancario bilateral Scotiabank ⁽²⁾	176,195	176,078	-	-
	<u>\$ 7,917,047</u>	<u>\$ 7,617,824</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 septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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 32.3% y 45.1%, compuesto por 10 clientes principales en las diferentes propiedades, respectivamente.

Riesgo de liquidez

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

Al 30 de septiembre del 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 septiembre de 2023, manteniéndose por debajo del límite de endeudamiento del 50.0% aprobado por la Asamblea de Tenedores.
2. Tiene un nivel de efectivo que representa el 7.2% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 20.0%.
3. Tiene disponible US\$150.0 millones del crédito sindicado 2023 (equivalentes a \$2,642,925 al 30 de septiembre de 2023) y US\$53.0 millones del crédito bilateral con Scotiabank (equivalentes a \$933,833.5 al 30 de septiembre de 2023), los cuales pudieran ser utilizados en futuras adquisiciones o inversiones adicionales, y expansiones, respectivamente, en las propiedades de inversión sin sacrificar una estructura de capital balanceada y sin necesidad de acudir a los mercados de capitales.
4. Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos equivalentes a \$2,378,145 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 mayormente a tasa fija. Asimismo, el plazo promedio de la deuda asciende a 4.6 años, con el primer vencimiento relevante hasta octubre del 2027.
6. Cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas para su deuda (covenants financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo. Fibra Mty mantiene un monitoreo constante, y de forma anticipada a su evolución, a fin de poder tomar acciones en avanzada que le permitan continuar en cumplimiento.
7. Tiene compromisos de desarrollo por un monto de \$1,813,064 para los próximos 12 meses. Los cuales incluyen \$134,677 correspondientes al espacio de La Perla pendiente de pago como resultado de la compra progresiva acordada en la adquisición, \$853,397 correspondientes al pago pendiente del portafolio Zeus, y \$753,065 de inversiones estimadas en expansiones durante los próximos 12 meses y otros compromisos menores.

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

Año	Principal	Intereses
2023	-	137,808
2024	176,195	385,928
2025	-	375,037
2026	-	416,733
2027	3,788,193 ⁽¹⁾	437,140
2028	3,876,290	113,545
	<u>\$ 7,840,678</u>	<u>\$ 1,866,191</u>

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

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 septiembre de 2023. La fecha de liquidación actual es el 30 de octubre de 2023 a un tipo de cambio de 18.8705 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 nueve meses terminado el 30 de septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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	-	-	(65,592)	(65,592)
	<u>\$212,000,000</u>						<u>\$(44,083)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$(21,509)</u>	<u>\$(65,592)</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 nueve meses terminados el 30 de septiembre 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.

El 11 de septiembre de 2023, Fibra MTY concretó satisfactoriamente la celebración de un contrato de línea de crédito simple sin garantía con Scotiabank hasta por un monto principal de US\$63 millones. El 15 de septiembre de 2023 el Fideicomiso realizó la primera disposición de la línea de crédito. Dicha disposición ascendió a US\$10 millones (equivalentes a \$176,195, aplicando el tipo de cambio al 30 de septiembre de 2023). Debido a que Fibra MTY dispondrá continuamente de la línea y a que cada una de las disposiciones contará con un vencimiento menor a un año, partir de la fecha de cada disposición, Fibra MTY optó por mantener a tasa variable.

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.

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 septiembre de 2023
USD	\$150,000,000	BBVA	3.04%	CME SOFR 1M	18-abr-22	15-abr-26*	56,083	\$ 32,209	\$ 52,244	\$ 108,327
USD	70,000,000	Scotiabank	3.23%	CME SOFR 1M	27-mar-23	15-mar-28	-	11,831	56,499	56,499
	<u>220,000,000</u>						<u>\$ 56,083</u>	<u>\$ 44,040</u>	<u>\$ 108,743</u>	<u>\$ 164,826</u>

*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.

Al 30 de septiembre 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 nueve meses terminado el 30 de septiembre 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 septiembre de 2023	1 de enero al 30 de septiembre de 2022
Ingresos por renta y mantenimiento⁽¹⁾:		
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	\$ 14,276	\$ 13,119
Cuprum, S.A. de C.V.	13,111	13,886
Penta Motriz, S.A. de C.V.	7,286	6,754
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V.	3,497	3,421
Bambú Motriz, S.A. de C.V. / Acción Motriz, S.A de C.V. ⁽⁵⁾	1,889	1,735
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V.	1,852	3,074
Escala Gerencia, S.A.P.I. de C.V.	1,217	96
	<u>\$ 43,128</u>	<u>\$ 42,085</u>
Otros Ingresos:		
Otras partes relacionadas ⁽³⁾ .	\$ 131	\$ 19
Servicios administrativos, consultoría y de administración y mantenimiento de inmuebles⁽¹⁾:		
Servicios de Operadora de Centros Comerciales, S.A. de C.V. ⁽²⁾	\$ 35,396	\$ 38,600
Promotora Ambiental Servicios, S.A. de C.V.	791	4,458
Pro Superación Familiar Neolonesa, A.C.	500	-
Escala Gerencia, S.A.P.I. de C.V.	306	1,295
Arvo Capital, S. de R.L. de C.V.	270	220
Servicios Maple, S.A. de C.V.	5	-
Otros	-	23
	<u>\$ 37,268</u>	<u>\$ 44,596</u>

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

	30 de Septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Cuentas por cobrar:		
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	1,053	-
Otras partes relacionadas ⁽³⁾	554	1,266
	<u>\$ 1,607</u>	<u>\$ 1,266</u>
Cuentas por pagar ⁽¹⁾:		
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾	1,357	1,357
Cuprum, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾	1,225	1,346
Penta Motriz, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾	561	561
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾	469	515
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V. ⁽⁴⁾	240	264
Bambú Motriz, S.A. de C.V. / Acción Motriz, S.A. de C.V. ^{(4) (5)}	207	207
Escala Gerencia, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁴⁾	132	132
Arvo Capital, S. de R.L. de C.V. ⁽²⁾	-	75
	<u>\$ 4,191</u>	<u>\$ 4,457</u>

(1) Parte relacionada que surge de la relación de control mantenida por personal clave de la administración de Fibra MTY sobre la entidad correspondiente.

(2) Corresponde a los contratos por prestación de servicios para operar y administrar los inmuebles del Fideicomiso, así como administrar y recolectar las rentas y cualquier otro ingreso al que tengan derecho los inmuebles, reembolso de gastos, servicios de asesoría en la realización de cualquier operación relacionada con los inmuebles y prestación de ciertos servicios administrativos.

(3) Persona física que forma parte del personal clave de la administración de Fibra MTY.

(4) Estos saldos corresponden a depósitos de arrendatarios que se derivan de los contratos de arrendamiento que mantiene el Fideicomiso.

(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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2023

- El 21 de febrero de 2023, el Comité de Prácticas del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2023; el número máximo de CBFIs que se asigna a dicho plan para ser distribuido entre sus participantes asciende a la cantidad total de 9,509,646. Al 30 de septiembre de 2023, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 3,352,151 CBFIs, que considerando el precio por CBFIs de \$12.42 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$41,634. En adición se reconocieron \$48 en resultados por insuficiencia en provisión de ejercicio anterior, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado condensado de utilidad integral no auditado de \$41,682.
- 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 CBFIs equivalentes a \$3,615,879, los recursos se recibieron el 1 de marzo de 2023, fecha a partir de la cual se liberaron y pusieron en circulación los CBFIs asignados.



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

En virtud de lo anterior, se suscribieron un total de 559,415,994 CBFIs a un precio de \$12.20 por CBFI equivalentes a \$6,824,874, los cuales se presentan netos de costos de suscripción de \$114,193 en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes, en el rubro de patrimonio contribuido, neto de costos de suscripción por un valor de \$6,710,681.

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

- 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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2023, Fibra MTY recompró 4,106,277 CBFIs equivalentes a \$47,624. Adicionalmente, en el mismo periodo Fibra MTY recolocó 472,137 CBFIs equivalentes a \$5,697.
- e. Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, existieron 1,813,077,953 y 1,255,047,994, CBFIs en circulación, respectivamente.

Periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre 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 septiembre de 2022, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 2,593,973 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de \$12.31 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$31,932. 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 \$33,360.
- 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. En septiembre de 2022, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 282,786,884 títulos debido a la colocación subsecuente de CBFIs al amparo del segundo programa multivalor. A causa del buen desempeño del CBFI en el mercado, posterior a la emisión, Fibra MTY no realizó recompras durante el periodo de estabilización. Al 21 de septiembre de 2022, fecha de terminación de la estabilización de la oferta pública primaria, los CBFIs en circulación fueron 1,255,047,994.
- i. Por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022, Fibra MTY no operó el programa de recompra por lo que no realizó recompras ni recolocaciones de CBFIs.
- j. Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, existieron 1,255,047,994 y 969,974,606, CBFIs en circulación, respectivamente.

ii. Distribuciones

La siguiente tabla muestra las distribuciones de efectivo decretadas en importe y por CBFi por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre 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
jun-23	\$135,025	1,813,077.953	\$0.074	18-jul-2023	29-sep-2023
may-23	\$135,026	1,813,968.953	\$0.074	18-jul-2023	31-ago-2023
abr-23	\$135,026	1,814,498.018	\$0.074	18-jul-2023	31-jul-2023
mar-23	\$132,063	1,553,679.660	\$0.085	21-feb-2023	31-mar-2023
feb-23	\$107,000	1,255,047.994	\$0.085	17-ene-2023	24-feb-2023
ene-23	\$107,000	1,255,047.994	\$0.085	17-ene-2023	24-feb-2023
dic-22	\$106,999	1,255,047.994	\$0.085	17-ene-2023	24-feb-2023
nov-22	\$107,000	1,255,047.994	\$0.085	17-ene-2023	24-feb-2023
oct-22	\$107,000	1,255,047.994	\$0.085	17-ene-2023	31-ene-2023
Distribuciones decretadas en 2023	\$1,072,139		\$0.732		
jun-22	\$81,626	972,261.110	\$0.083	19-jul-2022	12-sep-2022
may-22	\$81,626	972,261.110	\$0.083	19-jul-2022	31-ago-2022
abr-22	\$81,626	972,261.110	\$0.083	19-jul-2022	29-jul-2022
mar-22	\$79,936	972,261.110	\$0.082	19-abr-2022	30-jun-2022
feb-22	\$79,937	972,261.110	\$0.082	19-abr-2022	31-may-2022
ene-22	\$79,937	972,261.110	\$0.082	19-abr-2022	29-abr-2022
dic-21	\$79,088	972,261.110	\$0.081	15-feb-2022	11-mar-2022
nov-21	\$79,088	972,261.110	\$0.081	15-feb-2022	28-feb-2022
oct-21	\$79,090	969,974.606	\$0.082	10-ene-2022	31-ene-2022
Distribuciones decretadas en 2022	\$721,954		\$0.739		

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 septiembre de 2023	1 de enero al 30 de septiembre de 2022
(Pérdida) utilidad neta consolidada CBFis expresados en miles:	\$ (515,517)	\$ 1,174,746
Número de certificados promedio ponderados en circulación	1,661,414.295	989,833.788
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	1,664,319.492	994,616.990
(Pérdida) utilidad neta básica consolidada por CBFi	\$ (0.31)	\$ 1.19
(Pérdida) utilidad neta diluida consolidada por CBFi	\$ (0.31)	\$ 1.18

14. Información por segmentos

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

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

No se registraron transacciones entre segmentos en los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, y por los periodos de nueve meses de operación del Fideicomiso, terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022, la información por segmentos de posición financiera y resultados es como sigue:

Al 30 de septiembre de 2023	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Propiedades de inversión	\$ 20,367,819	\$ 7,723,657	\$ 349,988	\$ -	\$ 28,441,464
Total de activos	-	-	-	31,158,024	31,158,024
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	176,195	176,195
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	7,660,085	7,660,085

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

1 de enero al 30 de septiembre de 2022	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$ 531,124	\$568,689	\$ 24,414	\$ -	\$ 1,124,227
Gastos de operaciones	20,352	102,168	2,893	-	125,413
Gastos por mantenimientos	695	8,530	-	-	9,226
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	105,414	105,414
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	33,360	33,360
Ingreso (gasto) por valor razonable de propiedades de inversión	557,419	(212,680)	11,450	-	356,189
Pérdida en venta de activos	-	-	-	(183)	(183)
Resultado financiero	-	-	-	(29,730)	(29,730)
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	\$ -	\$ 1,177,090
Ingreso de operación neto ⁽¹⁾	\$ 510,772	466,521	21,521	-	\$ 998,814

⁽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 nota 1.



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 septiembre de 2023 y hasta el 24 de octubre 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 24 de octubre de 2023, el Comité Técnico aprobó realizar tres distribuciones de efectivo por \$142,262 cada una correspondientes a los meses de julio, agosto y septiembre 2023, las cuales se liquidarán el 31 de octubre, 30 de noviembre y 29 de diciembre 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 \$0.078 por CBFi.