



FIBRAMTY

Redefine la **rentabilidad inmobiliaria** en México.

4T23

REPORTE DE
RESULTADOS

#SOMOSFIBRAMTY

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



Modelo de Inversión de
FIBRAMTY





FIBRA MTY ANUNCIA RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2023

Monterrey, Nuevo León, México – 14 de Febrero de 2024 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/2157, (BMV: FMTY14), (“Fibra Mty” o “la Compañía”), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente, anunció hoy sus resultados del cuarto trimestre de 2023 (“4T23”). 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

Por noveno año consecutivo, Fibra Mty cumple con su guía de resultados.....	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
Indicadores Financieros en miles de dólares ⁽¹⁾	12
Indicadores Financieros por CBFi en dólares ⁽¹⁾	12
Comentarios del Director General.....	13
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 en miles de pesos.....	21
ION en miles de dólares ⁽¹⁾	21
Ocupación.....	21
Indicadores Operativos mismos inmuebles.....	23
Gastos de capital (Capex).....	24



Inmuebles en operación	24
Adquisiciones.....	25
Zeus.....	25
La Perla	25
Expansiones	26
Desempeño Financiero	27
Desempeño Financiero del Trimestre	27
Conciliación de variaciones contables (presentadas en las tablas anteriores) a variaciones de flujo, cifras en miles de pesos.....	29
Variaciones con afectación en flujo de efectivo.....	29
Mismos inmuebles	29
Gastos de Administración	30
Resultado Financiero	30
CAPEX	30
Adquisiciones	30
Variaciones sin afectación en flujo de efectivo	30
Plan ejecutivo basado en CBFIs	30
Valor razonable de propiedades de inversión	30
(Pérdida) utilidad neta consolidada	31
Instrumentos financieros derivados	32
FFO y AFFO.....	32
Distribución por CBFIs	34
Guía de Resultados 2023	35
Guía de Resultados 2024	36
Deuda y Efectivo	37
Deuda Bursátil (“FMTY20D”)	39
Crédito Sindicado Quirografario 2023	40
Crédito BBVA Quirografario 2023	40
Bilateral Scotiabank	41
Nivel de Endeudamiento e Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda.....	42
Efectivo.....	43
Valor en Libros, Valor de Mercado y Tasa de Capitalización Implícita	44
Conferencia Telefónica	45
Acerca de Fibra Mty.....	46
Advertencia Legal.....	46
Estados Financieros	47



Estados Consolidados de Posición Financiera.....	47
Estados Consolidados de Utilidad Integral	48
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes	49
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo	50
Comentario al mercado inmobiliario de oficinas e industrial	51
El Mercado de Oficinas	51
Monterrey.....	51
Valle de México	52
Guadalajara.....	53
Mercado Industrial	55
Monterrey.....	55
Saltillo	56
Bajío	57
Ciudad de México	58
Guadalajara	59
Reynosa	60
Ciudad Juárez	62



Por noveno año consecutivo, Fibra Mty cumple con su guía de resultados.

Comentarios Destacados del periodo

- Por noveno año consecutivo Fibra Mty logró el rango alto de la guía de resultados 2023 de Ps. 0.9265 – Ps. 0.9400 por CBFi al haber generado Ps. 0.9398 generando un rendimiento anual de 7.6% calculado al precio de Ps. 12.38 por CBFi al inicio del 2023. El rendimiento anual de nuestro CBFi fue 180 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 1T23, fecha en que se anunció la guía de resultados para el ejercicio.
- Fibra Mty obtuvo la mejor calificación por S&P en el criterio de Gobierno Corporativo en la Evaluación de Sostenibilidad Corporativa (“CSA”), Además, incrementó sustancialmente su calificación en la dimensión Económica y Gobernanza (G), alcanzando el primer lugar en el ranking de las emisoras del sector a nivel nacional. Por otra parte, La edición 2023 del Índice Mundial de Sostenibilidad para el Mercado Inmobiliario (GRESB, por sus siglas en inglés) ha otorgado a Fibra Mty la clasificación “Green Star”, ubicándose en el cuartil superior de calificaciones comparado con sus pares, y como reconocimiento por su liderazgo a escala mundial a la hora de incluir criterios de sostenibilidad en el ciclo completo de las inversiones inmobiliarias.
- Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso cuenta con una capacidad de endeudamiento por hasta US\$ 220 millones para futuras transacciones – incluyendo expansiones – y mantenerse dentro de su rango objetivo de 25-35% de apalancamiento.
- Fibra Mty cerró el 4T23 con 106 propiedades en su portafolio, incluyendo 19 para uso de oficinas, 81 para uso industrial y 6 para uso comercial.
- Al cierre del 4T23, Fibra Mty registró un total de 1,652,673 m² de Área Bruta Rentable (“ABR”). La tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2023 fue de 96.3%, calculada por ABR. Por otro lado, la reserva territorial registró un total de 882,723 m².
- En el sector industrial, los niveles de ocupación incrementaron de 98.9% a 99.7% durante el 4T23, considerando los contratos en negociación y aumento de ABR por las expansiones, se estima mantener la ocupación por niveles encima del 99.0%.
- Al cierre del 4T23, las expansiones industriales suman un total estimado cercano a US\$ 100 millones con tasas de capitalización superior al 9.0%, (US\$ 45 millones ya firmados y en proceso de construcción, US\$ 19 millones en fase final de negociación y el resto en etapa inicial). De concluirse todos los proyectos de expansión, el portafolio industrial estaría incrementando en más de 100 mil m² (aproximadamente 18.3 mil m² se encuentran en proceso de construcción).
- La renta promedio por metro cuadrado, considerando las tarifas en pesos y dólares, fue de US\$20.5 en oficinas corporativas, US\$16.0 en oficinas operativas, US\$5.5 en naves industriales y US\$8.9 en inmuebles comerciales.
- Los ingresos totales alcanzaron Ps. 607.5 millones, 61.2% por encima del 4T22.
- El ION fue de Ps. 551.9 millones, 69.0% mayor al 4T22.
- La UAFIDA del 4T23 alcanzó Ps. 507.7 millones, 74.9% por encima del 4T22.
- Los márgenes ION y UAFIDA del 4T23 fueron de 90.8% y 83.6%, respectivamente, 420 y 660 puntos base por encima del 4T22.
- El flujo de Operación (“FFO”) y el Flujo Ajustado de la Operación (“AFFO”) se situaron en Ps. 421.5 millones y Ps. 408.3 millones, respectivamente, 26.5% y 27.2% por encima del 4T22. Este crecimiento fue impulsado por la adquisición de los 46 inmuebles industriales del portafolio Zeus, de los cuáles, 43 fueron comprados en marzo de 2023 y 3 en septiembre de 2023; neto de un mayor resultado financiero debido a las fuentes de financiamiento utilizadas para la adquisición de este portafolio.



- Como se mencionó en el reporte del 3T23, el 31 de octubre de 2023, Fibra Mty realizó el pago del segundo cierre del portafolio Zeus por un monto de US\$ 45.2 millones (más el impuesto al valor agregado), el cual incluyó la adquisición de tres naves industriales y una reserva territorial de 818,291 m² ubicada principalmente en el mercado de Puebla. Dicha liquidación provocó que el FFO tuviera un decremento en comparación con el 3T23 al no producir un ingreso por rentas al mismo tiempo de que redujo el monto invertido en valores gubernamentales. 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.
- La distribución correspondiente al resultado de la operación de Fibra Mty del 4T23, ascenderá a Ps. 408.3 millones, equivalente a Ps. 0.225 por CBFi, considerando el número de CBFis en circulación al cierre del 4T23. Esta distribución representa un rendimiento anualizado del 8.3% respecto al precio de Ps. 10.84 por CBFi al inicio del trimestre. El rendimiento anualizado de nuestro CBFi fue 130 puntos base por encima del rendimiento ponderado de los bonos gubernamentales a 10 años emitidos en México y Estados Unidos (M10 y UMS, respectivamente) al inicio del trimestre.
- En el portafolio de mismos inmuebles, el tipo de cambio promedio de la cobranza durante el 4T23 fue de Ps. 17.6077 por dólar, una apreciación de 11.2% en comparación con el tipo de cambio promedio del 4T22. Debido a la alta ponderación de ingresos dolarizados en el portafolio de mismos inmuebles de Fibra Mty, dicha apreciación tuvo un efecto importante en las métricas operativas y financieras del periodo detalladas en las secciones correspondientes a dicho portafolio. En el portafolio de Fibra MTY, los tipos de cambio promedio de la cobranza, correspondientes a los periodos de doce meses de enero a diciembre de 2023 y 2022 se ubicaron en Ps. 17.6292 por dólar y Ps. 20.1481 por dólar, reflejando una apreciación de 12.5%.
- Derivado de que actualmente nos encontramos en el proceso de autorización para una potencial emisión de capital, y considerando la sensibilidad de la distribución estimada para el ejercicio 2024 dependiendo del número de CBFis adicionales, la guía de resultados para el año será anunciada en el reporte del 1T24, una vez concluido dicho proceso.

Indicadores Operativos

	4T23			4T22		3T23	
			Var.%/p.p.				Var.%/p.p.
Número de Propiedades	106	60	76.7% ⁽¹⁾⁽²⁾			106	-
Oficinas	19	19	-			19	-
Industrial	81	35	131.4% ^(1,2)			81	-
Comercial	6	6	-			6	-
ABR en m ²	1,652,673	818,864	101.8% ^(1,2,3,4,5)			1,645,942	0.4% ⁽⁵⁾
Tasa de Ocupación (ABR)	96.3%	90.9%	5.4 p.p. ^(1,2,3,4,5,6,7)			95.8%	0.5 p.p. ^(5,7)

Renta Promedio / m ²	4T23		4T22		Var.%/p.p.		3T23		Var.%/p.p.	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Oficinas Corporativas	\$20.8	\$339.5	\$20.3	\$341.8	2.5% ⁽⁸⁾	(0.7%)	\$20.5	\$338.6	1.5%	0.3%
Oficinas Operativas	\$16.0	\$276.9	\$15.1	\$254.6	6.0% ⁽⁸⁾	8.8% ⁽⁸⁾	\$15.9	\$276.4	0.6%	0.2%
Industrial	\$5.5	\$99.0	\$5.1	\$84.2	7.8% ^(1,2,8)	17.6% ^(1,2)	\$5.5	\$99.0	-	-
Comercial	-	\$150.7	-	\$140.6	-	7.2% ⁽⁸⁾	-	\$149.4	-	0.9%

(1) Incorporación de la segunda parte del portafolio Zeus el 20 de septiembre 2023 con un ABR de 41,068 m², para el 4T23 la ocupación es de 100.0% y precio de renta de Us.3.97 por m² y Ps. 60.00 por m².

(2) Incorporación de la primera parte del portafolio Zeus el 29 de marzo 2023 con un ABR total de 780,984 m², para el 4T23 la ocupación de 100% y precio de renta de Us. 5.77 por m² y Ps. 118.45 por m².

(3) Expansiones con un ABR total de 2,764 m²

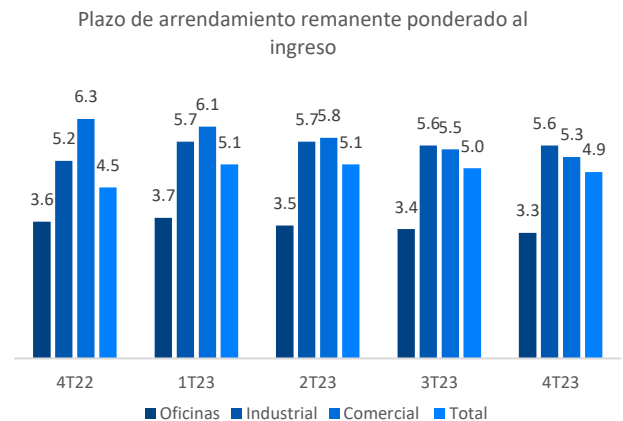
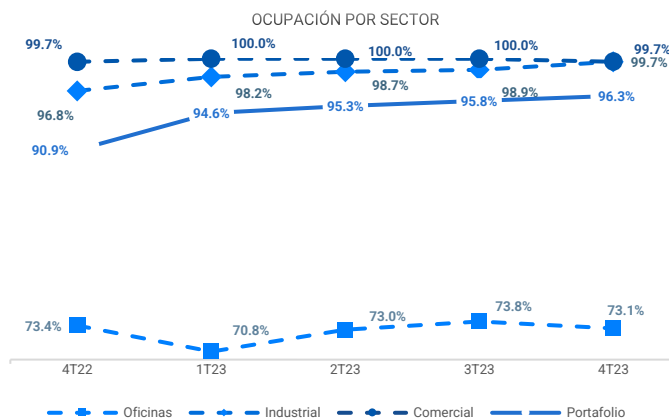
(4) Adición de 2,262 m² por una rectificación de medidas en Inmueble Catacha 2.

(5) Expansión en el portafolio Huasteco con un ABR de 6,731 m²

(6) Ocupación neta principalmente por 3,236 m² en el portafolio de Providencia y 4,177 en el inmueble de La Perla.

(7) Ocupación de 10,736 m² del portafolio Zeus.

(8) Incrementos de renta programados de ciertos contratos.



Posición Financiera

Cifras expresadas en miles de pesos

Cifras expresadas en miles de pesos	4T23	4T22	Δ%/p.p.
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,038,859	4,277,140	(75.7%) ⁽¹⁾
Propiedades de Inversión	27,265,219	17,639,279	54.6% ⁽²⁾
Otros activos	687,597	299,430	129.6% ⁽³⁾
Total del Activo	28,991,675	22,215,849	30.5%
Deuda	7,597,339	5,158,977	47.3% ⁽⁴⁾
Otros pasivos	616,304	608,502	1.3%
Total del Pasivo	8,213,643	5,767,479	42.4%
Total del Patrimonio	20,778,032	16,448,370	26.3%⁽⁵⁾

(1) Efectivo y equivalentes de efectivo. La disminución se explica principalmente por el uso de los recursos de la colocación de Ps. 3,450.0 millones, realizada el 13 de septiembre de 2022, para la adquisición del portafolio industrial Zeus, efectuada el 29 de marzo de 2023. Esta colocación, en conjunto con la 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 terminado el 31 de diciembre 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. 419.2 millones, y ii) la disminución en la valuación de las propiedades por (Ps. 2,998.5) millones, la cual fue originada mayormente por la apreciación del peso frente al dólar al pasar de \$19.3615 en diciembre de 2022 a \$16.8935 al cierre de diciembre de 2023.

(3) Otros activos. El incremento neto se explica principalmente por: i) la propiedad Axtel, presentada como disponible para la venta a partir del 4T23 por Ps. 290.0 millones, y ii) el incremento en los activos por derecho de uso de Ps. 80.5 millones, por renta de un terreno colindante al inmueble Danfoss que será utilizado como estacionamiento por el inquilino.

(4) Deuda. El incremento de Ps. 2,438.4 millones fue generado por: i) disposición de US\$ 170.0 millones para la adquisición del portafolio Zeus, los cuales netos de prepago por sustitución de deuda, costos de deuda y efectos cambiarios equivalen a Ps. 2,727.4 millones, ii) disposición de US\$15 millones para inversiones de inmuebles en expansión, equivalentes a Ps. 253.4 millones; y iii) una ganancia cambiaria no realizada, neta de amortizaciones de prima y costos de deuda generada por los CEBURES FMTY20D por (Ps. 542.5) millones.

(5) 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. 1,498.9) millones, iii) la pérdida neta consolidada de (Ps. 912.5) millones, la cual, tal y como se explica en el rubro de propiedades de inversión fue generada por efectos desfavorables en la valuación del portafolio de Fibra Mty sin impacto en el flujo de efectivo ni en las distribuciones mensuales y iv) otros movimientos menores de Ps. 30.4 millones.

Cifras expresadas en miles de dólares ⁽¹⁾	4T23	4T22	Δ%/p.p.
Efectivo y equivalentes de efectivo	61,495	220,910	(72.2%)
Propiedades de Inversión	1,613,947	911,049	77.2%
Otros activos	40,702	15,465	163.2%
Total del Activo	1,716,144	1,147,424	49.6%
Deuda	449,720	266,455	68.8%
Otros pasivos	36,482	31,428	16.1%
Total del Pasivo	486,201	297,884	63.2%
Total del Patrimonio	1,229,942	849,540	44.8%

(1) Se utilizó el tipo de cambio de cierre de \$16.8935 y de \$19.3615 por dólar al 31 de diciembre de 2023 y 2022 para propósitos de negocio, sin considerarse un tipo de cambio normativo.

Resumen de Adquisiciones

Inmuebles Estabilizados

Miles de pesos	4T23	4T22	Var.%/p.p.	3T23	Var.%/p.p.
Número de propiedades nuevas ⁽¹⁾	-	-	-%	3	(100.0%)
Precio de Adquisición ⁽²⁾	66,308	-	100.0%	623,371	(89.4%)
ION Anualizado ⁽³⁾	6,167	-	100.0%	54,117*	(88.6%)
Área bruta rentable en m ²	1,382	-	100.0%	54,023*	(97.4%)
Tasa de Capitalización en efectivo ^{(4) (5)}	9.3%	-	9.3p.p.	8.7%	0.6 p.p.
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) a la fecha de la adquisición	5.0	-	100.0%	6.8	(26.5%)

- (1) Incluye el espacio comercializado derivado de la compra progresiva de La Perla por lo que ya se incluye en la propiedad original y no se cuantificará como un inmueble adicional.
- (2) Considera el pago del espacio comercializado de La Perla.
- (3) El ION considera los primeros 12 meses del espacio comercializado de la compra progresiva de La Perla.
- (4) La tasa de capitalización de La Perla 9.3%
- (5) Las tasas de capitalización en efectivo se calculan dividiendo el ION de los doce meses siguientes a la fecha de pago entre el precio de adquisición de la propiedad.
- Corrección de cifras publicadas en el 3T23.

Reserva Territorial

Miles de pesos	4T23	4T22	Var.%/p.p.	3T23	Var.%/p.p.
Superficie Reserva Territorial en m ²	-	-	-	818,291	(100.0%)
Precio de Adquisición Reserva Territorial	-	-	-	381,835 ⁽¹⁾	(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 realizó el 31 de octubre del 2023.

Indicadores Financieros en miles de pesos

	4T23	4T22	Var.%(1)	3T23	Var.%(2)
Ingresos totales	607,505	376,966	61.2%	578,714	5.0%
ION	551,877	326,609	69.0%	523,374	5.4%
UAFIDA	507,671	290,222	74.9%	481,157	5.5%
FFO	421,516	333,251	26.5%	440,005	(4.2%)
AFFO	408,297	320,999	27.2%	426,786	(4.3%)

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

(2) El incremento en ingresos totales, ION y UAFIDA, obedece principalmente a i) ganancia cambiaria de Ps. 17,492 por mayor tipo de cambio de facturación promedio en el portafolio de mismos inmuebles 4T23 de \$17.6116 en comparación al del 3T23 por \$16.9611; ii) a incrementos de renta y ocupación, netos de desocupaciones y otros movimientos menores por Ps. 5,377; y iii) el ION del 7% remanente del portafolio Zeus, representado por 3 inmuebles adquiridos el 20 de septiembre de 2023 equivalente a Ps. 5,459; entre otros movimientos menores. La disminución de FFO y AFFO fue ocasionada principalmente por i) un menor producto financiero de Ps. (21,355) por reducción del saldo de caja invertido por la adquisición y pago del 7% restante del portafolio Zeus y de los espacios vacíos del inmueble La Perla, debido a la ocupación de estos; ii) efectos cambiarios desfavorables generados por el gasto financiero y el capital de trabajo por Ps. (13,835); y iii) por incremento de 5% a 10% en el margen que la empresa Administrador Fibra MTY (ADM) cobra a Fibra MTY F/2157, de conformidad con el estudio de precios de transferencia realizado por un tercero independiente, equivalente a Ps. (9,321). Dicho margen no representa un flujo de efectivo a nivel consolidado, por lo que, conforme a política interna, será devuelto a Fibra Mty a través de decreto de dividendos, una vez que se efectúe el pago de Impuesto sobre la Renta a las autoridades correspondientes.; entre otros impactos menores.

Indicadores Financieros por CBFi

	4T23	4T22	Var.%(2)	3T23	Var.%(3)
ION	0.305	0.260	17.3%	0.289	5.5%
UAFIDA	0.280	0.231	21.2%	0.265	5.7%
FFO	0.233	0.266	(12.4%)	0.243	(4.1%)
AFFO	0.225	0.256	(12.1%)	0.235	(4.3%)
CBFi en circulación (en miles) (1)	1,811,425.646	1,255,047.994	44.3%	1,813,077.953	(0.1%)

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

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

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

Márgenes de Indicadores Financieros

	4T23	4T22	Var.%/p.p.(1)	3T23	Var.%/p.p.(2)
Ingresos totales	607,505	376,966	61.2%	578,714	5.0%
ION	90.8%	86.6%	4.2 p.p.	90.4%	0.4 p.p.
UAFIDA	83.6%	77.0%	6.6 p.p.	83.1%	0.5 p.p.
FFO	69.4%	88.4%	(19.0 p.p.)	76.0%	(6.6 p.p.)
AFFO	67.2%	85.2%	(18.0 p.p.)	73.7%	(6.5 p.p.)

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

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

Indicadores Financieros en miles de dólares ⁽¹⁾

	4T23	4T22	Var.% ⁽¹⁾	3T23	Var.%
Ingresos totales	34,551	19,136	80.6%	33,926	1.8%
ION	31,388	16,580	89.3%	30,682	2.3%
UAFIDA	28,873	14,733	96.0%	28,207	2.4%
FFO	23,973	16,917	41.7%	25,794	(7.1%)
AFFO	23,222	16,295	42.5%	25,019	(7.2%)

Indicadores Financieros por CBFi en dólares ⁽¹⁾

	4T23	4T22	Var.%	3T23	Var.%
ION	0.0173	0.0132	31.1%	0.0169	2.4%
UAFIDA	0.0159	0.0117	35.9%	0.0155	2.6%
FFO	0.0133	0.0135	(1.5%)	0.0142	(6.3%)
AFFO	0.0128	0.0130	(1.5%)	0.0138	(7.2%)
CBFi en circulación (en miles) ⁽¹⁾	1,811,425.646	1,255,047.994	44.3%	1,813,077.953	(0.1%)

⁽¹⁾ Se utilizó el tipo de cambio promedio de \$17.5826, de \$19.6991 y de \$17.0581 por dólar durante el 4T23, 4T22 y 3T23, respectivamente, para propósitos de negocio, sin considerarse un tipo de cambio normativo.



Comentarios del Director General

“El éxito en los negocios no se define por el tamaño de su empresa sino por la magnitud de su mentalidad de crecimiento.”
- Anónimo

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

Gracias a la confianza de nuestros inversionistas que ha sido uno de nuestros activos más valiosos y que nos ha permitido capturar valor a través de distintas transacciones, durante el 2023 llevamos a cabo la adquisición del portafolio Zeus, la cual multiplicó el potencial de Fibra Mty en diversos aspectos, desde incrementar la participación en el sector industrial, hasta el haber incrementado nuestra capitalización de mercado por encima de los US\$ 1,300 millones al cierre de 2023.

Tal como lo establece el modelo de negocios de Fibra Mty, nuestro compromiso y responsabilidad es atender esa confianza con resultados tangibles, es por ello por lo que me complace anunciar que por noveno año consecutivo, Fibra Mty cumplió con su guía de resultados, teniendo una distribución de efectivo en el rango alto de lo prometido al público inversionista.

Hoy en día, no solo contamos con un portafolio más defensivo comparado con el que teníamos al cierre del 2022, sino que contamos con una posición privilegiada para seguir aprovechando las oportunidades que se presentan en el mercado. Continuamos observando una actividad sin precedentes en el mercado industrial en México, principalmente provocada por la relocalización de empresas que han visto afectadas sus operaciones por las disrupciones en las cadenas de suministro hacia Estados Unidos y el constante apetito hacia una nueva modalidad de regionalización tanto por nuevas empresas que desean iniciar actividades en México, como por la demanda de inquilinos actuales que buscan expandir sus operaciones. El acceso a mano de obra calificada, los múltiples tratados de libre comercio, el actual arbitraje de rentas contra Estados Unidos y la ubicación estratégica de México, han traído como resultado una absorción neta positiva cercana a los 5 millones de metros cuadrados tan sólo durante 2023, misma que ha provocado un incremento del 22.4% en la renta por metro cuadrado en los 13 mercados primarios mexicanos de acuerdo con el reporte de CBRE al 4T23.

En el pasado, hemos demostrado nuestra capacidad para realizar transacciones acrecientes y de forma eficiente en múltiples formatos, incluyendo, i) transacciones con contrapartes institucionales en un proceso competitivo, ii) compraventas con arrendamiento simultaneo (Sale-and-leaseback) con empresas multinacionales, iii) adquisiciones de desarrolladores locales, iv) desarrollos hechos a la medida (Built-to-Suits), así como v) expansiones de edificios actuales, y el 2024 no será la excepción. A la fecha del presente reporte, tenemos identificados y están siendo evaluados portafolios industriales estabilizados en exceso de US\$ 1,000 millones, con rentas mayormente dolarizadas y ubicados principalmente en las zonas norte y del Bajío del país. Adicionalmente, contamos con cerca de US\$ 100 millones en expansiones de inquilinos existentes en proceso y bajo negociación, todas ellas en propiedades industriales. Vale la pena mencionar que, al ser adquisiciones estabilizadas y expansiones de propiedades ya desarrolladas, no esperamos que tengan conflicto con el acceso a energía o a infraestructura.

Derivado de que actualmente nos encontramos en el proceso de autorización para una potencial emisión de capital, y considerando la sensibilidad de la distribución estimada para el ejercicio 2024 dependiendo del número de CBFs adicionales que en su caso sean emitidos, la guía de resultados para el año será anunciada en el reporte del 1T24, una vez concluido dicho proceso.

Por último, en línea con nuestros objetivos en temas Ambientales, Sociales y de Gobernanza (“ASG”), por tercer año consecutivo, Fibra Mty, entre las Fibras evaluadas, obtuvo la mejor calificación por S&P Global en el criterio de Gobierno Corporativo en la Evaluación de Sostenibilidad Corporativa (CSA, por sus siglas en inglés), y por primera ocasión, la calificación más alta en la totalidad de la dimensión económica y de gobernanza (G). Por otra parte, la edición 2023 del Índice Mundial de Sostenibilidad para el Mercado Inmobiliario (GRESB, por sus siglas en inglés) ha otorgado a Fibra Mty el nivel “Green Star”, con lo cual nos ubicamos en el cuartil superior de calificaciones comparado con nuestros pares, y como reconocimiento al liderazgo a escala mundial al incluir criterios de sostenibilidad en el ciclo completo de las inversiones inmobiliarias. Estos resultados son una muestra de que la estrategia planteada por la Administración es adecuada, conveniente y eficaz para el desarrollo sustentable de la compañía, con cimientos y fundamentales ASG sólidos.

Nuevamente agradezco a nuestros inversionistas tanto en capital como en deuda por depositar su confianza en Fibra Mty y por permitirnos mantener nuestro compromiso de **redefinir la rentabilidad inmobiliaria en México**.

Jorge Avalos Carpineyro

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 14.4 años y ocupación de 96.3%% en términos de ABR.

Ingresos totales expresados en miles de Ps.

Portafolio/Propiedad	Ubicación	ABR (m2)	4T23 Ingresos Totales	4T22 Ingresos Totales	Var.% 4T23 vs 4T22	3T23 Ingresos Totales	Var.% 4T23 vs 3T23	
1 - 3	Portafolio OEP ⁽¹⁾	Nuevo León	45,633	36,546	42,928	(14.9%) ⁽⁵⁾	35,161	3.9%
4 - 6	Portafolio CEN 333 ⁽²⁾	Nuevo León	36,752	17,813	19,233	(7.4%) ⁽⁶⁾	16,973	4.9% ⁽⁷⁾
7	Danfoss	Nuevo León	30,580	8,376	8,877	(5.6%) ⁽⁶⁾	8,098	3.4%
8	Cuadrante	Chihuahua	4,520	3,975	4,257	(6.6%) ⁽⁶⁾	3,925	1.3%
9- 12	Portafolio Casona	Múltiple ⁽³⁾	30,699	6,893	7,210	(4.4%) ⁽⁶⁾	6,716	2.6%
13	Catacha	Nuevo León	5,431	1,502	1,404	7.0% ⁽⁷⁾	1,504	(0.1%)
14- 17	Portafolio Monza	Chihuahua	13,679	5,538	5,209	6.3% ⁽⁷⁾	5,414	2.3%
18	Santiago	Querétaro	16,497	5,261	5,399	(2.6%) ⁽⁶⁾	4,924	6.8% ⁽¹⁴⁾
19	Monza 2	Chihuahua	4,611	2,390	2,217	7.8% ⁽⁷⁾	2,390	-
20	Prometeo	Nuevo León	8,135	14,708	14,335	2.6%	15,040	(2.2%)
21	Nico 1	Nuevo León	43,272	13,363	14,740	(9.3%) ⁽⁶⁾	12,959	3.1%
22 - 29	Portafolio Providencia	Coahuila	91,641	24,836	27,131	(8.5%) ⁽⁶⁾	23,002	8.0% ⁽¹⁵⁾
30	Fortaleza	ZMVM ⁽⁴⁾	15,259	11,122	12,202	(8.9%) ⁽⁸⁾	12,647	(12.1%) ⁽⁸⁾
31	Ciénega	Nuevo León	25,223	7,038	6,699	5.1% ⁽⁷⁾	7,038	-
32	Redwood	Jalisco	11,605	16,588	18,824	(11.9%) ^(6,9)	16,398	1.2%
33	Catacha 2	Querétaro	7,662 ⁽¹⁶⁾	1,961	1,919	2.2%	1,825	7.5% ⁽⁷⁾
34 - 40	Huasteco	San Luis Potosí	102,087 ⁽¹⁹⁾	28,102	27,133	3.6%	26,914	4.4%
41	Cauhtémoc	Nuevo León	10,294	-	-	-	-	-
42	Zinc	Nuevo León	19,623	4,408	4,799	(8.1%) ⁽⁶⁾	4,232	4.2%
43	Patria	Jalisco	7,970	9,866	10,521	(6.2%) ⁽¹⁰⁾	10,670	(7.5%) ⁽¹⁷⁾
44 - 53	Portafolio Filios	Nuevo León	151,344	61,933	64,502	(4.0%) ⁽⁶⁾	59,183	4.6%
54 - 57	Portafolio Garibaldi	Nuevo León	44,199	13,259	15,076	(12.1%) ^(6,11)	12,727	4.2%
58	La Perla	Jalisco	43,624	49,337	48,381	2.0%	47,276	4.4%
59	Ciénega 2	Nuevo León	30,194	7,372	6,294	17.1% ⁽¹²⁾	7,269	1.4%
60	Ciénega 3	Nuevo León	30,087	7,264	7,676	(5.4%) ⁽⁶⁾	6,973	4.2%
61-106	Zeus	Múltiple	822,052 ⁽¹³⁾	248,054	-	-	229,456	8.1% ⁽¹⁸⁾
Total			1,652,673	607,505	376,966	61.2%	578,714	5.0%



- (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) Incremento por ajustes inflacionarios
- (8) Disminución por desocupación de 1,195 m².
- (9) Disminución del ingreso principalmente por desocupación de un inquilino por 1,065 m² al cierre del 1T23.
- (10) Disminución mayormente por desocupación de 1,241 m².
- (11) Disminución derivada principalmente por termino de cobro de amortizaciones.
- (12) Incremento en la renta por m² por ocupación de nuevo inquilino en el 4T22.
- (13) Incorporación del portafolio Zeus.
- (14) Aumento de ingresos por cobro de renta adicional por mejoras a la propiedad.
- (15) Aumento por ocupación de 3,236 m².
- (16) Adición de 2,262 m² por una rectificación de medidas en Inmueble Catacha 2.
- (17) Disminución por desocupación de 965 m².
- (18) Aumento principalmente por la incorporación de 3 propiedades del portafolio Zeus
- (19) Expansión en el portafolio Huasteco por 6,731 m².

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.

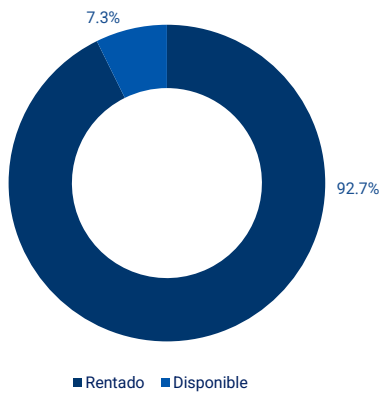
Las reservas territoriales, con excepción a las de Nuevo León y Puebla, se encuentran colindantes a propiedades estabilizadas dentro del portafolio de Fibra Mty, por ende, agregan una ventaja competitiva al permitir dar soluciones a nuestros inquilinos actuales en un ambiente de alta demanda en el sector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

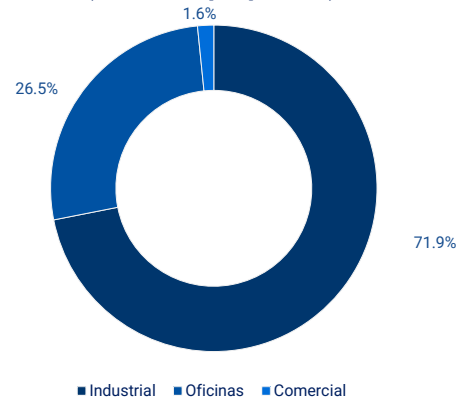


Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio (como % del ingreso)

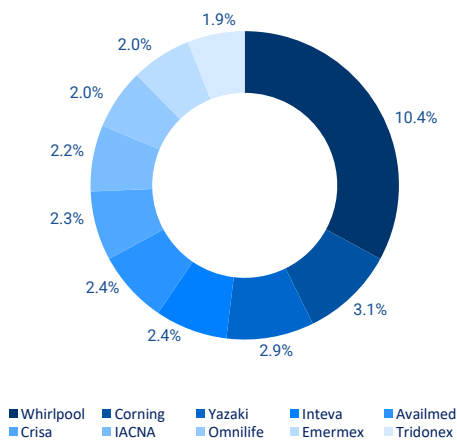
Ocupación



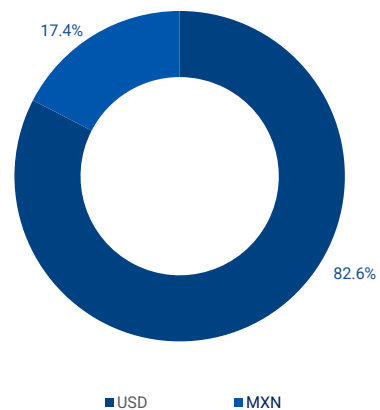
Por tipo de activo (uso de la propiedad)



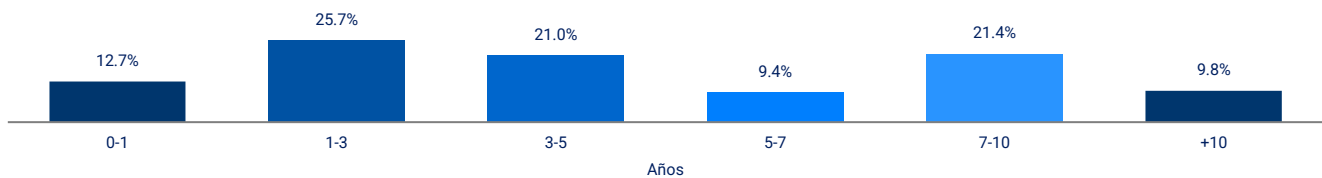
Principales usuarios



Moneda



Vencimiento de contratos de arrendamiento



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

Oficinas	4T23	4T22	Var.%/p.p.	3T23	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)	3.3	3.6	(8.3%)	3.4	(2.9%)
Ocupación	73.1%	73.4%	(0.3 p.p.)	73.8%	(0.7 p.p.) ⁽¹⁾

(1) Principalmente por desocupación en oficinas de Guadalajara por 1,241 m².

Industrial	4T23	4T22	Var.%/p.p.	3T23	Var.%/p.p.
Número de propiedades	81	35	131.4% ^(1,2)	81	-
ABR en m ²	1,425,795	591,986	140.8% ^(1,2,3,4,6)	1,419,064	0.5% ⁽⁶⁾
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.6	5.2	7.7% ^(1,2)	5.6	-
Ocupación	99.7%	96.8%	2.9 p.p. ^(1,2,7)	98.9%	0.8 p.p. ^(1,5,7)

(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.

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

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

Comercial	4T23	4T22	Var.%/p.p.	3T23	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)	5.3	6.3	(15.9%)	5.5	(3.6%)
Ocupación	99.7%	99.7%	0.0 p.p.	100.0%	(0.3 p.p.)

Portafolio Fibra Mty	4T23	4T22	Var.%/p.p.	3T23	Var.%/p.p.
Número de propiedades	106	60	76.7%	106	-
ABR en m ²	1,652,673	818,864	101.8%	1,645,942	0.4%
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	4.9	4.5	8.9%	5.0	(2.0%)
Ocupación	96.3%	90.9%	5.4 p.p.	95.8%	0.5 p.p.

Vencimiento de contratos de arrendamiento

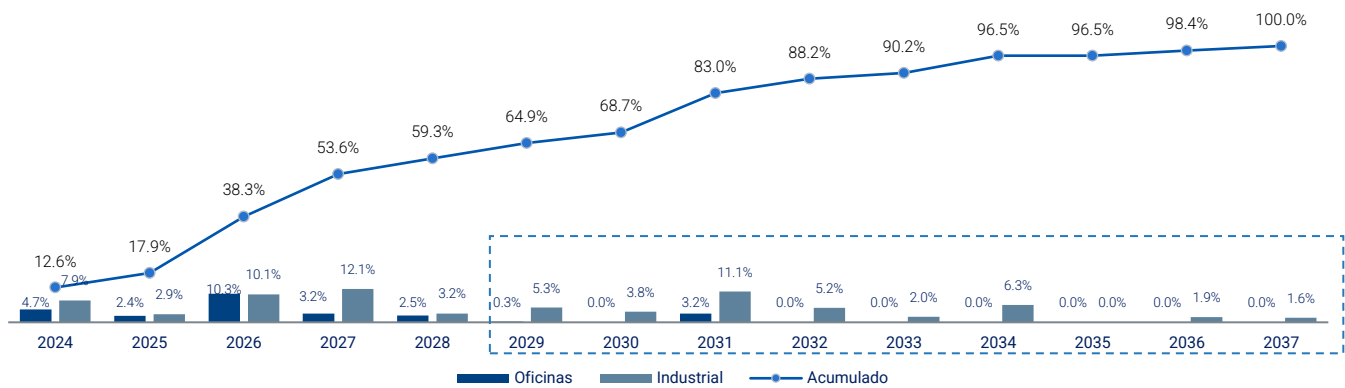
Al cierre del 4T23, Fibra Mty contaba con 165 arrendatarios ⁽¹⁾, 43.0% ubicados en propiedades para uso de oficinas (se incluye el área comercial de OEP por estar enfocada a darle servicio), 47.9% de uso industrial y 9.1% de uso comercial.

Al 31 de diciembre de 2023, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos se mantuvo prácticamente en línea con el 3T23 al posicionarse en 4.9 años. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 40.7% del flujo de rentas hasta principios del 2029.

Durante el 4T23, Fibra Mty concluyó exitosamente la renovación de dos contratos de arrendamiento situados en Tijuana, logrando un incremento en la renta de más de 35.0% en dólares y un nuevo vencimiento hasta 2034.

Cabe resaltar que, en el sector de oficinas, mantenemos nuestro enfoque en la comercialización del espacio vacante teniendo en negociación avanzada 2,200 m² los que estiman ocupar durante el 1T24. Seguimos comprometidos con el objetivo de llevar los niveles de ocupación al 80%, sin perder la calidad en los flujos de efectivo y de los contratos de arrendamiento.

Vencimiento de contratos de arrendamiento



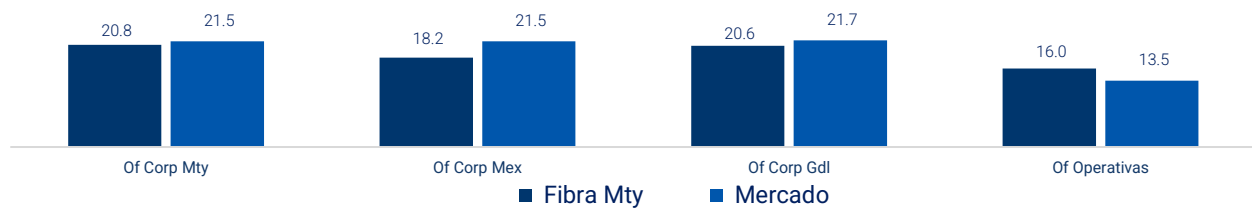
(1) Los arrendatarios que ocupan varios espacios en una o más propiedades se cuentan una sola vez.

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.

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 58.6% incrementa su renta con el índice de CPI, seguido por el 17.8% que incrementa con el índice de INPC, 9.3% de las rentas están limitadas a cierto porcentaje y 14.1% a una tasa fija mientras que el 0.2% 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.

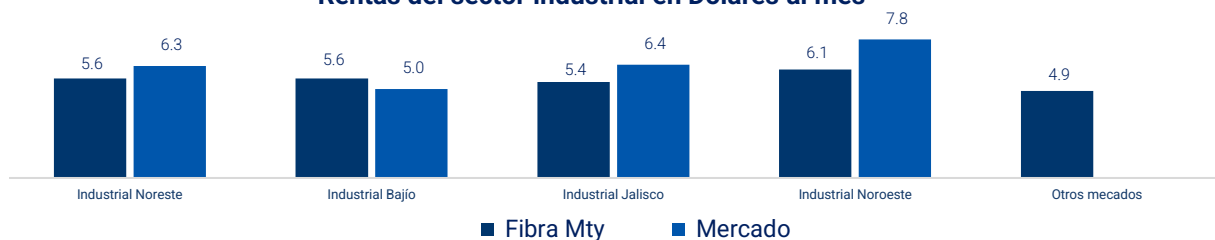
Oficinas Corporativas Monterrey = fuente: CBRE MarketView México 4T23

Oficinas Corporativas México = fuente: CBRE MarketView México, Submercado Interlomas 4T23

Oficinas Corporativas Guadalajara = fuente: CBRE MarketView México 4T23

Oficinas Operativas = Investigación Fibra Mty

Rentas del sector industrial en Dólares al mes



Industrial Noreste = fuente: CBRE Market View, Industrial, 4T23 (incluye Nuevo León, Saltillo y Reynosa)

Industrial Bajío = fuente: CBRE Market View, Industrial, 4T23 (incluye Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro y SLP)

Industrial Guadalajara = fuente: CBRE Market View, Industrial, 4T23

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

Otros Mercados corresponde a 7.0% del flujo anualizado al 4T23 e incluye los mercados de Chihuahua, Colima, Matamoros, Sonora y Puebla.

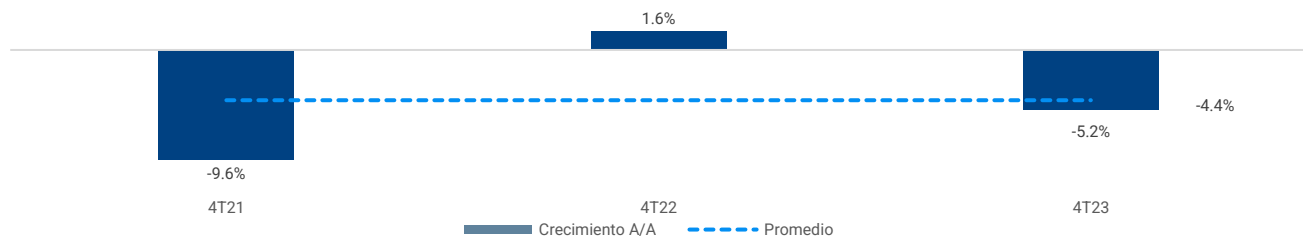
Desempeño mismos inmuebles

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 en miles de pesos

	4T23	4T22	Var.%/p.p.
Número de Propiedades	60	60	-
Ingresos totales	359,451	376,966	(4.6%)
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	49,898	50,357	(0.9%)
ION mismos inmuebles	309,553	326,609	(5.2%)
Margen ION mismos inmuebles	86.1%	86.6%	(0.5 p.p.)

Crecimiento porcentual del ION mismos inmuebles



La disminución en el NOI mismos inmuebles por (Ps. 17,056) miles, equivalente a (5.2%) con respecto a lo reportado en el 4T22, se debe principalmente al efecto cambiario desfavorable la cual ascendió a (Ps. 30,876) miles derivados de la depreciación del dólar frente al peso al pasar de Ps. 19.8272 en el 4T22 a Ps. 17.6077 en el 4T23, compensada parcialmente por incrementos de renta, ocupación y expansiones, neto de desocupaciones y renovaciones de Ps. 13,368 miles, y otros movimientos menores de Ps. 452 miles.

ION en miles de dólares ⁽¹⁾

	4T23	4T22	Var.%/p.p.
Número de Propiedades	60	60	-
Ingresos totales	20,444	19,136	6.8%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	2,838	2,556	11.0%
ION mismos inmuebles	17,606	16,580	6.2%
Margen ION mismos inmuebles	86.1%	86.6%	(0.5 p.p.)

(1) Se utilizó el tipo de cambio promedio de \$17.5826, y de \$19.6991 por dólar durante el 4T23 y 4T22, respectivamente, para propósitos de negocio, sin considerarse un tipo de cambio normativo.

Ocupación

Durante los últimos doce meses, Fibra Mty ha logrado renovar el 82.3% de los contratos de arrendamiento con vencimientos menores a un año reportados en el 4T22, calculado en función al ingreso de rentas. Es importante destacar que la actividad comercial en el sector de oficinas ha incrementado, de tal forma que incluso al no haber

renovado la totalidad de contratos en este sector durante el 2023, la ocupación al 4T23 se mantuvo en niveles similares al 4T22. Por otro lado, se logró una tasa de retención del 100.0% en los contratos industriales.

Desde otra perspectiva, se logró comercializar 18.2% de los ingresos al 4T22, de los cuales 14.7% fueron a través de renovaciones y 3.5% mediante nuevos contratos de arrendamiento que ocuparon espacio vacante.

	% de ingresos al 4T22
Ingresos a vencer en 2023	18.1%
Ingresos no renovados	3.4%
Ingresos Renovados	14.7%
Nuevos Contratos ⁽¹⁾	3.5%
Comercialización Total	18.2%

Al cierre del 4T23, hubo un incremento en la ocupación en comparación con el 3T23 en términos de mismos inmuebles en el sector industrial. Lo anterior es explicado en su mayoría por la comercialización de espacios en el portafolio Huasteco por 11,163 m².

Mismos Inmuebles	
Número de Propiedades ⁽¹⁾	60
ABR m ²	830,621 ^(2,3,4)

(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

(4) Adición de 6,731 m² por expansión del Inmueble Huasteco Fagor

Mismos Inmuebles	4T23		4T22		Var.	
	m ²	%	m ²	%	Var. m ²	Var. p.p.
Ocupación Oficinas	151,722	73.1%	152,368	73.4%	(646) ^(1,2,3,4)	(0.3 p.p)
Ocupación Industrial	599,145	99.2%	572,989	96.8%	26,156 ^(5,6,7,8,9)	2.4 p.p
Ocupación Comercial	19,296	99.7%	19,295	99.7%	1	-
Ocupación Mismos Inmuebles	770,163	92.7%	744,652	90.9%	25,511	1.8 p.p

(1) Desocupación neta en portafolio OEP por 1,459 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 2,563 m².

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

(6) Ocupación en el portafolio Providencia por 3,236 m².

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

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

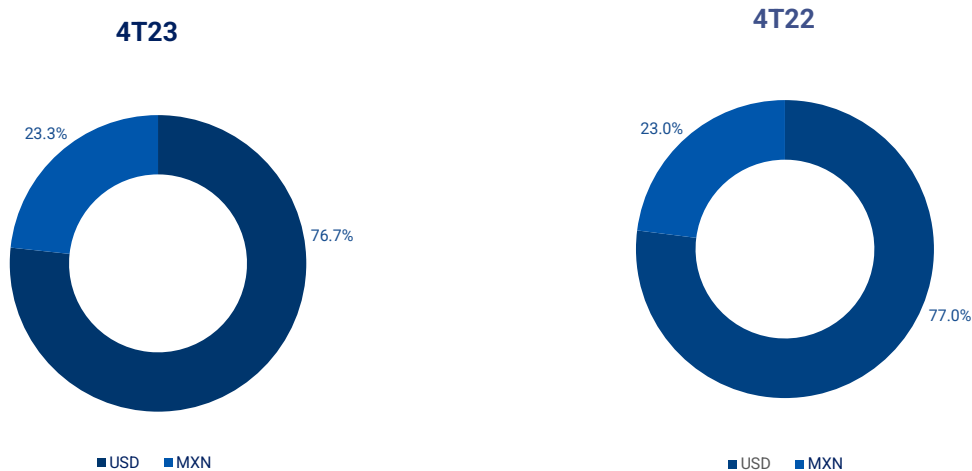
(9) Ocupación en el portafolio Huasteco por 11,163 m².



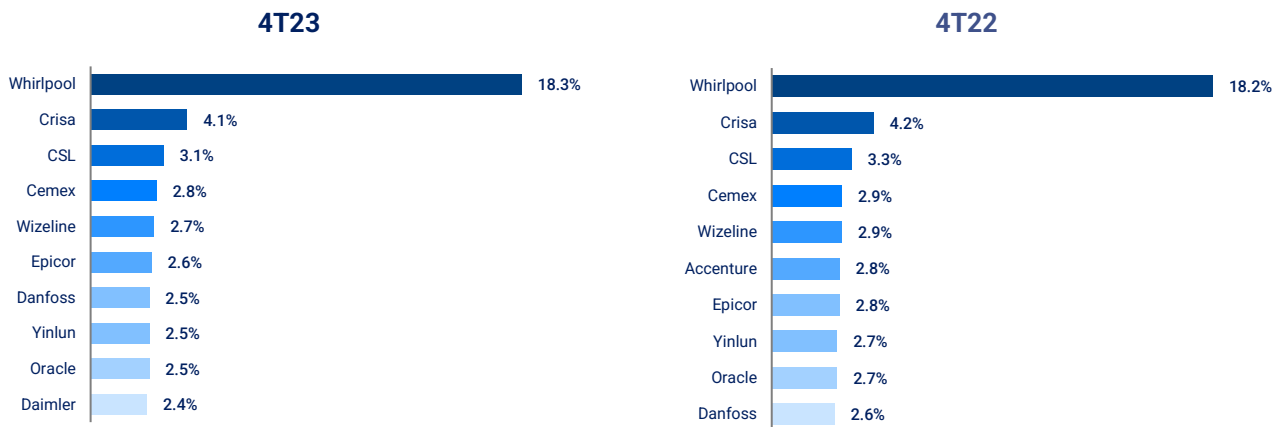
Indicadores Operativos mismos inmuebles

Los indicadores operativos mismos inmuebles se realizaron al tipo de cambio utilizado en cada reporte, es decir, para el 4T22, se consideró el tipo de cambio Ps. 19.3615 y para el 4T23, el tipo de cambio Ps. 16.8935.

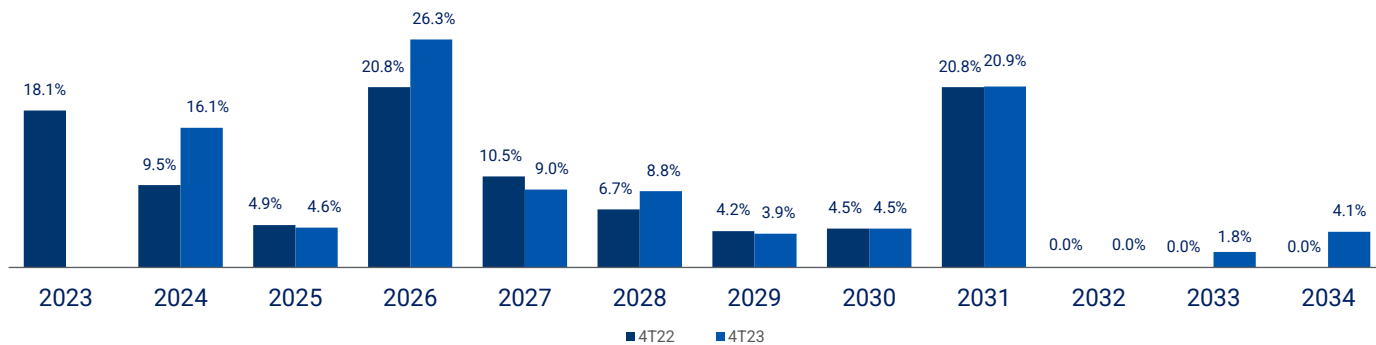
Moneda



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 fue 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 descontado del AFFO por trimestre fue de Ps. 13.2 millones que resulta de dividir el presupuesto anual 2023 entre 4 trimestres.

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

Al 31 de diciembre de 2023 el CAPEX en propiedades de inversión fue de Ps. 57.6 millones:

- CAPEX financiado de Ps. 7.6 millones, correspondiente a:
 - i) inversiones en paneles solares en Torre Morada 1,
 - ii) adecuaciones en muros y ductos en Torre Morada 2,
 - iii) reemplazo de componentes de cubierta en Nico,
 - iv) redistribuciones de espacios en nave actual del inmueble Santiago, y

- CAPEX pagado con reserva de Ps 50.0 millones, corresponde a:
 - i) inversiones en maquinaria, equipo y mobiliario en los inmuebles Ciénega 2, Torre Morada 1, y Fortaleza,
 - ii) a sistema de inyección de aire en Cuadrante,
 - iii) sistema de iluminación LED en Plaza Central y Providencia,
 - iv) suministro e instalación de maquinaria y equipo en inmueble Prometeo y portafolio Providencia,
 - v) incorporación de componentes estructurales y renovaciones Torre Morada 2,
 - vi) sistema de aire acondicionado en La Perla,
 - vii) construcción de rampa de acceso, configuración de sistema eléctrico, e inversión en otros componentes estructurales en Aguascalientes FINSA 05,
 - viii) suministro e instalación de domos en cubierta en Tlaquepaque El Salto 01, y
 - ix) cubierta exterior para terraza en inmueble La Perla.

Al 31 de diciembre de 2023, el CAPEX reservado por ejercer es de Ps. 36.2 millones.

Adquisiciones

Zeus

Como se mencionó en el 3T23, por así haberlo acordado las partes y considerando que se encontraban pendientes algunos trámites y gestiones en relación con las propiedades del portafolio Zeus, adquiridas el 20 de septiembre de 2023, el pago correspondiente a dicha compra equivalente a US\$45.2 millones (más el impuesto al valor agregado) se realizó el 31 de octubre del 2023, una vez concluidos dichos trámites y gestiones a cargo de la parte vendedora. Los recursos para realizar el pago del precio provinieron 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 4T23 asciende a 96.0% calculado por ABR. Dicho contrato tiene una vigencia inicial 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. 6,166.0 ⁽²⁾
1 de enero de 2024	1,559	US\$ 396.9	Ps. 6,705.0 ⁽³⁾
Total	4,177	US\$ 1,063.4	Ps. 18,230.8

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

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

(3) Considera tipo de cambio de Ps. 16.8935 por dólar al 31 de diciembre 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 4T23 Fibra Mty realizó un pago por un monto de Ps. 66,308 miles sin considerar el IVA, y se realizará el pago correspondiente a la última fase, en cuanto inicie el flujo de efectivo de la renta.

Expansiones

Al cierre del 4T23, las expansiones suman un total estimado cercano a US\$ 100 millones con tasas de capitalización superiores al 9.0%, (US\$ 45 millones ya firmados y en proceso de construcción, US\$ 19 millones en fase final de negociación y el resto en etapa inicial). De concluirse todos los proyectos de expansión, el portafolio industrial estaría incrementando en más de 100 mil m² (aproximadamente 48.3 mil m² se encuentran en proceso de construcción).

Durante el 4T23, Fibra Mty firmó los siguientes acuerdos:

- Durante 2T23 se firmó un convenio para la expansión del inmueble industrial “Santiago”, ubicado en Querétaro. La expansión comprendía dos fases, una de las cuales estaba sujeta a la compra del terreno aledaño. Al 31 de diciembre de 2023 la compra de este predio fue suspendida por así convenir los intereses de Fibra Mty, como resultado, la expansión se redujo a 10,700 m² y la inversión a US\$10.1 millones, misma que se está realizando sobre un terreno propio del Fideicomiso. El ION adicional estimado actualizado será de aproximadamente US\$0.9 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 4T23:

(cifras en millones de dólares)

Inmueble	Ubicación	Fecha de Firma	ABR m ²	Inversión Estimada	Inversión al 4T23	ION Anual Estimado	Fecha entrega	Fecha inicio de renta
Fagor	San Luis Potosí	Feb-23	~6,700	3.3	2.9	0.3	4T23	3T23 ⁽¹⁾
Danfoss	Nuevo León	Abr-23	~19,200	21.4	6.4	1.9	4T24	4T24
Santiago	Querétaro	May-23	~10,700	10.1	3.8	0.9	3T24	3T24
Aguascalientes FINSA 03	Aguascalientes	Jul-23	~11,700	10.1	3.8	1.1	1T24	3T24
Total			~48,300	44.9	16.9	4.2		

(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.

Desempeño Financiero

Desempeño Financiero del Trimestre

A continuación, se muestra el desempeño financiero del 4T23:

Cifras en miles de pesos	4T23	4T22	Var. %	3T23	Var. %
Ingresos totales	607,505	376,966	61.2%	578,714	5.0%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	55,628	50,357	10.5%	55,340	0.5%
CAPEX en resultados por cumplimiento con NIIFs ⁽¹⁾	-	1,659	(100.0%)	-	-
Gastos de administración	48,803	40,164	21.5%	46,448	5.1%
Plan ejecutivo basado en CBFIs	13,878	10,644	30.4%	13,878	0.0%
(Gasto) ingreso por valor razonable de inmuebles	(1,070,894)	(210,008)	409.9%	700,675	(252.8%)
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	24	33	(27.3%)	-	-
Ingresos financieros	55,809	109,573	(49.1%)	77,164	(27.7%)
Gastos financieros	132,283	66,822	98.0%	124,738	6.0%
Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta	264,407	225,967	17.0%	(246,503)	(207.3%)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(393,741)	332,885	(218.3%)	869,646	(145.3%)
Impuestos a la utilidad	3,207	(431)	(844.1%)	1,025	212.9%
(Pérdida) utilidad neta consolidada	(396,948)	333,316	(219.1%)	868,621	(145.7%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	(32,848)	(47,159)	(30.3%)	31,907	(202.9%)
(Pérdida) utilidad integral consolidada	(429,796)	286,157	(250.2%)	900,528	(147.7%)

Cifras en miles de pesos	4T23	4T22	Var. %
Ingresos mismos inmuebles	359,451	376,966	(4.6%)
Ingresos de adquisiciones	248,054	-	-
Ingresos Fibra Mty	607,505	376,966	61.2%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados mismos inmuebles	(49,898)	(50,357)	(0.9%)
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados de adquisiciones	(5,730)	-	-
Gastos de operación Fibra Mty, netos de CAPEX en resultados	(55,628)	(50,357)	10.5%
ION mismos inmuebles	309,553	326,609	(5.2%)
ION de adquisiciones	242,324	-	-
ION Fibra Mty	551,877	326,609	69.0%
Gastos de Administración	(48,803)	(40,164)	21.5%
Excluye depreciaciones, amortizaciones y devengo (comisiones)	4,597	3,777	21.7%



UAFIDA	507,671	290,222	74.9%
Ingreso lineal no monetario	(3,398)	(1,641)	107.1%
Restitución de reserva para CAPEX	(553)	(847)	(34.7%)
Desembolso por derechos de uso ⁽¹⁾	(3,110)	(458)	579.0%
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	24	-	-
Ingreso financiero	55,809	109,573	(49.1%)
Gasto financiero, neto de amortizaciones y valuaciones	(119,003)	(64,454)	84.6%
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria realizada	(2,408)	513	(569.4%)
Utilidad de subsidiaria antes de FC no realizada	(8,520)	(2,521)	238.0%
Impuestos a la utilidad	(3,207)	431	(844.1%)
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	42	794	(94.7%)
Devengo comisiones de arrendamiento ⁽²⁾	(2,489)	-	-
Inversiones verdes ⁽³⁾	658	1,639	(59.9%)
FFO	421,516	333,251	26.5%
CAPEX ⁽⁴⁾	(13,219)	(12,252)	7.9%
AFFO	408,297	320,999	27.2%

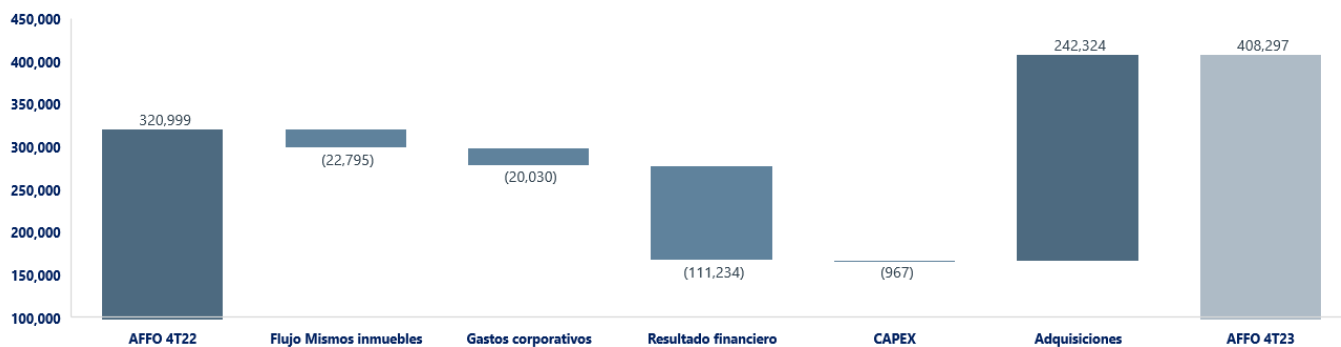
- (1) Pagos de arrendamiento de estacionamiento presentado de conformidad con IFRS 16 como una disminución del pasivo por arrendamiento en lugar de reflejarlo en el gasto operativo como lo presentábamos antes de la entrada en vigor de la IFRS 16.
- (2) A partir del 1 de enero de 2023 las comisiones por 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 4T23 se han utilizado Ps. 5.8 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 4T23 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, cifras en miles de pesos

ION mismos inmuebles contable	(17,056)	Gasto corporativo contable	(8,639)
Ingreso lineal no monetario	(1,757)	Investigación en propiedades	(752)
Inversiones verdes	(981)	Utilidad de subsidiaria	(9,637)
Devengo de comisiones de arrendamiento	(1,818)	Depreciaciones y amortizaciones	(1,026)
	294	Utilidad por disposición de activos LP	24
Restitución de reserva para gastos de capital			
Depreciación por derechos de uso, neta	(1,477)		
ION mismos inmuebles flujo	(22,795)	Gasto corporativo flujo	(20,030)
Resultado financiero contable	(80,785)	Adquisiciones ION contable	242,324
Costos de deuda	4,728	Ingreso lineal no monetario	-
GF de pasivo por arrendamiento	2,143	Reserva de CAPEX	-
Costo financiero préstamos inmuebles expansión	4,041		
FC sin impacto en distribuciones	(41,361)		
Resultado financiero flujo	(111,234)	Adquisiciones flujo	242,324

Variaciones con afectación en flujo de efectivo

Cifras en miles de pesos



Mismos inmuebles

La disminución se debe principalmente al efecto cambiario desfavorable de Ps. (30,876) miles por menor tipo de cambio de facturación promedio en 4T23 de Ps. 17.6077 en comparación a Ps. 19.8272 en 4T22, compensada parcialmente por incrementos de renta, ocupación y expansiones, neto de desocupaciones y renovaciones de Ps. 11,743 miles, y otros movimientos menores de Ps. (3,662) miles.

Gastos de Administración

Como resultado del estudio de precios de transferencia realizado por un tercero independiente, se incrementó de 5% a 10% el margen fiscal que la empresa Administrador Fibra Mty (subsidiaria del Fideicomiso, "ADM") cobra a Fibra MTY F/2157. Este margen se aplica sobre los gastos de operación de ADM y representa un incremento de Ps. (9,637) miles. Dicho margen no representa un flujo de efectivo a nivel consolidado, por lo que, conforme a política interna, será devuelto a Fibra Mty a través de decreto de dividendos, una vez que se efectúe el pago de Impuesto sobre la Renta a las autoridades correspondientes. En adición, hubo incremento de Ps. (10,393) miles por adquisición del portafolio Zeus, principalmente en el rubro de avalúos; por mayores sueldos y prestaciones por efectos de inflación y refuerzo en ciertas áreas de negocio; así como diversos proyectos en materia financiera, sostenibilidad, y tecnología; entre otros movimientos menores.

Resultado Financiero

El 4T23 presenta un resultado financiero negativo, neto, en términos de flujo de efectivo de Ps. (111,234) miles, debido principalmente a mayor gasto financiero de Ps. (54,549) miles, generado en su mayoría, por el financiamiento de la adquisición del portafolio Zeus con deuda bancaria. Adicionalmente, la disminución del producto financiero por Ps. (53,764) miles principalmente por mayor inversión en valores gubernamentales durante el 4T22 debido a la colocación de Ps. 3,450 millones, efectuada el 13 de septiembre de 2022 y utilizada en marzo de 2023 para la adquisición del portafolio Zeus. Y otros impactos menores de Ps. (2,921) 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. 967 miles, aproximadamente, para la comparativa del 4T23 vs 4T22.

Adquisiciones

Compra de 46 inmuebles industriales del portafolio Zeus en marzo y septiembre de 2023.

Variaciones sin afectación en flujo de efectivo

Plan ejecutivo basado en CBFIs

Fibra Mty registró una provisión anual del plan de incentivos de Ps. 55.5 millones al cierre del 4T23, equivalente a 4,469,534 CBFIs a un precio de Ps. 12.42 Pesos por CBFi (corresponde al precio a la fecha de establecimiento del plan) y representa el logro de la condición de rendimiento por CBFi anual equivalente al 47.0% del total del plan de incentivos. En adición, durante el 1T23 registró una insuficiencia en la provisión del plan 2022 de Ps. 0.1 millones debido al diferencial de precio del CBFi al momento del pago de impuestos vs el precio del CBFi provisionado en 2022, lo que representa un efecto neto de Ps. 55.6 millones en el estado consolidado de utilidad integral adjunto en el presente reporte.

Durante el 4T23 la provisión del plan fue de Ps. 13.9 millones, un incremento de Ps. 3.2 millones respecto al 4T22, el cual fue debido principalmente a un mayor número de CBFIs considerados en la fijación del plan 2023, como resultado de la colocación de Ps. 3,450 millones, efectuada el 13 de septiembre de 2022.

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

Valor razonable de propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión de Fibra Mty se determina con la asistencia de una firma de valuación independiente calificada, la cual no está relacionada con Fibra Mty. De acuerdo con la naturaleza y el tipo de propiedades que forman parte del portafolio, la administración consideró el enfoque de ingresos por ser el método

más apropiado para determinar su valor razonable, el cual consiste en descontar a valor presente los flujos de efectivo futuros que se esperan generar a través del arrendamiento de las propiedades y un valor terminal.

Dicho lo anterior, la pérdida en valor razonable del 4T23, en comparación con el saldo al cierre del 3T23, fue Ps. (1,070.9) millones, generada por:

1. Un menor valor del tipo de cambio al 4T23 de 16.8935 pesos por dólar en comparación a 17.6195 al 3T23, lo cual genera una disminución en el valor de las propiedades de inversión por Ps. (959.6) millones,
2. Condiciones de mercado Ps. (174.1) millones: esta disminución en el valor está compuesta por el efecto combinado de: i) la reducción en el valor por Ps. (230.1) millones en oficinas derivada de las condiciones actuales de mercado principalmente buscando reflejar los niveles de vacancia actuales y los niveles de renta de mercado en los mercados donde se encuentran algunos de nuestros edificios, ii) el incremento en el valor de Ps. 50.7 millones por un nivel más alto en el supuesto utilizado referente a las rentas de mercado que aplicarán en los vencimientos futuros de contratos de arrendamiento industriales, y iii) un incremento de Ps. 5.3 millones en el segmento comercial por incremento en la renta de mercado.
3. Operación estándar de propiedades Ps. 62.8 millones: El incremento se generó principalmente por i) renovaciones de contratos con rentas por metro cuadrado superiores a las proyectadas inicialmente por el valuador en contratos de naves industriales e ii) incrementos anuales en las rentas de los contratos vigentes, derivadas de una mayor inflación a la proyectada inicialmente.

Respecto al año anterior, la pérdida en valor razonable del 4T22, en comparación con el saldo al cierre del 3T22, fue Ps. (210.0) millones, generada por:

1. Tipo de cambio Ps. (535.4) millones: Efecto cambiario negativo debido a una apreciación del peso frente al dólar al pasar de Ps. 20.1927 en 3T22 a Ps. 19.3615 en 4T22.
2. Condiciones de mercado Ps. (175.0) millones: Principalmente por i) la disminución en el valor por un incremento en tasas de descuento de Ps. (443.6) millones, dicho efecto impacta principalmente en las propiedades industriales y (ii) el incremento por actualización en el valor de propiedades industriales en línea con las condiciones actuales de mercado derivadas del *nearshoring* por Ps 226.0 millones y Ps 42.6 millones en oficinas y agencias.
3. Modificación en la metodología de valuación Ps. 412.4 millones: A partir del 1 de octubre de 2022 sólo se utiliza la metodología de flujos descontados para el cálculo del valor razonable lo que generó un impacto positivo.
4. Operación estándar de propiedades Ps. 88 millones: Este incremento fue debido a condiciones contractuales, ajustes en el presupuesto de gastos e inflación real por arriba de las proyectadas.

Al cierre del 4T23 el portafolio de Fibra Mty muestra un efecto de valor razonable de (Ps. 1,267.4) millones, es importante mencionar que, estos efectos de valuación sólo se materializarían al momento en el que los inmuebles sean vendidos, o bien, a lo largo de su vida útil a través de la generación de flujos de efectivo de rentas obtenidos por los contratos de arrendamiento vigentes más un valor terminal, considerando que los supuestos utilizados para calcular las valuaciones, tales como: inflación, tipos de cambio, tasas de descuento y capitalización terminal están sujetos a cambios de acuerdo a las condiciones de mercado que estén presentes a cada fecha de medición. La administración actualiza los supuestos mencionados de forma trimestral para estimar el valor razonable de sus propiedades.

(Pérdida) utilidad neta consolidada

La pérdida neta consolidada del 4T23 se situó en Ps. (396.9) millones, una disminución de Ps. (730.3) millones en comparación al 4T22. 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. 95.4 millones, para situarse en Ps. 423.4 millones al cierre del 4T23. El incremento se generó principalmente por el efecto combinado de

un mayor ION generado por la operación del portafolio Zeus, adquirido durante 2023; y un incremento en el gasto financiero neto por las fuentes de financiamiento para la compra de dicho portafolio. Todo ello explicado ampliamente en secciones anteriores.

Instrumentos financieros derivados

- Swap de tasa de interés Crédito Bilateral 2023:

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

El activo por valuación de instrumentos financieros derivados tipo swap descrito anteriormente se situó en Ps. 51.2 millones al cierre del 4T23, 57.1 millones menor al activo registrado en el 3T23, lo anterior, fue ocasionado principalmente por el decremento de aproximadamente 103 puntos básicos en promedio en la expectativa de la tasa SOFR en los plazos de entre 1 a 2 años al comparar la curva del 31 de diciembre de 2023 con la del 30 de septiembre 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. 15.2 millones al cierre del 4T23; 41.3 millones menor al activo registrado en el 3T23, lo anterior, fue ocasionado principalmente por el decremento de aproximadamente 89 puntos básicos en promedio en la expectativa de la tasa SOFR en los plazos de entre 1 a 4 años al comparar la curva del 31 de diciembre de 2023 con la del 30 de septiembre 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. Dicha operación fue liquidada el 30 de octubre de 2023 a un tipo de cambio de Ps. 18.8705 por dólar. Al 31 de diciembre de 2023 no contamos con este tipo de instrumentos financieros derivados.

FFO y AFFO

Fibra Mty generó un Flujo de la Operación de Ps. 421.5 millones, y un Flujo Ajustado de la Operación de Ps. 408.3 millones, 26.5% y 27.2% por encima del 4T22. Este crecimiento fue impulsado principalmente por la adquisición de los 46 inmuebles industriales del portafolio Zeus en marzo y septiembre de 2023.

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

Cifras en miles de pesos	4T23	4T22	Var.%	3T23	Var.%
(Pérdida) utilidad Integral Consolidada	(429,796)	286,157	(250.2%)	900,528	(147.7%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	32,848	47,159	(30.3%)	(31,907)	(202.9%)
Pérdida (ganancia) por valor razonable de inmuebles	1,070,894	210,008	409.9%	(700,675)	(252.8%)
(Ganancia) pérdida cambiaria neta, no realizada	(312,201)	(225,590)	38.4%	262,430	(219.0%)
Amortizaciones	2,090	1,941	7.7%	2,090	0.0%
Devengo de Comisiones de Arrendamiento	2,489	1,818	36.9%	2,124	17.2%
Gasto financiero de pasivo por arrendamiento	2,226	83	2,581.9%	2,182	2.0%
Plan ejecutivo basado en CBFIs	13,878	10,644	30.4%	13,878	0.0%
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	(24)	(33)	(27.3%)	-	-
Utilidad de Subsidiaria	(8,496)	(2,517)	237.5%	(1,381)	515.2%
Desembolso por derechos de uso ⁽¹⁾	(3,110)	(458)	579.0%	(394)	689.3%
AMEFIBRA FFO	370,798	329,212	12.6%	448,875	(17.4%)
Ingreso lineal no monetario	(3,398)	(1,641)	107.1%	(5,464)	(37.8%)
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	42	794	(94.7%)	18	133.3%
Depreciación de mobiliario y equipo de oficina	18	18	0.0%	17	5.9%
Amortización costo de deuda	7,013	2,285	206.9%	3,883	80.6%
(Ganancia) pérdida cambiaria neta, realizada en la operación	(217)	130	(266.9%)	(621)	(65.1%)
Pérdida (Ganancia) cambiaria neta, realizada en las adquisiciones de Zeus y La Perla ⁽²⁾	45,603	-	-	(9,316)	(589.5%)
Restitución de reserva para gastos de capital	(553)	(847)	(34.7%)	(464)	19.2%
Gastos de capital en resultados ⁽³⁾	-	1,661	(100.0%)	-	-
Inversiones Verdes ⁽⁴⁾	658	1,639	(59.9%)	94	600.0%
Devengo de Comisiones de Arrendamiento ⁽⁵⁾	(2,489)	-	-	(2,124)	17.2%
Costo financiero de préstamos para inmuebles en expansión	4,041	-	-	5,107	(20.9%)
AMEFIBRA FFO ajustada por FMTY	421,516	333,251	26.5%	440,005	(4.2%)
CAPEX ⁽³⁾	(13,219)	(12,252)	7.9%	(13,219)	0.0%
AFFO	408,297	320,999	27.2%	426,786	(4.3%)

(1) Pagos de arrendamiento de estacionamientos presentados 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) 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. En el 4T23, la segunda etapa de la adquisición del portafolio Zeus -7% remanente de dicho portafolio-, el pago parcial por la ocupación de espacios vacíos del inmueble La Perla, adquirido en 2021, y el crédito contratado para expansiones de inmuebles, generaron efectos cambiarios de Ps (55.8) millones, Ps. 8.7 millones y Ps. 1.5 millones, respectivamente.

(3) La integración y explicación del CAPEX para AFFO del 4T23 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 4T23 se han utilizado Ps. 5.8 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.

Distribución por CBFi

La distribución de efectivo del 4T23 se situó en Ps. 408.3 millones, equivalentes a Ps. 0.225 por CBFi, 27.2% por encima de la del 4T22. Este crecimiento fue impulsado en gran medida por la adquisición del portafolio Zeus.

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

	4T23	3T23	2T23	1T23	4T22
CBFi en circulación (en miles)	1,811,425.646	1,813,077.953	1,814,879.532	1,553,679.660	1,255,047.994
Precio del CBFi (inicio del año)	12.38	12.38	12.38	12.38	12.27
Precio del CBFi (inicio del Trimestre)	10.84	11.78	12.23	12.38	12.21
Monto de la distribución (Ps. miles)	Ps. 408,297	Ps. 426,786	Ps. 405,077	Ps. 346,063	Ps 320,999
Distribución por CBFi trimestral	Ps. 0.2254 ⁽¹⁾	Ps. 0.2354 ⁽¹⁾	Ps. 0.2232 ⁽¹⁾	Ps. 0.2556 ⁽³⁾	Ps. 0.2558 ⁽¹⁾
Distribución por CBFi mensual	Ps. 0.0751 ⁽¹⁾	Ps. 0.0785 ⁽¹⁾	Ps. 0.0744 ⁽¹⁾	Ps. 0.0850 ⁽¹⁾	Ps. 0.0853 ⁽¹⁾
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del año)	7.3%	7.6%	7.2% ⁽²⁾	8.3%	8.3%
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del Trimestre)	8.3%	8.0%	7.3% ⁽²⁾	8.3%	8.4%

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

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

(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 CBFi 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.

Guía de Resultados 2023

Por noveno año consecutivo, Fibra Mty logró cumplir con el rango alto de su guía de resultados, misma que se estableció 390 puntos base por encima de la distribución orgánica por CBFi del 2022 manteniendo el tipo de cambio constante. Este resultado es aun considerando el haber incrementado los CBFis en circulación en casi 50%, así como los retos del mercado de oficinas y el ambiente de altas tasas de interés. Dentro de los logros destacables de Fibra Mty se encuentran los siguientes:

En materia del mercado de Bienes Raíces:

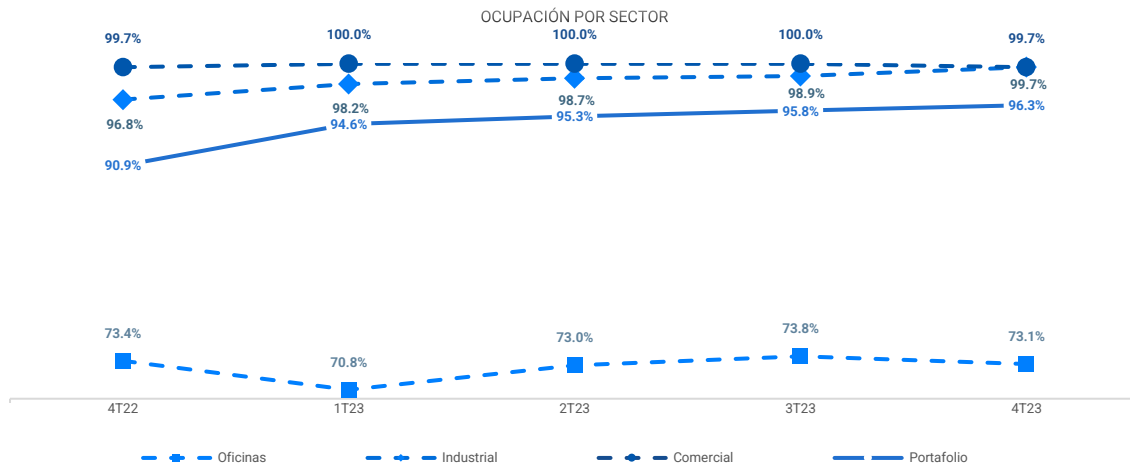
- a) Durante el año, Fibra Mty logró adquirir el portafolio Zeus, la segunda transacción industrial más grande en México en los últimos 30 años. Lo más relevante de esta transacción en materia del flujo, es que además de i) incrementar la participación del sector industrial en los ingresos de Fibra Mty en el mercado más dinámico con el que se cuenta información, 2) aumentar la mezcla de ingresos en dólares, 3) prolongar el plazo promedio de los arrendamientos y 4) diversificar los ingresos del Fideicomiso por ubicación geográfica, giro económico e inquilinos, la Administración logró adquirir el portafolio con una tasa de capitalización de 8.1%.

En la parte financiera:

- a) Aun considerando el haber duplicado el área bruta rentable con la adquisición de Zeus, Fibra Mty únicamente requirió de US\$ 170 millones de dólares de deuda a plazo para financiar la transacción, el resto fue liquidado con recursos provenientes de emisiones de capital. Lo anterior, le permitió al Fideicomiso cerrar el año con una tasa de interés ponderada de 4.7% a pesar del alza en las tasas de interés durante el ejercicio. Además, al cierre del 2023, el nivel de endeudamiento se mantuvo en 26.6% (vs 23.7% al cierre del 2022).
- b) Durante el ejercicio, Fibra Mty mejoró su calificación de la deuda a grado de inversión, tanto en escala local (AA+) como en escala global (BBB-). Como resultado, la administración pudo negociar una reducción en la sobretasa en los dos créditos bancarios a plazo que tiene actualmente dispuestos, sin afectar el resto de las características de la deuda, traduciéndose en más recursos disponibles para llevar a cabo distribuciones de efectivo a sus inversionistas. Lo anterior, es un beneficio tangible de llevar a cabo una estrategia de crecimiento ordenada a la par de tener una estructura de capital balanceada.

En cuestiones operativas:

- a) Fibra Mty ha tenido una importante actividad de arrendamiento en el sector de oficinas, como resultado, ha logrado mantener el porcentaje de ocupación e incrementar la renta por metro cuadrado por encima de la inflación de las rentas denominadas en dólares. Por otra parte, el sector industrial cerró el 2023 con una ocupación de 99.7% y con múltiples proyectos de expansión que acumulan una inversión estimada cercana a US\$ 100 millones (US\$ 45 millones ya firmados y en proceso de construcción y US\$ 19 millones en etapas avanzadas de negociación y el resto en etapa inicial) con una tasa de capitalización por encima del 9.0% en dólares.



Considerando lo anterior, el resultado de la distribución del 2023 en comparación con la guía de resultados planteada en el 1T23 se muestra a continuación:

Guía 2023	Objetivo	Resultado alcanzado
Tipo de Cambio	Ps. 17.50 – Ps. 17.99	Ps. 17.63 ⁽³⁾
Distribución 2023	Ps. 0.9265 – Ps. 0.9400	Ps. 0.9398
Rendimiento por distribución total 2023 ⁽¹⁾	7.5% - 7.6%	7.6%
Tasa Comparable ⁽²⁾	5.8%	5.8%
Premio vs Tasa Comparable	170 – 180 bps	180 bps

(1) Considera el precio de Ps. 12.38 por CBF1 al 31 de diciembre de 2022.

(2) Considerando que la guía de resultados se publicó el 1T23, la tasa comparable utiliza la tasa ponderada del Bono de 10 años emitido por el gobierno mexicano en el mercado local (M10) y en Estados Unidos (UMS10), de 8.84% y 5.39% respectivamente, al 31 de marzo de 2023, multiplicado por el porcentaje de ingresos en pesos y dólares al 1T23 así como su respectiva fluctuación cambiaria.

(3) Tipo de cambio de cobranza promedio.

Guía de Resultados 2024

Derivado de que actualmente nos encontramos en el proceso de autorización para una potencial emisión de capital, y considerando la sensibilidad de la distribución estimada para el ejercicio 2024 dependiendo del número de CBFIs adicionales, la guía de resultados para el año será anunciada en el reporte del 1T24, una vez concluido dicho proceso.

Deuda y Efectivo

Al 31 de diciembre 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 26.6% al 31 de diciembre de 2023, 23.4 p.p. aunque sustancialmente por debajo del endeudamiento máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores de CBFIs del 50%.
2. Tiene un nivel de efectivo que representa el 3.6% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 23.9%.
3. Tiene disponible US\$ 150.0 millones del crédito sindicado (equivalentes a Ps. 2,534.0 millones al 31 de diciembre de 2023) y US\$ 48.0 millones del crédito bilateral con Scotiabank (equivalentes a Ps. 810.9 millones al 31 de diciembre 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. 2,298.3 millones de las cuales el 100% se pueden disponer en dólares
5. Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, y libre de garantía y mayormente a tasa fija. Asimismo, el plazo promedio de la deuda asciende de 4.3 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. 625.7 millones para los próximos 12 meses. Los cuales incluyen Ps. 68.4 millones correspondientes al espacio de La Perla pendiente de pago como resultado de la compra progresiva acordada en la adquisición, Ps. 550.8 millones de inversiones estimadas en expansiones durante los próximos 12 meses y otros compromisos menores.

Al cierre del 4T23, el Fideicomiso cuenta con una tasa promedio ponderada de 4.73%. Vale la pena mencionar que el Sindicado de Bancos ("2023") y el Bilateral BBVA actualmente dispuestos por Fibra Mty tienen una sobretasa variable dependiendo de la relación de Pasivos vs Activos al cierre de cada trimestre.

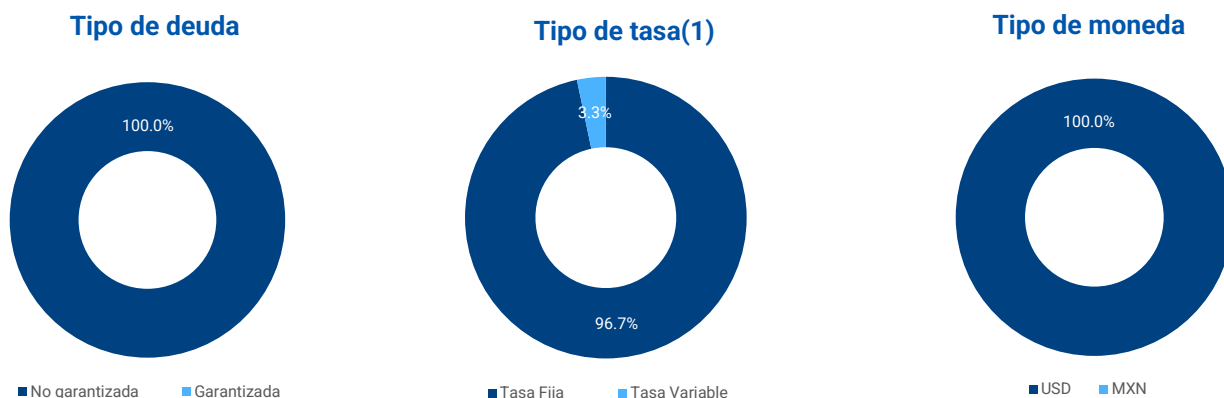
Millones de Dólares	4T23	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable 31Dic23	Tasa Fija Cobertura	Vencimiento	3T23	Var.% 4T23 vs 3T23
Simple a plazo								
CEBURE FMTY20D ¹	215.0	US\$	4.13%	-	-	oct-27	215.0	-
Sindicato de Bancos ("2023")	70.0	US\$	SOFR 1M+ 2.22% ²	7.57%	5.45%	mar-30 ⁴	70.0	-
Crédito BBVA	150.0	US\$	SOFR 1M+ 2.00% ³	7.35%	5.04%	jun-28	150.0	-
Bilateral Scotiabank	15.0	US\$	SOFR 3M +1.44%	6.77%	-	Multiple ⁵	10.0	50.0%
TOTAL	450.0 ⁶						445.0 ⁷	1.1%

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

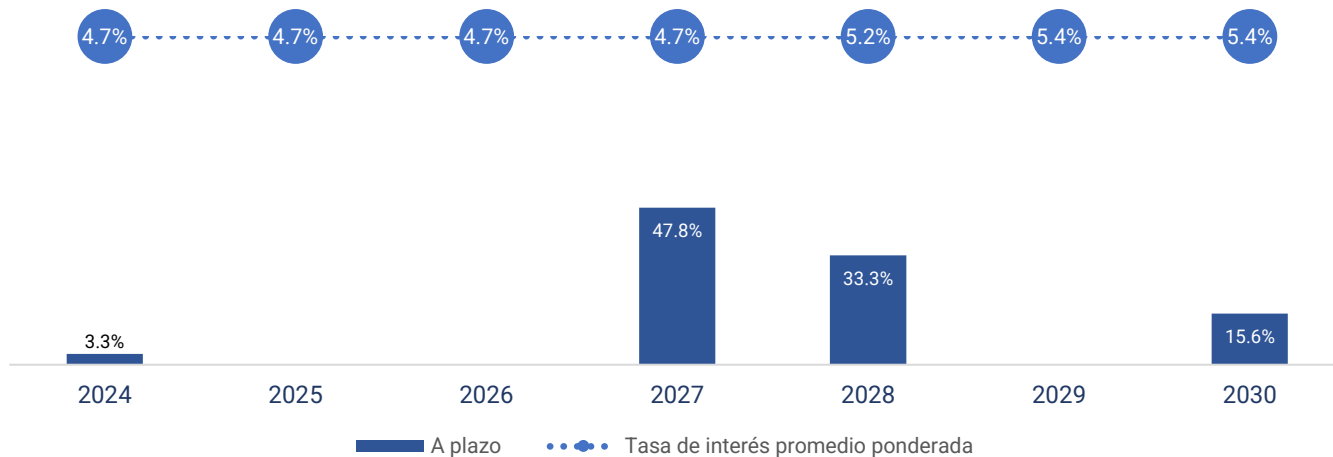
(2) La sobretasa es variable entre 2.05% y 2.55% según el nivel de pasivos contra activos.

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

- (4) Considera dos extensiones de 1 año cada una a opción de la compañía y al cumplimiento de covenants financieros.
- (5) Cada disposición realizada bajo el crédito bilateral Scotiabank tiene un vencimiento de hasta 9 meses a partir de la fecha de disposición o al 11 de marzo de 2025, lo que suceda primero.
- (6) Equivalentes a Ps\$ 7,602,075.0 miles a un TC de Ps. 16.8935 correspondiente al 31 de diciembre de 2023.
- (7) Equivalentes a Ps. \$ 7,840,677.5 miles a un TC de Ps. 17.6195 correspondiente al 30 de septiembre de 2023.



Perfil de vencimiento de deuda (1)



- (1) Considera una tasa fija del Bilateral BBVA de 5.04%, y una tasa fija del crédito sindicado ("2023") a plazo de 5.45%, el cual tiene dos extensiones de 1 año cada una a opción de la compañía; mientras que para el Bilateral Scotiabank una tasa variable, en el que cada disposición realizada tiene un vencimiento de hasta 9 meses a partir de la fecha de disposición o al 11 de marzo de 2025, lo que suceda primero.

Indicadores clave de la Deuda al 31 de diciembre de 2023

26.6%

Nivel de Endeudamiento

3.2 x

Deuda neta a UAFIRDA ⁽¹⁾

4.7 %

Tasa de interés promedio ponderada

4.3 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 la reducción en el costo financiero derivado de la celebración del Contrato Bilateral con BBVA y del convenio modificatorio del Crédito Sindicado 2023 explicados más adelante. Además, 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 31 de diciembre 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⁾	28.3%	≤ 50.0%
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales ⁽²⁾	0.0%	≤ 40.0%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda ⁽³⁾	4.7x	≥ 1.5x
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada ⁽⁴⁾	381.4%	≥ 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 revolvente por un monto de US\$80 millones. El crédito es sin garantía, un solo pago de capital al vencimiento. El crédito simple por US\$ 220 millones (equivalentes a Ps. 3,716.6 millones al 31 de diciembre 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 revolvente por US\$80 millones tenía un vencimiento el 21 de marzo de 2026.

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

El saldo al 4T23 por US\$ 70.0 millones (equivalentes a Ps. 1,182.5 millones al 31 de diciembre de 2023) corresponde a la primera disposición de la línea a plazo utilizada para la adquisición del portafolio Zeus. Al 3T23, Fibra Mty tiene contratado un swap de tasa de interés mediante el cual fijó la tasa variable en dólares de este nacional en 3.227% a partir del 27 de marzo de 2023 y hasta el 15 de marzo de 2028, aportando a la predictibilidad de flujos que caracteriza el modelo de negocios del Fideicomiso.

Los recursos de la devolución del IVA del portafolio Zeus recibidos el pasado 23 de junio de 2023 fueron utilizados para pagar anticipadamente la totalidad de la disposición de US\$ 80.0 millones provenientes de la porción revolvente. Posterior al pago, Fibra Mty optó por eliminar dicha porción revolvente del contrato de crédito, lo anterior obedece a que el Fideicomiso ya cuenta con un monto razonable de líneas de crédito revolventes disponibles. Además, la cancelación eliminaría la comisión por saldos no dispuestos sobre dicho monto. Como resultado de lo anterior, al cierre del 4T23, Fibra Mty tiene disponible US\$ 150.0 millones (equivalentes a Ps. 2,534.0 millones al 31 de diciembre de 2023) de la porción a plazo para futuras adquisiciones y/o expansiones.

El 15 de diciembre de 2023, Fibra Mty celebró un convenio modificatorio del crédito, en el que la sobretasa disminuyó 20 básicos, resultando en una sobretasa con un rango de 2.05% y 2.55% según el nivel de pasivos contra activos, reflejando un beneficio evidente del incremento de la calificación crediticia. Al 31 de diciembre de 2023 tenía una sobretasa de 2.22%.

Crédito BBVA Quirografario 2023

El 12 de junio de 2023 Fibra Mty celebró un crédito bilateral con BBVA por un monto principal inicial de US\$ 150.0 millones (equivalentes a Ps. 2,534.0 millones al 31 de diciembre 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. El 15 de diciembre de 2023 Fibra Mty firmó una cesión de US\$ 30 millones de dólares del crédito dispuesto a un fondo privado. Vale la pena mencionar que el monto y las características del crédito no fueron modificadas como consecuencia de dicha cesión.

La sobretasa del crédito tiene un rango de 1.85% y 2.30% según el nivel de pasivos contra activos. Al 31 de diciembre de 2023 tenía una sobretasa de 2.00%.



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. 1,064.3 millones al 31 de diciembre 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. 168.9 millones al 31 de diciembre de 2023), mientras que el 15 de diciembre de 2023, Fibra Mty realizó la segunda disposición del crédito por US\$ 5.0 millones (equivalente a Ps. 84.5 Millones al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2023 y las expectativas proyectadas por Fibra Mty para los próximos cuatro trimestres de acuerdo con las metodologías establecidas en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras:

Nivel de endeudamiento (miles de pesos)	31 de diciembre de 2023
Activos totales	28,991,675
Deuda total e intereses por pagar ⁽¹⁾	7,718,375
Nivel de endeudamiento*	26.6%

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

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

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda	Período	Miles de pesos
Recursos:		
Activos líquidos*	31/12/2023	1,075,884
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	Siguientes 4 Trimestres	151,654
Utilidad operativa estimada después de distribuciones**	Siguientes 4 Trimestres	445,942
Líneas de crédito disponibles	31/12/2023	5,643,198
Compromisos:		
Pago de intereses	Siguientes 4 Trimestres	377,937
Pago de principal	Siguientes 4 Trimestres	253,403
Gastos de capital recurrentes	Siguientes 4 Trimestres	134,892
Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional	Siguientes 4 Trimestres	625,735
Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda***		5.26x

* Efectivo y equivalentes de efectivo + cuentas por cobrar.

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

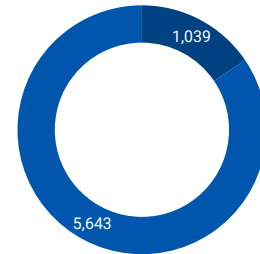
*** $(\text{Activos líquidos} + \text{Impuesto al Valor Agregado por recuperar} + \text{Utilidad operativa estimada después de distribuciones} + \text{líneas de crédito disponibles}) / (\text{Pago de intereses} + \text{Pago de principal} + \text{Gastos de capital recurrentes} + \text{Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional})$. Considerando la disposición total del crédito sindicado quirografario ("2023") para adquisiciones y el crédito Bilateral con Scotiabank para expansiones la razón se ubica en 1.80x.

Efectivo

Fibra Mty cuenta con Ps. 1,038.9 millones en efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del 4T23, una disminución de 75.7%, equivalente a Ps. 3,238.3 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 prácticamente en línea con el trimestre pasado al posicionarse en 26.6% y 25.7% en 4T23 y 3T23 respectivamente. Así mismo, descontando el efectivo en caja, el apalancamiento neto se ubicó en 23.9% y 20.0% al 4T23 y 3T23, 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 (4T23) y el trimestre inmediato anterior (3T23) con excepción del Ingreso Operativo Neto y el precio promedio del CBFi, los cuales corresponden al periodo reportado.

Durante el 4T23, la cotización promedio del CBFi en el mercado estuvo prácticamente en línea con el valor en libros al tener un descuento de aproximadamente 6.9%.

Adicionalmente, la tasa de capitalización implícita utilizando el valor de propiedades de inversión y el Valor Empresa se posicionó en 8.2% y 8.7%, 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	27,381
(+) Reserva Territorial	472
(+) Otros Activos	2,222
(=) Activos	30,075
(-) Pasivos	8,857
(=) Valor en Libros	21,218
(/) CBFIs (millones de certificados)	1,812
(=) Valor en Libros por CBFi	11.71

Cálculo Premio o Descuento	
Precio Promedio 4T23	10.90
Precio Valor en Libros	11.71
Premio (Descuento)	(6.9%)

Cálculo Valor Empresa	
Precio Promedio 4T23	10.90
(x) CBFIs (millones de certificados)	1,812
(=) Valor de Capitalización	19,751
(+) Pasivos	8,857
(-) Efectivo	1,634
(=) Valor Empresa	26,974

Tasa de Capitalización Implícita a Valor en Libros	
Ingreso Operativo Neto (ION) (4T23x4)	2,208
(+) Propiedades de Inversión	27,381
(-) Propiedades de Inversión por pagar	528
(=) Propiedades de Inversión, neto	26,853
Tasa Cap Rate Implícita	8.2%

Tasa de Capitalización Implícita a Valor Empresa	
Ingreso Operativo Neto (ION) (4T23x4)	2,208
(=) Valor Empresa	26,974
(-) reserva territorial	472
(-) Otros Activos exc efectivo	587
(-) Propiedades de Inversión por pagar	528
(=) Propiedades de Inversión, neto	25,387
Tasa Cap Rate Implícita a Mercado	8.7%

Conferencia Telefónica

CONFERENCIA TELEFÓNICA 4T23 FIBRAMTY

Fecha: Jueves 15 de febrero de 2024

Hora: 10:00 a.m. (Hora de la Ciudad de México)
11:00 a.m. (Hora del Este, N.Y.)

Números de marcación:

EE. UU.
Tel: 1-877-407-9716

Internacional (México)
Tel: 001-201-493-6779

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

Publicación de resultados 4T23:

Miércoles 14 de febrero de 2024
(al cierre de mercado)

Dirigida por:

- Jorge Avalos, Director General
- Jaime Martínez, Director de Finanzas
- Javier Llaca, Director de Operaciones

Código de acceso:

Fibra Monterrey

Grabación:

Disponible 60 min. después de la conferencia en:
www.fibramty.com

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	Alejandra Marcos
Monex	Jose Roberto Solano
Scotiabank	Francisco Suarez
Signum Research	Armando Rodriguez
Santander	Pablo Ricalde
GBM	Anton Mortenkotter



Acerca de Fibra Mty

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

Advertencia Legal

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

Estados Financieros

Estados Consolidados de Posición Financiera

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

	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$1,038,859	\$4,277,140
Cuentas por cobrar, neto	37,025	19,930
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión	-	41,504
Impuestos por recuperar	48,764	25,051
Otros activos circulantes	30,298	69,196
Activos disponibles para la venta	289,908	-
Total del activo circulante	1,444,854	4,432,821
Propiedades de inversión	27,265,219	17,639,279
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	1,226	8,034
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión	-	-
Activo por derecho de uso, neto	85,720	5,253
Mobiliario y equipo de oficina, neto	7,859	8,108
Activos intangibles, neto	8,681	9,456
Instrumentos financieros derivados	66,386	56,083
Otros activos no circulantes	111,730	56,815
Total del activo no circulante	27,546,821	17,783,028
Total del activo	\$28,991,675	\$22,215,849
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		
Pasivo circulante:		
Préstamos bancarios corto plazo	\$ 253,403	\$ -
Intereses por pagar	44,280	34,840
Cuentas por pagar	76,276	47,323
Beneficios a los empleados	21,952	17,673
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	68,448	233,452
Impuestos por pagar	39,869	28,121
Instrumentos financieros derivados	-	44,083
Pasivo por arrendamiento	3,738	1,551
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	23,395	26,287
Provisiones	5,560	5,404
Depósitos de los arrendatarios	26,735	26,814
Total del pasivo circulante	563,656	465,548
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	7,343,936	5,158,977
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	-	-
Impuestos a la utilidad diferidos	1,653	837
Beneficios a los empleados al retiro	1,014	677
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	77,148	4,249
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	19,838	33,063
Provisiones de largo plazo	-	968
Depósitos de los arrendatarios	206,398	103,160
Total del pasivo no circulante	7,649,987	5,301,931
Total del pasivo	8,213,643	5,767,479
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	21,636,177	14,949,511
Resultados acumulados	(924,531)	1,486,859
Otros componentes de la utilidad integral	66,386	12,000
Total del patrimonio de los fideicomitentes	20,778,032	16,448,370
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	\$28,991,675	\$22,215,849

Estados Consolidados de Utilidad Integral

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

	2023	2022
Ingresos por arrendamiento de propiedades	\$2,025,435	\$1,372,939
Ingresos por cuotas de mantenimiento	112,007	107,882
Ingresos por arrendamiento de estacionamientos	14,788	20,372
Ingresos totales	\$2,152,230	\$1,501,193
Mantenimiento y operación de inmuebles	150,282	147,604
Honorarios de administración de inmuebles	24,397	15,367
Predial	21,176	18,364
Seguros	8,923	5,320
Servicios administrativos	106,370	95,672
Servicios fiduciarios y gastos generales	70,769	49,906
Plan ejecutivo basado en CBFIs	55,560	44,004
(Pérdida) utilidad por valor razonable de propiedades de inversión	(2,998,548)	146,181
Utilidad (pérdida) por disposición de activos de larga duración, neta	24	(150)
Ingresos financieros	342,189	177,996
Gastos financieros	537,593	259,180
Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta	573,819	320,172
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(905,356)	1,509,975
Impuestos a la utilidad	7,109	1,913
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$(912,465)	\$1,508,062
Otros componentes de la utilidad integral:		
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:		
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	54,386	12,000
Total de otros componentes de la utilidad integral	54,386	12,000
(Pérdida) utilidad integral consolidada	\$(858,079)	\$1,520,062

Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes

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

	Patrimonio contribuido	Resultados acumulados	Otros componentes de la utilidad integral	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$11,557,732	\$1,014,892	\$-	\$12,572,624
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	3,367,110	-	-	3,367,110
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	76	-	-	76
Recompra de CBFIs	(76)	-	-	(76)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(1,036,095)	-	(1,036,095)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	27,674	-	-	27,674
Costos de emisión de patrimonio	(3,005)	-	-	(3,005)
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	1,508,062	-	1,508,062
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	12,000	12,000
Utilidad integral consolidada	-	1,508,062	12,000	1,520,062
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$14,949,511	\$1,486,859	\$12,000	\$16,448,370
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	6,710,681	-	-	6,710,681
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	5,697	-	-	5,697
Recompra de CBFIs	(64,833)	-	-	(64,833)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(1,498,925)	-	(1,498,925)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	36,083	-	-	36,083
Costos de emisión de patrimonio	(962)	-	-	(962)
Pérdida integral consolidada:				
Pérdida neta consolidada	-	(912,465)	-	(912,465)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	54,386	54,386
Pérdida integral consolidada	-	(912,465)	54,386	(858,079)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$21,636,177	\$(924,531)	\$66,386	\$20,778,032

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

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

	2023	2022
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$(905,356)	\$1,509,975
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de (ingreso) devengo por arrendamiento	(22,033)	(11,603)
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento	(13,225)	(13,225)
Comisión por arrendamiento	8,093	7,051
Depreciación y amortización	9,803	8,064
Gasto (reversa) por deterioro de activos financieros	1,698	(1,277)
Costo relacionado con beneficios a los empleados	29,660	20,655
Plan ejecutivo basado en CBFIs	55,560	44,004
Pérdida (utilidad) por valor razonable de propiedades de inversión	2,998,548	(146,181)
(Utilidad) pérdida por disposición de activos de larga duración, neta	(24)	150
Ingresos financieros	(342,189)	(177,996)
Gastos financieros	537,593	259,180
(Ganancia) pérdida por fluctuación cambiaria no realizada, neta	(586,657)	(316,064)
	\$1,771,471	\$1,182,733
Cuentas por cobrar	(18,972)	16,462
Impuestos por recuperar	(48,268)	113,554
Otros activos	(1,650)	(57,917)
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	(2,892)	6,243
Cuentas por pagar	(4,503)	12,723
Impuestos por pagar	(11,066)	(14,447)
Beneficios a los empleados	(25,044)	(18,427)
Depósitos de los arrendatarios	121,470	2,270
Efectivo generado en las actividades de operación	\$1,780,546	\$1,243,194
Impuestos a la utilidad pagados	(1,633)	(4,526)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	\$1,778,913	\$1,238,668
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses cobrados	341,746	174,627
Adquisición de mobiliario y equipo de oficina	(2,373)	(4,022)
Adquisición de activo intangible	(1,384)	(1,642)
Adquisición de propiedades de inversión	(13,023,988)	(290,520)
Disposición de activos de larga duración	41,526	75,888
Construcción en proceso en activo por derecho de uso	(12,661)	-
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(1,226)	(8,034)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	\$(12,658,360)	\$(53,703)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	9,368,041	-
Pago de préstamos bancarios	(5,837,236)	-
Intereses pagados	(451,255)	(262,158)
Liquidación de instrumentos financieros derivados	(365,581)	-
Costos pagados para obtención de deuda	(87,501)	(18,333)
Pago de pasivos por arrendamientos	(4,361)	(1,864)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(1,498,925)	(1,036,095)
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	6,830,572	3,450,076
Recompra de CBFIs	(64,833)	(76)
Costos de emisión de patrimonio	(115,156)	(85,895)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de financiamiento	\$7,773,765	\$2,045,655
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(3,105,682)	3,230,620
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	(132,599)	(13,088)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$1,038,859	\$4,277,140

Comentario al mercado inmobiliario de oficinas e industrial

El Mercado de Oficinas ¹

Monterrey

Al cierre del 4T23, el mercado de oficinas en Monterrey mostró una absorción neta anual de 46 mil m², cifras muy similares a lo monitoreado durante el mismo periodo del 2022 (45 mil m²). Se estima que el mercado de oficinas continúe su proceso de recuperación, cuya demanda ha sido impulsada principalmente por los sectores financieros, de manufactura, logística y de tecnología durante el 4T23.

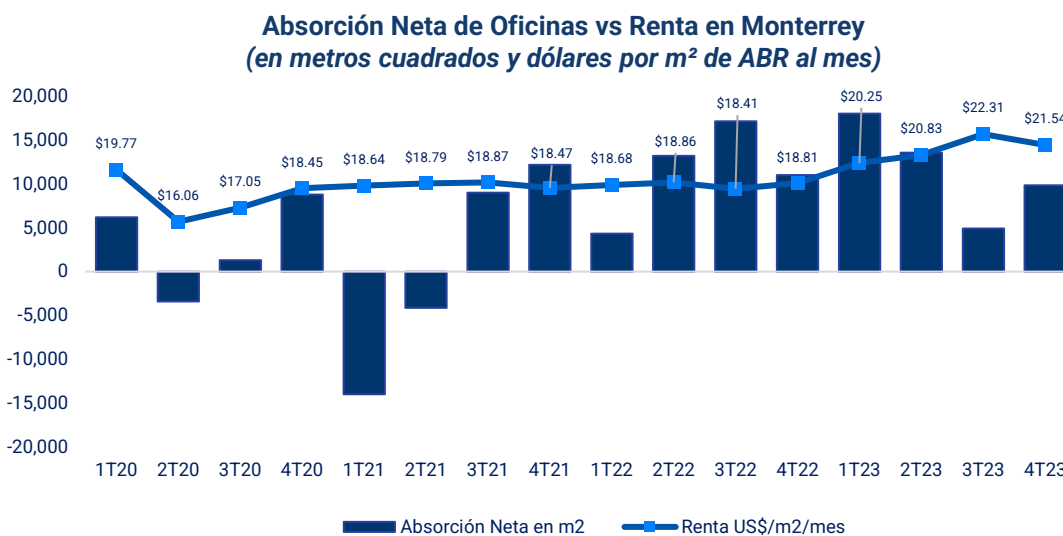
La absorción bruta acumulada del 2023 cerró por encima de los 63 mil m², mostrando un crecimiento anual del 8.4% en comparación con el año anterior (58mil m²).

La actividad de construcción se mantuvo sin cambios significativos durante el 2023, al cerrar el trimestre con 150 mil m², 1.4% por debajo de lo registrado en el 2022 (152 mil m²). La tasa de vacancia total se sitúa en 17.1%, siendo la cifra más baja desde el inicio de la pandemia (16.6% en 1T20). El corredor con mayor desocupación durante el 4T23 fue Santa María con una vacancia del 34.6%. En cuanto al inventario disponible, Santa María también lidera el mercado con 74,110 m² seguido por Valle Oriente con 51,906 m². La demanda de oficinas, la cual se ha mantenido constante en el mercado, así como a una desaceleración en el crecimiento del inventario, han provocado una disminución en la tasa de vacancia contra el 3T23 (18.4%).

El precio de salida promedio en los principales corredores al cierre del 4T23 fue de US\$ 21.54 por m², mientras que en el mismo periodo del 2022 fue de US\$ 18.81 por m². La variación en dichos periodos es de US\$ 2.73 por m², equivalente a un incremento del 14%.

Al final del 4T23, los sectores de servicios Financieros y de Manufactura se han posicionado como los impulsores de la demanda de espacios de oficinas corporativas con un 32% de la demanda total, lo que equivale a alrededor de 8 mil m². Le siguen muy de cerca los sectores de Logística y Tecnología con un 15% cada uno.

La perspectiva en el mercado para el 2024 se mantiene positiva, dado al crecimiento del mercado industrial en la ciudad, el cual se espera que continúe impulsando la demanda de oficinas por parte de las empresas de servicios que dan soporte a dichos proyectos.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T23

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



Valle de México

Durante el periodo de enero a diciembre del 2023, el mercado corporativo ha experimentado una notable recuperación, evidenciada en cifras positivas. En términos de demanda bruta (que incluye renovaciones y sub-arrendamientos) se registraron 162,890 m², lo que representa un aumento del 42% en comparación con el 4T22, impulsado por una mayor actividad y renovaciones. Así mismo, la absorción neta alcanzó 97 mil m², marcando el nivel más alto desde el inicio de la pandemia.

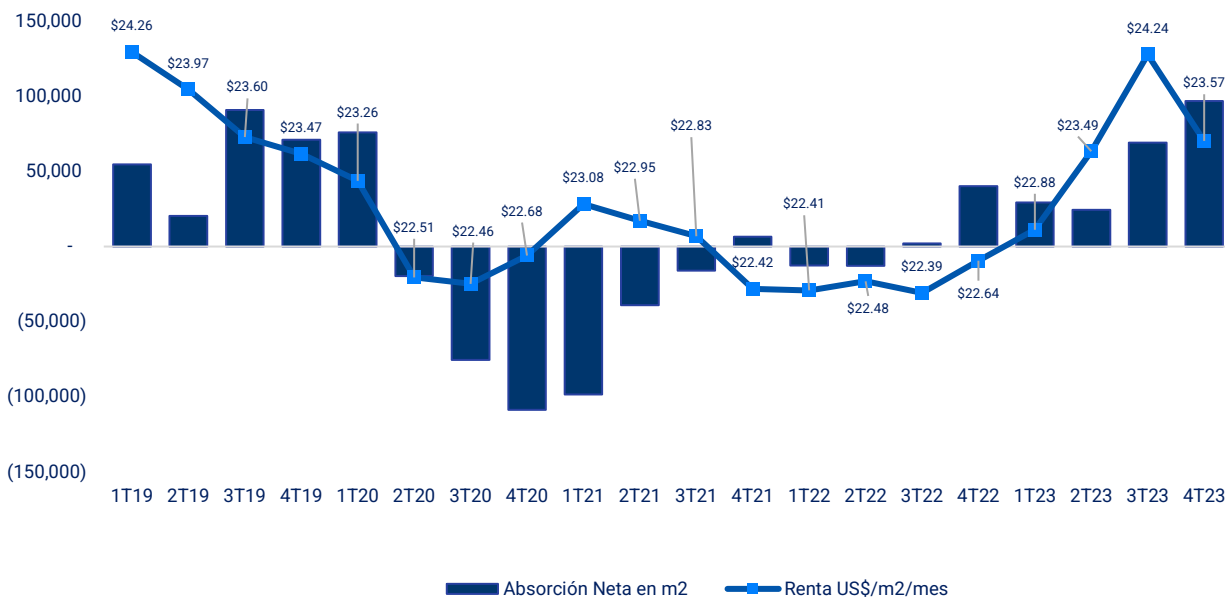
El inventario de oficinas corporativas clase A/A+ se mantiene en 7.4 millones de m² al cierre del 4T23, lo que representa un ligero incremento del 2% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Durante este trimestre, se incorporaron 6 edificios dentro de los submercados de Polanco, Lomas, Palmas, Reforma, Insurgentes y Bosques, y se proyecta que el próximo año se integren 95 mil m² al mercado. Los submercados de Polanco y Santa Fe cuentan con la mayor superficie en sus inventarios, con 1.47 millones de m² y 1.40 millones de m², respectivamente.

El indicador de construcción cerró con una cifra de 343 mil m² de espacios corporativos, marcando la cifra más baja reportada en los últimos años y representando una disminución del 36% en comparación al 4T22. Sin nuevos inicios de construcción para este año, se espera que la nueva oferta incorporada durante el año impulse la demanda sobre los espacios existentes.

Al 4T23, la tasa de vacancia cerró en 22.66%, 164 puntos base menor a la mostrada en el 4T22 (24.3%). 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 51% y Azcapotzalco 47.6%), mientras que los submercados de Bosques e Insurgentes registran decrementos debido a la demanda de espacios.

El precio de salida promedio de los corredores principales fue de US\$ 23.57 por m², reflejando un aumento de US\$ 0.93 por m² en comparación con el mismo trimestre del año anterior. Sin embargo, en relación con el 3T23, se observa un ligero decremento de US\$ 0.67 por m² debido a las fluctuaciones en el tipo de cambio. Reforma Centro, Lomas Palmas, Polanco e Insurgentes lideran los precios más altos en todo el mercado, dentro de un rango de US\$ 24 a US\$ 29 por m² al mes en promedio. Por otro lado, los submercados periféricos registraron los precios más bajos.

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T23

Guadalajara

Al finalizar el 4T23, la demanda bruta acumulada registró un incremento anual del 75%, con 74,600 m² comercializados, en comparación con los 42,600 m² reportados en el mismo periodo del 2022. Del total de espacios comercializados durante el trimestre, el 47% correspondió a transacciones registradas en el submercado Puerta de Hierro y el 38% en la Zona Financiera. Por su parte, el indicador de absorción neta acumulada cerró el trimestre con más de 49 mil m², contando con un incremento del 48% respecto a la absorción del 2022 (32,900 mil m²).

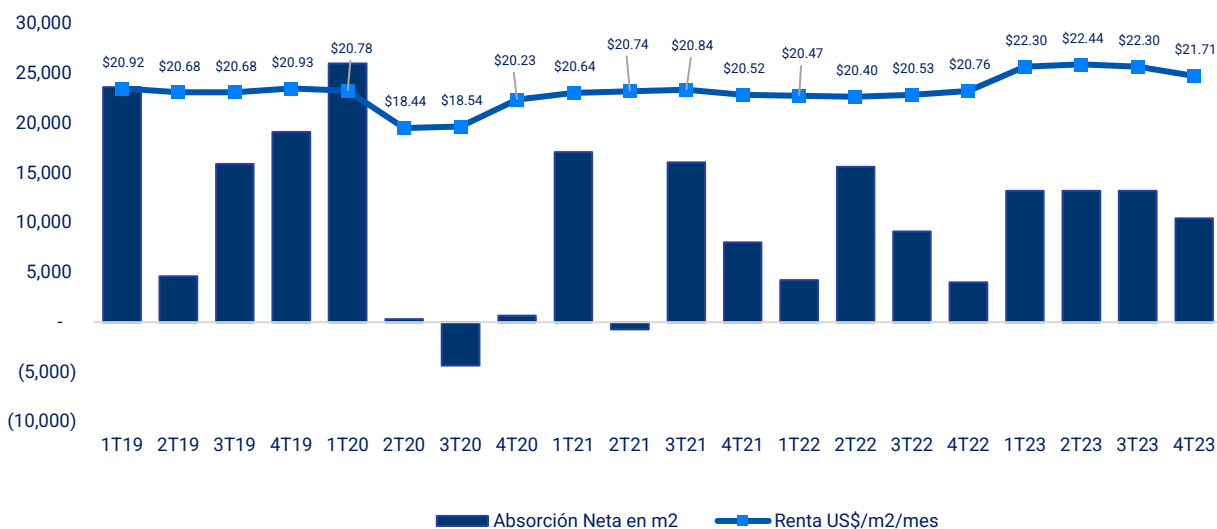
El inventario de oficinas corporativas clase A/A+ aumentó a 797 mil m² con la incorporación de nueva oferta en la Zona Financiera durante el 4T23, lo que representa un incremento del 0.7% respecto al 4T 2022. Adicionalmente, de los proyectos que actualmente se encuentran en construcción, se estima que pueden ingresar al inventario 18 mil m² durante el primer semestre del 2024.

Al cierre del 4T23, la tasa de vacancia total se sitúa en 13.9%, lo que representa una disminución de 550 bps con respecto al 4T22 (19.4%). En términos de submercados, Puerta de Hierro continúa con la mayor vacancia con más de 44,500 mil m² disponibles, seguido de la Zona Financiera y López Mateos-Américas con 28,260 y 17,800 m² respectivamente.

El precio de salida promedio de los corredores principales fue de US\$ 21.71 por m², lo que representa un aumento de US\$ 0.95 por m² respecto al 4T22 (US\$ 20.76 por m²). Este efecto se atribuye principalmente a las fluctuaciones en el tipo de cambio entre el peso mexicano y el dólar estadounidense. Los submercados que mantienen las rentas las rentas más elevadas son López Mateos-Américas y Plaza del Sol con US\$ 24.97 por m² y US\$ 24.46 por m² respectivamente. Por otro lado, el submercado Centro registra las rentas más bajas, con un promedio de US\$ 13 por m².

La recuperación en la demanda de espacios corporativos en Guadalajara es prueba del 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 3T23, Jalisco se ubica en el octavo lugar entre las Entidades Federativas con mayor participación, con un 4% del total. En términos de inversión, Jalisco concentró US\$ 1,355 millones, colocándose detrás de la Ciudad de México, que registró inversiones por US\$ 10,580 millones (32%), Nuevo León con US\$ 2,828 millones (9%) y Sonora con US\$ 2,539 millones (8%).

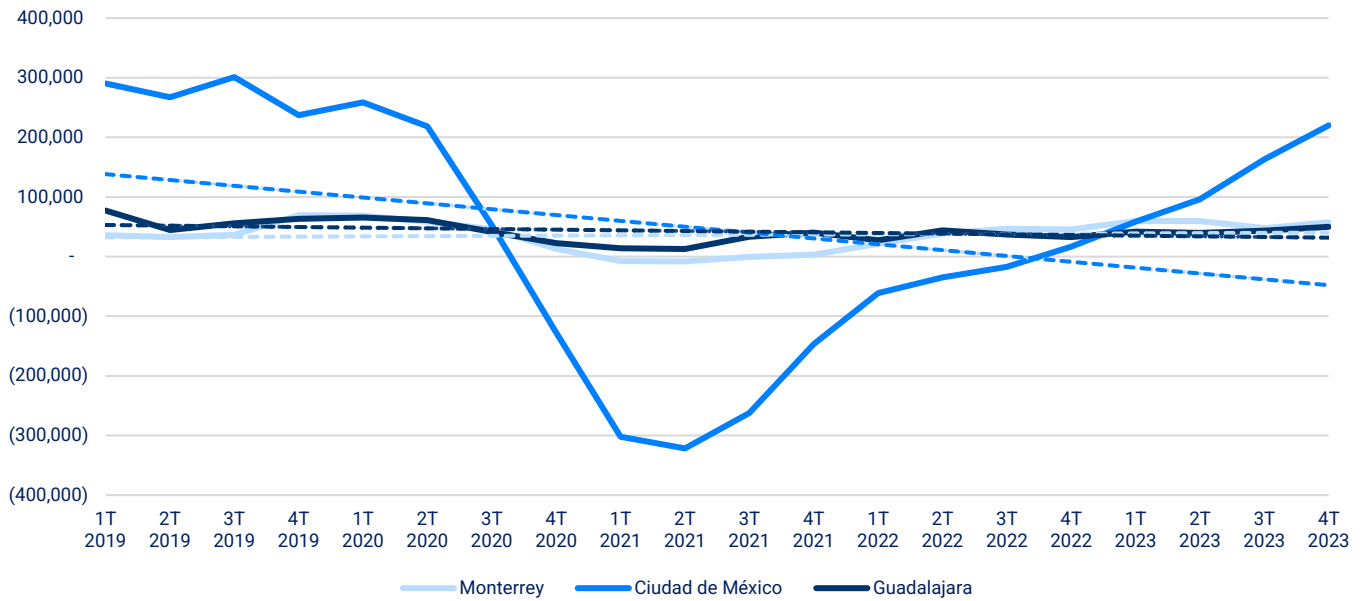
Absorción Neta de Oficinas vs Renta en Guadalajara
(en metros cuadrados y dólares por m² de ABR al mes)



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T23



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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T23



Mercado Industrial ²

Monterrey

En el 4T23, se alcanzó una absorción neta de 482,471 m², lo que mantuvo el acumulado anual en su máximo histórico, cerrando el año en 1.7 millones m².

Al cierre del 4T23, la industria manufacturera diversa se mantuvo como el principal impulsor de la demanda industrial en el mercado, representando el 46% de la superficie total arrendada, con más de 653 mil m². El sector automotriz también demostró una actividad significativa al cerrar con otro 23% de la absorción bruta. Por otro lado, el sector logístico y transporte continúa creciendo en el mercado, cerrando con un 22% de la demanda total, en comparación con el 11% registrado en 2022. En términos de inversiones, Estados Unidos retomó su papel como el principal país de origen de estas inversiones industriales, contribuyendo con un 29% de la demanda total. Las inversiones originarias de México (27%) y China (21%) se colocaron como el segundo y tercer lugar respectivamente.

Al finalizar el 4T23, el inventario en Monterrey cerró en 14.3 millones de m², lo que representó un incremento anual del 15%. Durante el último trimestre, más de 472 mil m² de nuevos espacios fueron entregados, siendo el 85% de esta superficie pre-arrendada. Se destaca especialmente el crecimiento del submercado de Salinas Victoria, el cual tuvo un incremento anual del 41.8% en su inventario existente.

En el ámbito de la construcción, se registraron un total de 1.1 millones de m² al finalizar el 4T23. De este total, 69% se encuentra ya arrendados, mientras que solamente 324 mil m² están destinados al mercado especulativo. Asimismo, la actividad de planeación se mantiene muy activa y en crecimiento. Al finalizar el año, se tienen monitoreados más de 35 proyectos que suman 700 mil m² y se espera inicien su construcción durante la primera mitad de 2024.

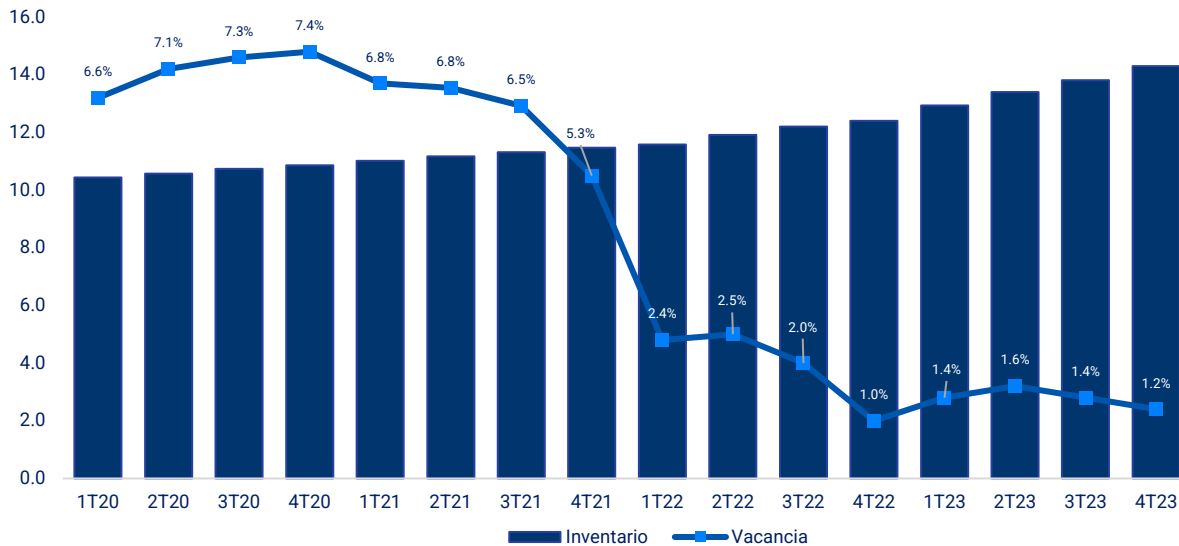
En términos de vacancia, se registra una tasa de desocupación del 1.2%, la más baja registrada en el año, lo que representa una disminución de 20 puntos base en comparación con el 3T23. Este efecto se debe a una combinación de factores, incluida la continua actividad de arrendamientos y entrega de edificios pre-arrendados.

El precio promedio de salida al cierre del 4T23 se sitúa en US\$ 6.47 por m² mensuales, lo que supone un incremento de US\$ 0.33 por m² en comparación con el mismo periodo del año anterior, donde el precio promedio fue de US\$ 6.14 por m² mensuales. Este aumento representa una recuperación del ligero retroceso registrado el trimestre anterior. Apodaca y Ciénega se mantienen como los submercados más caros en el mercado. El aumento en el precio 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 4T 2023.



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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T23

Saltillo³

Al cierre del 4T23, la absorción neta en el mercado industrial registró 168,454 mil m² mientras que la absorción neta acumulada alcanzó los 491 mil m², estableciendo un récord histórico. Esto representa un crecimiento anual del 11.3% (441 mil m² al mismo periodo del año anterior).

A pesar de una desaceleración en los inicios de construcción durante el 4T23, Saltillo registra un total de 297,880 m² en construcción, una actividad que supera la del año pasado (128 mil m² en 4T22).

La actividad industrial en Saltillo durante el último trimestre del año sumó 250 mil m². Esto llevo al acumulado anual a más de 522 mil m², mostrándose por debajo de la cifra registrada en 2022, pero muy superior al promedio registrado en años anteriores.

Al finalizar el 2023, el inventario en Saltillo alcanzó los 4.4 millones de m², reflejando un crecimiento anual del 10.2%. Durante el año, se añadieron poco más de 406 mil m² al inventario existente, resaltando que el 96% de las nuevas entregas ya estaban pre-arrendadas. El submercado de Ramos Arizpe fue el que más creció durante el año, sumando más de 300 mil m² a su oferta.

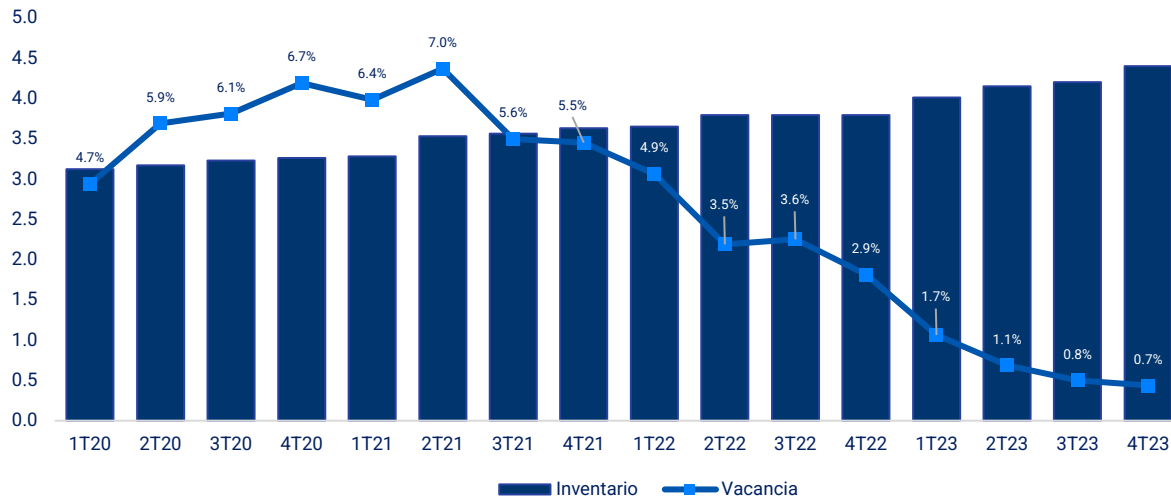
En cuanto a la vacancia, se registra un mínimo histórico del 0.7% de desocupación, lo que se traduce en 29,880 m² disponibles. Esto representa una disminución de 10 puntos base en comparación con el trimestre anterior y una reducción de 270 puntos base en comparación con el 4T22. El submercado de Ramos Arizpe lidera en superficie vacante con 28,766 m², seguido por Arteaga con otros 1,114 m² disponibles.

El precio promedio de salida al cierre del cuarto trimestre de 2023 fue de US\$ 5.57 por m² mensuales, lo que representa un incremento de US\$ 1.04 por m² en comparación con el mismo período del año anterior (US\$ 4.53 por m² mensuales). Este incremento anual fue impulsado por las nuevas entregas y la escasa oferta, lo que ha llevado a un aumento en los precios del mercado. El submercado de Arteaga se posiciona como el más caro al finalizar el año.

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



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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T23

Bajío ⁴

De enero a diciembre del 2023, el mercado del Bajío experimentó un aumento significativo en la absorción neta y bruta de espacios industriales. La absorción neta alcanzó los 478 mil m², lo que representa un incremento del 61% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Por su parte, la absorción bruta registró 699 mil m², mostrando un aumento del 73% en comparación al 2022.

Al cierre del 2023, la región del Bajío experimentó una reactivación en la actividad en construcción y en la demanda de espacio industrial por inquilinos del sector automotriz. Estos inquilinos han realizado inversiones tanto en espacios en renta como en transacciones de venta de terrenos con infraestructura dentro de parques industriales. Se continúan esperando expansiones de los inquilinos ya instalados en la región. Este fenómeno está relacionado con la escasez de oferta en los mercados del norte del país, lo que convierte al Bajío en una oportunidad para inversionistas y empresas en busca de espacios industriales.

La tasa de vacancia al 4T23 se situó en 3.9% lo que equivale a 528 mil m², y represento una disminución de 30 puntos base contra el 4T22 (4.3%). Querétaro presenta la tasa de vacancia más alta en el sector, con un 4.9%, mientras que Aguascalientes lidera en ocupación con una tasa de vacancia del 0.3%.

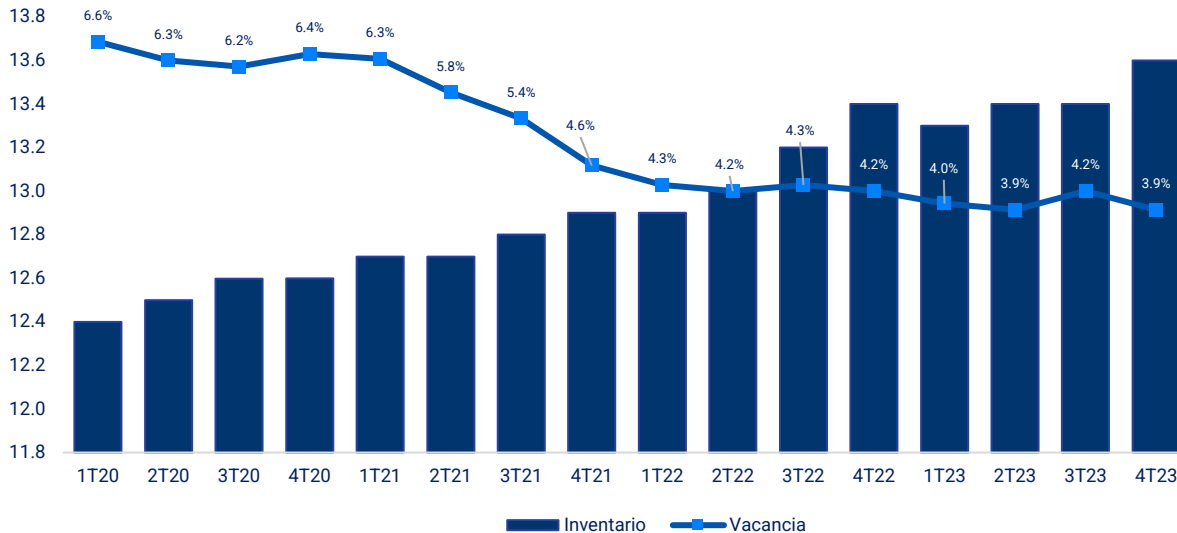
En el Bajío, se registraron \$US 4,381.5 millones en Inversión Extranjera Directa (IED) debido al fenómeno del nearshoring, lo que representa un aumento del 11% en comparación con en el mismo periodo del 2022. De las cuatro entidades que conforman el Bajío (Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro y San Luis Potosí), Aguascalientes y San Luis Potosí fueron los mayores receptores de la inversión.

Al cierre del 4T23, el Bajío reportó un inventario total de 13.6 millones de m², lo que representa un incremento anual del 3.1%. Los mercados con mayor crecimiento de inventario fueron Querétaro y Guanajuato, siendo Querétaro el que concentró la mitad de la nueva oferta en el transcurso del año. Además, se registró una actividad en construcción de medio millón de m² en la región.

El precio promedio de salida al cierre del trimestre fue de US\$ 5.05 por m² mensuales, manteniendo una tendencia al alza durante todo el 2023 con un aumento anual del 21%. Aguascalientes y Querétaro registraron los precios más altos en la región, alcanzando US\$ 5.30 por m² mensuales, seguidos de cerca por San Luis Potosí con US\$ 5.20 por m² mensuales. En contraste, Guanajuato cerró el trimestre en US\$ 4.72 por m² mensuales, siendo el submercado con el precio promedio de salida más bajo del Bajío.

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

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T23

Ciudad de México ⁵

Al cierre del 4T23, la absorción neta en la Ciudad de México alcanzó los 233,142 mil m², totalizando un acumulado de 760 mil m², lo que representa una disminución del 24% contra el 2022. Por otro lado, la absorción bruta superó el millón de m², marcando un aumento del 6.1% en comparación con el cierre del año 2022.

La Ciudad de México y su Zona Metropolitana se mantienen como el principal hub logístico del país, capturando el 50% de las transacciones en este sector, mientras que el sector e-commerce participó en un 30% seguido por el sector manufacturero y automotriz.

Al concluir el 4T23, el inventario alcanzó 10.85 millones de m², lo que representó un crecimiento anual del 6.4% con respecto al mismo periodo en 2022. Se espera que con la entrega de los proyectos actualmente en construcción se añadan más de 100 mil m² durante el próximo trimestre.

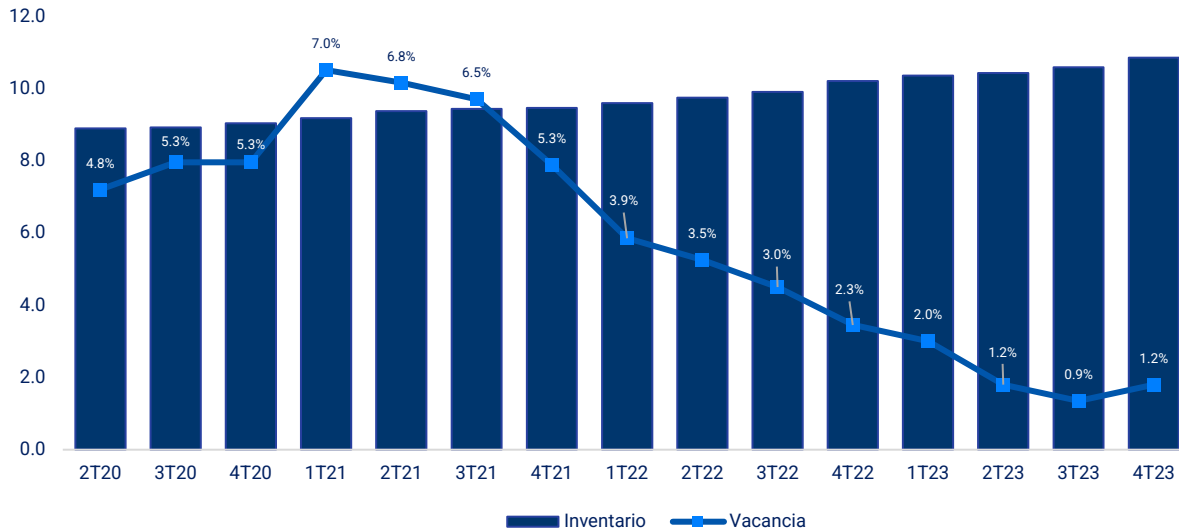
En el 4T23, el pipeline de construcción cerró en 355 mil m², distribuidos de la siguiente manera: Cuautitlán 35%, Tultitlán 33%, Tepotzotlán 19% y Tlalnepantla 8%, mientras que el resto pertenece al corredor Last Mile con el 5%. Se espera que para el 1T24 se incorporen 104,277 m² adicionales. Así mismo, diferentes proyectos ya se han puesto en marcha como es el caso de Fortem Industrial Tepeji y el desarrollo más grande, T-MEX Park, los cuales han comenzado a comercializar sus espacios. Se prevé que en el 2024 se alcancen más de 1.4 millones de m² de nueva oferta en el mercado.

En términos de vacancia, se registró un nivel del 1.2% de desocupación, equivalente a 129 mil m², lo que representa una disminución anual de 110 puntos base respecto al 4T22. En cuanto a superficie, Tlalnepantla concentra la mayor cantidad de metros vacantes, con más de 46 mil m². Se espera que la vacancia se mantenga a la baja por la fuerte demanda en el mercado.

El precio promedio de salida al cierre del 4T23 fue de US\$ 8.79 por m² mensuales, lo que representó un incremento de US\$ 2.30 por m² en comparación con el mismo periodo del año anterior (US\$ 6.49 por m²). Destacan Cuautitlán y "Last Mile" como los corredores industriales con los precios de renta promedio más altos, alcanzando \$US 11.00 y \$US 10.91 por m² mensuales respectivamente.

⁵ Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 4T 2023.

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T23

Guadalajara ⁶

Al cierre del 4T23, la absorción neta de espacios industriales clase A en la Zona Metropolitana de Guadalajara (ZMG) alcanzó los 136 mil m². Por su parte, la absorción neta acumulada registrada durante el 2023 alcanzó más de 378 mil m², superando por 14,200 m² la absorción neta del 2022.

En cuanto a la absorción bruta, está cerró en 455 mil m², lo que representa una disminución del 7.5% en comparación con el mismo periodo del año anterior (492 mil m²). Durante este último trimestre, más de 54 mil m² fueron destinados a operaciones de almacenamiento y transportación, con transacciones hasta de 15 mil m² para el sector logístico en proyectos especulativos de recién ingreso al inventario.

Para el 4T23, el inventario alcanzó los 4.65 millones de m², lo que representa un incremento anual del 12.6%. Esto indica que se añadieron más de 62 mil m² de nuevo inventario durante el trimestre, un 33% más que en el mismo periodo en 2022 (47 mil m²). Los nuevos metros se ingresaron en el submercado de El Salto y fueron rentados en su totalidad al cierre del trimestre.

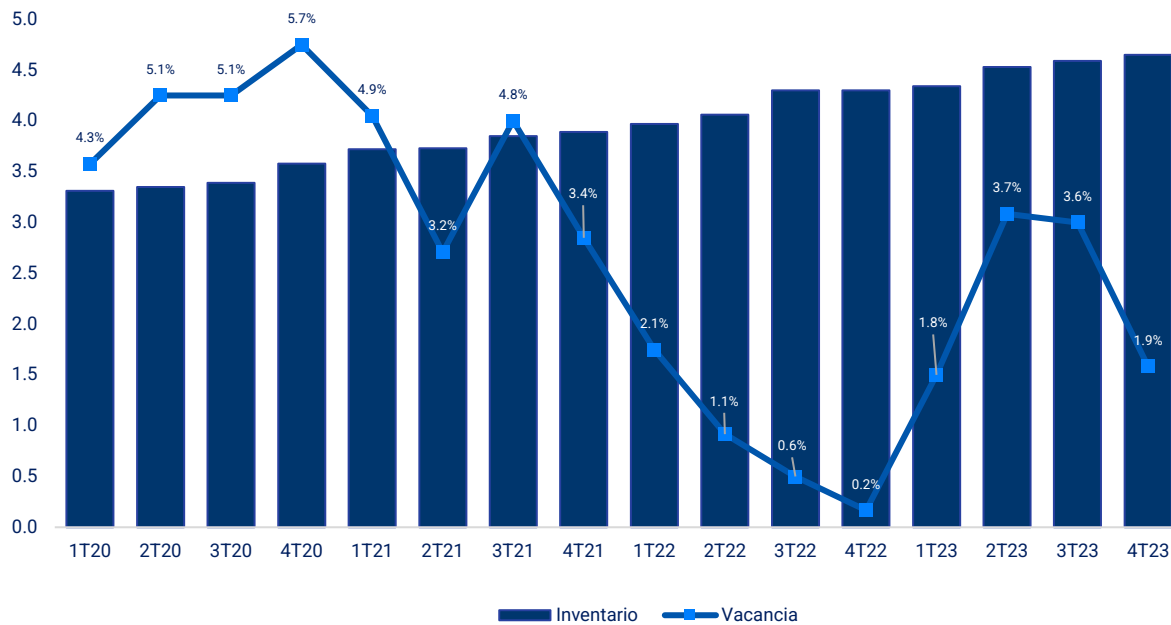
Derivado al incremento de la demanda y la incorporación de nuevos espacios pre-arrendados, la tasa de vacancia cierra el 4T23 con 1.9%, lo que equivale a más de 89,500 m² vacantes. El Salto concentra el 49% de superficie vacante con 43 mil m², seguido por Zapopan Norte con 34 mil m², distribuidos en proyectos con superficies que van desde 1,200 mil m² hasta 12 mil m².

El precio de salida continúa al alza derivado de la nueva oferta que se incorporará al inventario con precios de salida superiores al promedio. Al cierre del 4T23, el precio de salida promedio alcanzó los US\$ 6.38 por m² al mes, lo que representa un aumento de US\$ 0.77 por encima del precio reportado al mismo periodo de 2022. El mayor precio de lista en renta se presenta en Acatlán con US\$ 7.92 por m² mensual.

⁶ Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 4T 2023.



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 4T23

Reynosa ⁷

Al cierre del 4T23, la absorción neta acumulada registró contracciones del 29.3% por debajo del año anterior, alcanzando un total de 148 mil m². Esta desaceleración en la demanda puede atribuirse a diversos motivos, entre ellos la escasez de espacio disponible inmediato que se registró en la ciudad desde mediados del año pasado, lo que llevo a clientes con calendario de producción ajustado a explorar otras ubicaciones. Además, se destacan los retos que enfrenta la región en materia de seguridad e infraestructura de energía eléctrica. Así mismo, la absorción bruta tuvo un acumulado anual de 88 mil m², el cual muestra un contraste importante en comparación con la cifra del 2022 (258 mil m²).

Al finalizar el 4T23, la tasa de vacancia continuó con la tendencia al alza que se observó a lo largo del año, alcanzando un 3.9%, en contraste con el 0.0% registrado al cierre de 2022. Este aumento fue impulsado por la entrega de edificios especulativos en los submercados Puente Pharr y Poniente, así como una nueva desocupación. La tasa de vacancia es la más alta monitoreada desde finales de 2019.

Para el cierre de 4T23, el inventario alcanzó los 3.4 millones de m², lo que representa un aumento anual del 9.2%. La nueva oferta trimestral sumó 91 mil m², de los cuales un 66% pertenece al mercado especulativo, marcando uno de los crecimientos más significativos para este segmento en los últimos años. Puente Pharr se mantiene como el submercado más grande, abarcando el 53% del inventario total.

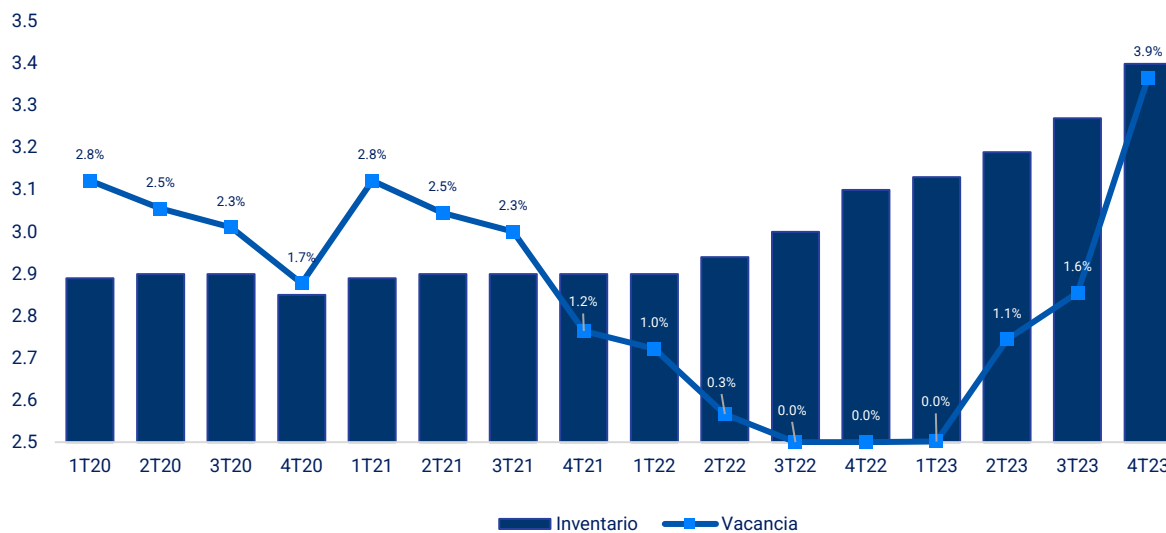
La actividad de construcción cerró el año con 20 mil m², mostrando una importante contracción de 87% con relación al cierre de 2022 donde se monitoreaban 152 mil m² en desarrollo. Esto se debe a que los principales desarrolladores industriales en la ciudad ya tienen edificios en proceso de comercialización que se desocuparon o terminaron de construir durante los últimos meses, lo que ha desacelerado la construcción especulativa. Debido a esto, la expansión del inventario está siendo impulsada únicamente por proyectos build-to-suit, y se espera continúe creciendo durante los primeros meses de 2024 debido a la reciente actividad de mercado.

⁷ Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 4T 2023.



A pesar de la desaceleración en la demanda e incremento en la tasa de vacancia, el precio promedio de salida sigue al alza en el mercado industrial de Reynosa, en donde cerró el 2023 en US\$ 6.78 por m² mensuales. Esto representa un crecimiento anual de US \$ 0.92, el cual se debe a la entrega de nueva oferta especulativa que entra al mercado con precios de lista por encima del mercado.

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T23

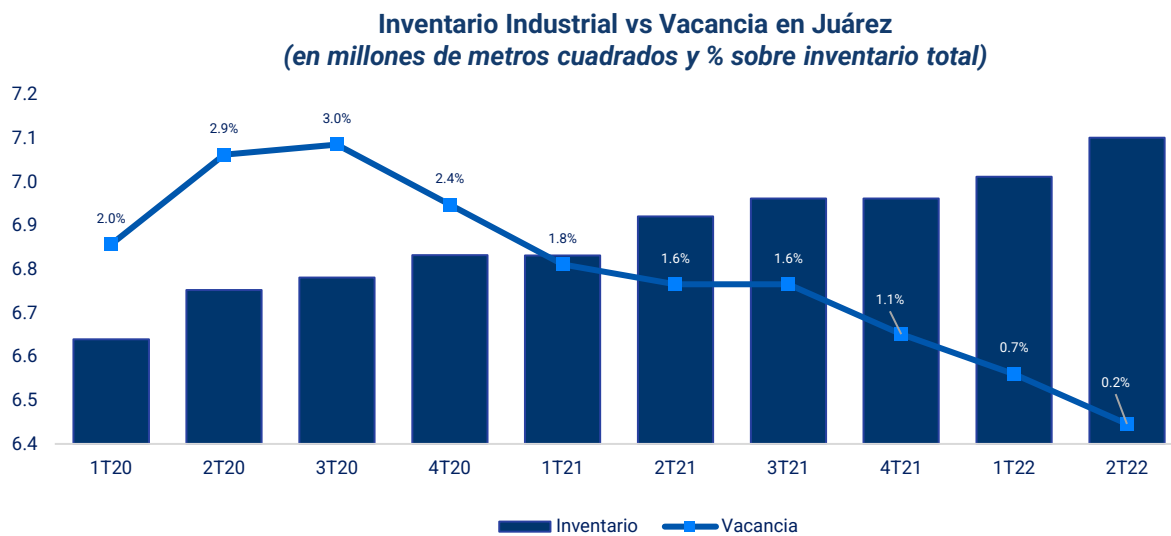


Ciudad Juárez⁸

Al cierre del 4T23, la absorción neta de Ciudad Juárez alcanzó los 599,257 m², la cual proviene de la entrega de dos proyectos especulativos pre-arrendados y un proyecto especulativo parcialmente arrendado, todos ellos ubicados en el submercado Southeast.

El mercado ha experimentado un ligero aumento en la tasa de vacancia, situándose en un 2.5% en inmuebles clase A y B, lo que representa 60 puntos base respecto al trimestre anterior. Este aumento se atribuye principalmente a la entrega de espacios parcialmente vacantes y edificios especulativos. La demanda de espacio industrial continúa sobrepasando la oferta, con una demanda que fue de 23,226 m² mayor que el espacio vacante total del mercado. Los fabricantes de autopartes y componentes de computadoras forman parte del 55% de la demanda total.

Al finalizar el 4T23, se registraron 32 proyectos y 706 mil m² en construcción en Ciudad Juárez, de los cuales 20 proyectos son especulativos y representan 139 mil m².



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 4T 2023.

F I B R A M T Y

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

Estados financieros consolidados al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 e Informe de los auditores independientes del 13 de febrero de 2024.

Contenido

Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario).....	3
Estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.....	9
Estados consolidados de utilidad integral por los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.....	10
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes por los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.	11
Estados consolidados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.....	12
Notas a los estados financieros consolidados por los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.....	13
1. Información general.....	13
2. Eventos relevantes.....	15
3. Bases de preparación y presentación.....	30
4. Resumen de las principales políticas contables.....	34
5. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación	41
6. Efectivo y equivalentes de efectivo, e inversiones financieras	43
7. Cuentas por cobrar, neto	43
8. Impuestos por recuperar	44
9. Otros activos	45
10. Propiedades de inversión	46
11. Préstamos bancarios y bursátiles	54
12. Administración del capital y riesgos financieros	57
13. Operaciones y saldos con partes relacionadas	66
14. Patrimonio de los fideicomitentes.....	68
15. Utilidad por CBFi	71
16. Cobros mínimos de arrendamiento	72
17. Impuestos a la utilidad	72
18. Información por segmentos.....	73
19. Nuevos pronunciamientos contables	76
20. Hechos posteriores.....	77

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario) y subsidiaria ("Fibra MTY" o "el Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los estados consolidados de utilidad integral, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Fibra MTY al 31 de diciembre de 2023 y 2022, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los ejercicios terminados dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").

Fundamento de la opinión

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

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

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichos asuntos. Para cada asunto clave de auditoría, describimos cómo se abordó el mismo en el contexto de nuestra auditoría.

Hemos cumplido las responsabilidades descritas en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe, incluyendo las relacionadas con los asuntos clave de auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados a responder a nuestra evaluación de los riesgos de desviación material de los estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos aplicados para abordar los asuntos clave de la auditoría descritos más adelante, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros consolidados adjuntos.

Valuación de las propiedades de inversión

Descripción y por qué se consideró como asunto clave de auditoría

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

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

Cómo respondimos al asunto clave de auditoría

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría aplicados, evaluamos las capacidades y competencia de los especialistas de valuación contratados por la Administración, así como también su independencia y objetividad. Además, analizamos la metodología seleccionada para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión, asegurándonos de su consistencia con las Normas Internacionales de Información Financiera, utilizadas en la valuación de la totalidad de las propiedades de inversión presentadas en el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2023.

También evaluamos los supuestos significativos considerados en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión incluyendo la información financiera proyectada. Obtuvimos una muestra de los contratos de arrendamiento que la Administración ha suscrito con sus clientes, y comparamos los supuestos considerados en la valuación de los especialistas de la Administración contra la documentación de los contratos de arrendamiento correspondientes. Realizamos inspecciones físicas y corroboramos la propiedad legal de las propiedades de inversión, a través del análisis de los beneficios económicos futuros relacionados con los contratos de arrendamiento vigentes al 31 de diciembre de 2023, que incluyen los cambios en rentas por inflación hasta la fecha de terminación conforme a lo descrito en las cláusulas de los contratos seleccionados.

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

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

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

Otros asuntos

Los estados financieros consolidados de Fibra MTY al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021 fueron auditados por otros auditores que expresaron una opinión favorable sobre dichos estados financieros el 11 de febrero de 2022.

Otra información contenida en el informe anual 2023 de Fibra MTY

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el "Reporte Anual"), pero no incluye los estados financieros consolidados ni nuestro informe de auditoría correspondiente. Esperamos disponer de la otra información después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer y considerar la otra información que identificamos anteriormente cuando dispongamos de ella y, al hacerlo, considerar si existe una inconsistencia material entre la otra información y los estados financieros consolidados o con el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una desviación material en la otra información por algún otro motivo.

Cuando leamos y consideremos el Reporte Anual presentado ante la CNBV, si concluimos que contiene una desviación material, estamos obligados a comunicar el asunto a los responsables del gobierno de la entidad y emitir la declaratoria sobre el Informe Anual requerida por la CNBV, en la cual se describirá el asunto.

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de Fibra MTY.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de Fibra MTY para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que Fibra MTY deje de continuar como negocio en marcha.

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


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

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

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de Fibra MTY, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos dichos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe cuando se espera razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían a los beneficios de interés público de dicho asunto.

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

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


C.P.C. Aitor Egaña González

Monterrey, N. L.
13 de febrero de 2024.

Estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$).	Nota	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$1,038,859	\$4,277,140	\$1,059,608
Cuentas por cobrar, neto	7	37,025	19,930	30,282
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión	2kk	-	41,504	76,474
Impuestos por recuperar	8	48,764	25,051	158,178
Otros activos circulantes	9	30,298	69,196	16,020
Activos disponibles para la venta	2m,10	289,908	-	-
Total del activo circulante		1,444,854	4,432,821	1,340,562
Propiedades de inversión	10	27,265,219	17,639,279	17,352,991
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		1,226	8,034	-
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión	2kk	-	-	41,247
Activo por derecho de uso, neto		85,720	5,253	6,754
Mobiliario y equipo de oficina, neto		7,859	8,108	6,460
Activos intangibles, neto		8,681	9,456	12,297
Instrumentos financieros derivados	12	66,386	56,083	-
Otros activos no circulantes	9	111,730	56,815	47,954
Total del activo no circulante		27,546,821	17,783,028	17,467,703
Total del activo		\$28,991,675	\$22,215,849	\$18,808,265
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes				
Pasivo circulante:				
Préstamos bancarios corto plazo	11	\$ 253,403	\$ -	\$ -
Intereses por pagar	11	44,280	34,840	33,963
Cuentas por pagar		76,276	47,323	42,709
Beneficios a los empleados		21,952	17,673	16,122
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	2z	68,448	233,452	401,823
Impuestos por pagar		39,869	28,121	27,794
Instrumentos financieros derivados	12	-	44,083	-
Pasivo por arrendamiento		3,738	1,551	1,472
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		23,395	26,287	20,043
Provisiones		5,560	5,404	9,955
Depósitos de los arrendatarios		26,735	26,814	24,482
Total del pasivo circulante		563,656	465,548	578,363
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	11	7,343,936	5,158,977	5,470,088
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	2z	-	-	24,676
Impuestos a la utilidad diferidos		1,653	837	570
Beneficios a los empleados al retiro		1,014	677	-
Pasivo por arrendamiento a largo plazo		77,148	4,249	5,800
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		19,838	33,063	46,288
Provisiones de largo plazo		-	968	1,026
Depósitos de los arrendatarios		206,398	103,160	108,830
Total del pasivo no circulante		7,649,987	5,301,931	5,657,278
Total del pasivo		8,213,643	5,767,479	6,235,641
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio contribuido	14	21,636,177	14,949,511	11,557,732
Resultados acumulados	3h	(924,531)	1,486,859	1,014,892
Otros componentes de la utilidad integral	12	66,386	12,000	-
Total del patrimonio de los fideicomitentes		20,778,032	16,448,370	12,572,624
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		\$28,991,675	\$22,215,849	\$18,808,265

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de utilidad integral por los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

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

	Nota	2023	2022	2021
Ingresos por arrendamiento de propiedades		\$2,025,435	\$1,372,939	\$1,206,949
Ingresos por cuotas de mantenimiento		112,007	107,882	87,587
Ingresos por arrendamiento de estacionamientos		14,788	20,372	17,086
Ingresos totales	18	\$2,152,230	\$1,501,193	\$1,311,622
Mantenimiento y operación de inmuebles		150,282	147,604	102,705
Honorarios de administración de inmuebles		24,397	15,367	10,939
Predial		21,176	18,364	16,509
Seguros		8,923	5,320	4,513
Servicios administrativos		106,370	95,672	83,393
Servicios fiduciarios y gastos generales		70,769	49,906	48,066
Plan ejecutivo basado en CBFIs	14iii	55,560	44,004	38,097
(Pérdida) utilidad por valor razonable de propiedades de inversión	10	(2,998,548)	146,181	982,998
Utilidad (pérdida) por disposición de activos de larga duración, neta		24	(150)	845
Ingresos financieros		342,189	177,996	59,553
Gastos financieros		537,593	259,180	331,618
Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta		573,819	320,172	(114,102)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		(905,356)	1,509,975	1,605,076
Impuestos a la utilidad	17	7,109	1,913	2,684
(Pérdida) utilidad neta consolidada		\$(912,465)	\$1,508,062	\$1,602,392
Otros componentes de la utilidad integral:				
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:				
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	12	54,386	12,000	136,382
Total de otros componentes de la utilidad integral		54,386	12,000	136,382
(Pérdida) utilidad integral consolidada		\$(858,079)	\$1,520,062	\$1,738,774
(Pérdida) utilidad neta básica consolidada por CBFi**	15	\$(0.54)	\$1.41	\$1.65
(Pérdida) utilidad neta diluida consolidada por CBFi**	15	\$(0.54)	\$1.41	\$1.65
Promedio ponderado de CBFIs en circulación	15	1,699,223,586	1,067,788,123	969,674,713

** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes por los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

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 2020					
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	14ic	\$11,532,645	\$205,662	\$(136,382)	\$11,601,925
Recompra de CBFIs	14ic	494	-	-	494
Distribuciones a tenedores de CBFIs	14ii	(75)	-	-	(75)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	14iii	-	(793,162)	-	(793,162)
Costos de emisión de patrimonio		25,495	-	-	25,495
Utilidad integral consolidada:		(827)	-	-	(827)
Utilidad neta consolidada		-	1,602,392	-	1,602,392
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		-	-	136,382	136,382
Utilidad integral consolidada		-	1,602,392	136,382	1,738,774
Saldos al 31 de diciembre de 2021					
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	2q	\$11,557,732	\$1,014,892	\$-	\$12,572,624
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	14ig	3,367,110	-	-	3,367,110
Recompra de CBFIs	14ig	76	-	-	76
Distribuciones a tenedores de CBFIs	14ii	(76)	-	-	(76)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	14iii	-	(1,036,095)	-	(1,036,095)
Costos de emisión de patrimonio		27,674	-	-	27,674
Utilidad integral consolidada:		(3,005)	-	-	(3,005)
Utilidad neta consolidada		-	1,508,062	-	1,508,062
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		-	-	12,000	12,000
Utilidad integral consolidada		-	1,508,062	12,000	1,520,062
Saldos al 31 de diciembre de 2022					
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	2bi	\$14,949,511	\$1,486,859	\$12,000	\$16,448,370
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	14ik	6,710,681	-	-	6,710,681
Recompra de CBFIs	14ik	5,697	-	-	5,697
Distribuciones a tenedores de CBFIs	14ii	(64,833)	-	-	(64,833)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	14iii	-	(1,498,925)	-	(1,498,925)
Costos de emisión de patrimonio		36,083	-	-	36,083
Pérdida integral consolidada:		(962)	-	-	(962)
Pérdida neta consolidada		-	(912,465)	-	(912,465)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		-	-	54,386	54,386
Pérdida integral consolidada		-	(912,465)	54,386	(858,079)
Saldos al 31 de diciembre de 2023		\$21,636,177	\$(924,531)	\$66,386	\$20,778,032

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$).	Nota	2023	2022	2021
Flujo de efectivo de actividades de operación:				
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$ (905,356)	\$ 1,509,975	\$ 1,605,076
Partidas que no representan flujo de efectivo:				
Ajuste lineal de (ingreso) devengo por arrendamiento		(22,033)	(11,603)	7,904
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento		(13,225)	(13,225)	(7,715)
Comisión por arrendamiento		8,093	7,051	5,045
Depreciación y amortización		9,803	8,064	5,573
Gasto (reversa) por deterioro de activos financieros	7	1,698	(1,277)	905
Costo relacionado con beneficios a los empleados		29,660	20,655	18,539
Plan ejecutivo basado en CBFIs	14iii	55,560	44,004	38,097
Pérdida (utilidad) por valor razonable de propiedades de inversión	10	2,998,548	(146,181)	(982,998)
(Utilidad) pérdida por disposición de activos de larga duración, neta		(24)	150	(845)
Ingresos financieros		(342,189)	(177,996)	(59,553)
Gastos financieros		537,593	259,180	331,618
(Ganancia) pérdida por fluctuación cambiaria no realizada, neta		(586,657)	(316,064)	221,496
Otras partidas que no representan flujo de efectivo		-	-	645
		\$1,771,471	\$1,182,733	\$1,183,787
Cuentas por cobrar		(18,972)	16,462	(4,234)
Impuestos por recuperar		(48,268)	113,554	(108,930)
Otros activos		(1,650)	(57,917)	(16,727)
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		(2,892)	6,243	68,555
Cuentas por pagar		(4,503)	12,723	610
Impuestos por pagar		(11,066)	(14,447)	(19,999)
Beneficios a los empleados		(25,044)	(18,427)	(17,419)
Depósitos de los arrendatarios		121,470	2,270	19,197
Efectivo generado en las actividades de operación		\$1,780,546	\$1,243,194	\$1,104,840
Impuestos a la utilidad pagados		(1,633)	(4,526)	(420)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación		\$1,778,913	\$1,238,668	\$1,104,420
Flujo de efectivo de actividades de inversión:				
Intereses cobrados		341,746	174,627	76,633
Venta de inversiones financieras		-	-	1,660,000
Adquisición de mobiliario y equipo de oficina		(2,373)	(4,022)	(5,440)
Adquisición de activo intangible		(1,384)	(1,642)	(302)
Adquisición de propiedades de inversión		(13,023,988)	(290,520)	(2,551,248)
Disposición de activos de larga duración		41,526	75,888	101,670
Construcción en proceso en activo por derecho de uso		(12,661)	-	-
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		(1,226)	(8,034)	-
Efectivo restringido		-	-	14,128
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		\$(12,658,360)	\$(53,703)	\$(704,559)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:				
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	11	9,368,041	-	4,339,630
Pago de préstamos bancarios	11	(5,837,236)	-	(3,150,961)
Intereses pagados		(451,255)	(262,158)	(308,754)
Liquidación de instrumentos financieros derivados		(365,581)	-	-
Costos pagados para obtención de deuda	11	(87,501)	(18,333)	(38,619)
Pago de pasivos por arrendamientos		(4,361)	(1,864)	(1,868)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	14ii	(1,498,925)	(1,036,095)	(874,216)
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	2q,14i	6,830,572	3,450,076	494
Recompra de CBFIs	14i	(64,833)	(76)	(75)
Costos de emisión de patrimonio		(115,156)	(85,895)	(827)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de financiamiento		\$7,773,765	\$2,045,655	\$(35,196)
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(3,105,682)	3,230,620	364,665
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período		4,277,140	1,059,608	707,798
Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		(132,599)	(13,088)	(12,855)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		\$1,038,859	\$4,277,140	\$1,059,608

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Notas a los estados financieros consolidados por los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

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 inmuebles corporativos , industriales y comerciales en México.

Fibra MTY tiene su domicilio en Boulevard Antonio L Rodríguez 1884 Piso PB, Col. Santa María en Monterrey, Nuevo León, México, C.P. 64650.

Fibra MTY, es un fideicomiso de inversiones en bienes raíces (“FIBRA”), que califica para ser tratado como una entidad transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (“LISR”). Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) y el Fideicomiso no está sujeto al Impuesto Sobre la Renta (ISR) en México, por lo que el Fideicomiso como entidad individual, no reconoce impuestos a la utilidad causados ni impuestos a la utilidad diferidos en sus estados financieros consolidados. Para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188 de la LISR establecen que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

El Fiduciario tiene celebrado un contrato de consultoría y asesoría con Administrador Fibra Mty, S. C. (entidad subsidiaria y controlada por el Fideicomiso, la “Administradora”). Lo anterior implica que las funciones de adquisiciones, operaciones, finanzas, contables, fiscales y legales operan en función a un presupuesto fijo, en lugar de hacerlo sobre comisiones pagadas por la adquisición de propiedades. La Administradora no califica para ser tratada como una entidad transparente en México para fines de la LISR, por lo cual genera los impuestos a la utilidad causados y diferidos en los estados financieros consolidados.

Fibra MTY es operado a través de un Comité Técnico, el cual, es responsable de supervisar la implementación y el desarrollo de la estrategia del Fideicomiso, aprobada por la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Portafolio de Fibra MTY

Al 31 de diciembre de 2023, el portafolio de propiedades está compuesto por 106 inmuebles, localizados en 14 estados de México, con una edad promedio de 14.4 años y ocupación de 96.3% en términos de área bruta rentable (ABR); el valor razonable del portafolio de propiedades fue de \$27,265,219 (ver Nota 10).

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el portafolio de propiedades estaba compuesto por 60 inmuebles, localizados en 8 estados de México, con una edad promedio de 15.1 y 14.1 años y ocupación de 90.9% y 92.2% respectivamente, en términos de ABR; el valor razonable del portafolio de propiedades fue de \$17,639,279 y \$17,352,991 respectivamente (ver Nota 10).

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, las adquisiciones, expansiones y desinversiones de inmuebles y portafolios efectuadas por Fibra MTY, fueron las siguientes:

Adquisiciones y expansiones

Propiedades de Inversión	Fecha de adquisición	Ubicación	Terreno	Construcción	Valor de adquisición
2023					
Terreno Huasteco Fagor ⁽¹⁾	Febrero 21, 2023	San Luis Potosí	\$8,993	\$-	\$8,993
Portafolio industrial Zeus (46 inmuebles) ⁽²⁾	En 2 etapas	11 estados	2,841,940	9,270,302	12,112,242
Terreno inmueble Zeus ⁽³⁾	Agosto 17, 2023	Aguascalientes	18,739	-	18,739
Expansión Filios	Diciembre 13 y 20, 2023 ⁽⁴⁾	Nuevo León	-	20,564	20,564
			\$2,869,672	\$9,290,866	\$12,160,538
2022					
Expansión Filios	Diciembre 23, 2022 ⁽⁴⁾	Nuevo León	\$ -	\$107,046	\$107,046
2021					
Inmueble La Perla ⁽⁵⁾	Junio 8, 2021	Jalisco	\$339,582	\$1,390,558	\$1,730,140
Expansión Providencia ⁽⁶⁾	Septiembre 29, 2021	Coahuila	15,084	93,082	108,166
Inmueble Ciénega 2 ⁽⁷⁾	Noviembre 19, 2021	Nuevo León	58,397	363,703	422,100
Inmueble Ciénega 3 ⁽⁸⁾	Diciembre 8, 2021	Nuevo León	82,910	392,075	474,985
			\$495,973	\$2,239,418	\$2,735,391

- (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 10).
- (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 \$419,243 (ver Notas 2f y 10).
- (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 \$829 (ver Notas 2k y 10).
- (4) Fechas de capitalización (ver Notas 2ff y 10).
- (5) Complejo de oficinas ubicado en el municipio de Zapopan, Jalisco. La compra generó costos e impuestos de adquisición de \$57,811 (ver Notas 2z y 10).
- (6) Ampliación en inmueble industrial del portafolio Providencia localizado en la ciudad de Saltillo, Coahuila. La expansión generó costos e impuestos de adquisición de \$3,786 (ver Notas 2ee y 10).
- (7) Adquisición de inmueble industrial localizado en el municipio de Ciénega de Flores, Nuevo Leon. La compra generó costos e impuestos de adquisición de \$13,837 (ver Notas 2ii y 10).
- (8) Adquisición de inmueble industrial localizado en el municipio de Ciénega de Flores, Nuevo Leon. La compra generó costos e impuestos de adquisición de \$16,342 (ver Notas 2mm y 10).

Desinversiones

Durante los años 2023 y 2022, el Fideicomiso no realizó desinversiones de propiedades.

2021

Inmueble/Portafolio	Fecha de desinversión	Ubicación	Terreno	Construcción	Valor en libros	Precio de Venta
Inmueble Casona Mochis (Ver Notas 2bb y 10)	Junio 23, 2021	Sinaloa	\$44,691	\$25,343	\$70,000	\$70,034
Inmueble Cuprum (Ver Notas 2kk y 10)	Diciembre 2, 2021	Nuevo León	155,031	-	147,750	155,031
			\$199,722	\$25,343	\$217,750	\$225,065

2. Eventos relevantes

2023

- 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 (ver Nota 11), 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 que haya reportado el Fideicomiso a la fecha de la disposición del financiamiento; 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.

Posteriormente, el 29 de marzo de 2023, Fibra MTY concretó la adquisición del portafolio industrial Zeus en un 93% de las propiedades que lo conforman (ver nota 2f), utilizando como fuentes de pago una combinación de créditos bancarios y recursos provenientes de sus procesos de emisión de patrimonio 2022 y suscripción preferente 2023, ver nota 2 b. i. Debido a esta combinación de fuentes de pago, el Fideicomiso no excedió el nivel de endeudamiento autorizado descrito en el párrafo anterior (ver nota 12).

Derivado de la dispensa temporal aprobada conforme a lo que se describe previamente, Fibra MTY pagó el 2 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 de utilidad integral.

- 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 además de lo indicado en el inciso a. anterior, lo siguiente:
- i. La Emisión adicional de hasta 690,000,000 de CBFIs, los cuales, según fuera determinado por el Comité Técnico, podrían:
- 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 asignara a cada uno de dichos CBFIs no debería ser inferior a \$12.20, en el entendido que no existiría subordinación alguna entre los CBFIs emitidos como parte de la Emisión adicional y cualesquiera CBFIs emitidos por el Fiduciario; o
 - estarían sujetos a uno o más procesos de suscripción preferente y serían ofrecidos a los Tenedores de CBFIs (la “Suscripción Preferente”) a un precio de suscripción de \$12.20 por CBFI.

El 27 de febrero de 2023, el Fideicomiso concluyó la primera parte de la Suscripción Preferente, por la cual se asignaron 296,383,561 CBFIs a un precio de \$12.20 por CBFI 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.

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 CBFI 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 31 de diciembre de 2023, los 130,584,006 CBFIs no suscritos, se encuentran en tesorería.

Los recursos de la suscripción que se describen en esta sección fueron utilizados en su mayoría para la adquisición del portafolio industrial Zeus, ver nota 2f.

- ii. Que Fibra MTY participara en, y llevara 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 incluía 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 de Secured Overnight Financing Rate ("SOFR") 1 mes más una sobretasa de entre 2.25% y 2.75% según el nivel de pasivos contra activos, sin garantía y con un solo pago de capital al vencimiento. El crédito a plazo por US\$220 millones tiene una vigencia original hasta el 21 de marzo de 2028 con dos posibles extensiones de un año cada una a opción del Fideicomiso y sujeta al cumplimiento de covenants que extendería el vencimiento hasta el 21 de marzo de 2030. Por otro lado, la línea revolvente por US\$80 millones tiene un vencimiento el 21 de marzo de 2026.

El 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 notas 2e y 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 obligaciones adicionales para Fibra MTY.

En adición, 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 inicialmente para financiar el Impuesto al Valor Agregado (IVA) de la adquisición del portafolio industrial Zeus, el cual fue obtenido en devolución el 23 de junio de 2023, ver nota 2j. Posterior al pago, Fibra MTY optó por eliminar dicha porción revolvente del crédito Sindicado 2023, 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.

Finalmente, el 15 de diciembre de 2023, Fibra MTY celebró un convenio modificatorio sobre dicho crédito Sindicado 2023. El convenio redujo la sobretasa en 20 puntos base para todos los niveles de endeudamiento, para quedar en un rango de entre 2.05% y 2.55% según el nivel de pasivos contra activos, y extendió el plazo de disposición de marzo a junio de 2024. De conformidad con la IFRS 9 *Instrumentos Financieros*, la administración del Fideicomiso realizó un análisis cuantitativo y cualitativo de las modificaciones a las condiciones contractuales de este crédito y concluyó que no hubo una modificación sustancial de las condiciones de la deuda original.

Como resultado de lo anterior, al 31 de diciembre de 2023, Fibra MTY tiene disponible US\$150.0 millones no dispuestos del Préstamo Sindicado 2023, equivalentes a \$2,534,025, de la porción a plazo para futuras adquisiciones y/o expansiones.

- c. El 21 de febrero de 2023, el Fideicomiso concluyó la adquisición de un terreno para la expansión de su inmueble industrial Huasteco Fagor. El terreno tiene una superficie de 9,767.6 m², y está localizado en la Ciudad de San Luis Potosí. Dicha expansión agregará una ABR de aproximadamente 6,732 m² y se integró al contrato de arrendamiento triple neto denominado en dólares existente. La vigencia remanente del contrato de arrendamiento, por la totalidad del área arrendada considerando el área de expansión, contempla un plazo forzoso de 10 años para concluir en marzo de 2033. Por lo que respecta específicamente al área de expansión, se estima que genere un Ingreso Operativo Neto (ION) aproximado de US\$0.3 millones durante los doce meses a partir del inicio de pago de renta adicional por parte del inquilino.

El valor total de la inversión, incluyendo terreno y construcciones, se estima que ascienda a una cantidad de US\$3.3 millones (equivalentes a \$60,275 a la fecha de la adquisición del terreno) y que el proceso de construcción concluya en aproximadamente 12 meses contados a partir de la fecha de adquisición.

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 31 de diciembre de 2023 fueron capitalizados por \$441. Este precio fue liquidado mediante pago en efectivo. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso tiene un valor de \$41,775 ver nota 10.

- d. El 21 de marzo de 2023, Fibra MTY firmó una línea de crédito revolvente con Scotiabank Inverlat, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat ("Scotiabank") por un monto de US\$30 millones con una vigencia de 3 años. Al 31 de diciembre de 2023, la línea de crédito es equivalente a \$506,805 y no ha sido dispuesta.
- e. El 27 de marzo de 2023, con la intención de pagar la adquisición del portafolio industrial Zeus en la fecha pactada contractualmente (ver nota 2f), Fibra MTY dispuso temporalmente de ciertas líneas de crédito adicionales, las cuales, en conjunto con las indicadas en la nota 2b ii ascienden a un total de US\$353 millones (equivalentes a \$6,527,041 a la fecha de disposición). Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto de los créditos dispuestos para adquirir Zeus es de US\$170 millones y se integra a continuación:

Líneas de crédito dispuestas para la adquisición Zeus	Millones de dólares	Miles de pesos ⁽¹⁾	Fecha de pago
Línea de crédito revolvente con BBVA Mexico, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ("Préstamo bancario BBVA").	US\$60.0	\$1,109,412	11 de abril de 2023 ⁽²⁾
Línea de crédito revolvente con Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver ("Préstamo bancario ACTINVER").	US\$20.0	\$369,804	14 de abril de 2023 ⁽²⁾
Línea de crédito revolvente con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte ("Préstamo bancario BANORTE").	US\$23.0	\$425,275	11 de abril de 2023 ⁽²⁾
Disposición de US\$100.0 de la línea de crédito sindicada 2021 contratada con BBVA ("Préstamo bancario Sindicado 2021").	US\$100.0	\$1,849,020	Liquidada con recursos del préstamo bilateral 2023 ⁽³⁾
Línea de crédito sindicada 2023 liderada por Banorte ("Préstamo bancario Sindicado 2023") (ver nota 2b ii).	US\$70.0	\$1,294,314	Pendiente de pago

Componente revolvente de la línea de crédito sindicada 2023 liderada por Banorte ("Préstamo bancario Sindicado 2023") (ver nota 2b ii).	US\$80.0	\$1,479,216	28 de junio de 2023 ⁽⁴⁾
Total de líneas de crédito dispuestas para adquisición Zeus	US\$353.0	\$6,527,041	
Total pagado	(US\$283.0)	(\$4,976,311)	
Crédito bilateral contratado con BBVA ("Préstamo bilateral 2023") (ver nota 2i).	US\$150.0	\$2,582,775	Crédito dispuesto para prepagar la totalidad del Préstamo bancario sindicado 2021 ⁽³⁾
Pago de US\$50.0 del saldo inicial del Préstamo bancario Sindicado 2021.	(US\$50.0)	(\$860,925)	Liquidada con recursos del préstamo bilateral 2023 ⁽³⁾⁽⁵⁾
Total de flujos netos de préstamos por adquisición de Zeus pendientes de pago	US\$170.0	\$3,272,580	

- (1) La conversión a miles de pesos fue realizada considerando el tipo de cambio aplicable en la fecha de cada disposición.
- (2) Los pagos fueron realizados 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.
- (3) La línea de crédito sindicada 2021 fue liquidada con recursos del préstamo bilateral 2023, contratado el 15 de junio de 2023, que se describe en la nota 2i.
- (4) El pago fue realizado con los recursos de la devolución del IVA del portafolio Zeus recibidos el 23 de junio de 2023 (ver nota 2j).
- (5) Esta disposición inicial fue efectuada en 2021 para liquidar créditos puente utilizados para la compra de los inmuebles Ciénega 2 y 3.

f. Durante el año 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 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 (Weighted Average Lease Term o "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 ingreso operativo neto ("ION") en los doce meses siguientes a su adquisición y pago de US\$53.3 millones, equivalentes a \$900,424 considerando el tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2023.

La compra del portafolio industrial Zeus fue llevada a cabo en dos momentos del ejercicio 2023, como se muestra a continuación, ver nota 1:

Número de inmuebles	% de compra	Fecha de adquisición	Valor de adquisición en millones de USD (sin IVA)	Valor de adquisición en miles de \$
43	93%	29 de marzo de 2023	616.8	\$11,337,382
3	7%	20 de septiembre de 2023	45.2	774,860
46	100%		662.0	12,112,242

La adquisición fue liquidada en efectivo, vía transferencia bancaria, utilizando una combinación de fuentes de financiamiento como se describe a continuación:

En el primer momento de compra, la adquisición fue de 43 inmuebles a un precio total de US\$694.4 millones, el cual incluye el IVA de la construcción de US\$77.6 millones, equivalentes en total a \$12,765,768, considerando el tipo de cambio a la fecha de la adquisición, y fue pagada de la siguiente manera:

- Utilizando US\$353.0 millones (equivalentes a \$6,489,199 al 29 de marzo de 2023, fecha de la adquisición del 93% del portafolio industrial Zeus) 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) con recursos provenientes de la primera parte de la Suscripción Preferente de CBFIs (ver nota 2b i.) y del monto remanente de la emisión de capital realizada el 13 de septiembre de 2022 (ver nota 2p), para los cuales se contrataron instrumentos financieros derivados tipo forward, con la finalidad de mitigar el riesgo cambiario hasta la fecha de ejecución de la transacción.

En el segundo momento de compra, la adquisición fue de 3 inmuebles y reservas territoriales a un precio total de US\$48.4 millones, incluyendo el IVA de la construcción de US\$3.2 millones, equivalentes en total a \$829,722, considerando el tipo de cambio a la fecha de la adquisición. Esta compra fue pagada con recursos remanentes de la última ronda de la suscripción preferente de capital concluida durante abril de 2023 (ver notas 2b.i. y 2e). Al igual que en la primera parte de la Suscripción Preferente, la administración de Fibra MTY contrató instrumentos financieros derivados forwards con la finalidad de mitigar el riesgo cambiario hasta la fecha de ejecución de los pagos.

La compra del portafolio Zeus, generó impuestos y gastos de adquisición por \$419,243, los cuales fueron capitalizados en el rubro de propiedades de inversión presentado en el estado consolidado de posición financiera (ver nota 10).

- 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 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso tiene un valor de \$100,824, de los cuales \$100,417 fueron erogados en 2023. Ver nota 10.

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 mes 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 31 de diciembre de 2023, Fibra MTY mantiene un saldo de activo por derecho de uso, neto por \$69,306 y reconoció un gasto por depreciación de \$3,524. Adicionalmente, mantiene saldos de pasivo por arrendamiento de corto y largo plazo de \$2,104 y \$74,533, respectivamente, por los cuales reconoció un gasto por intereses de \$6,512.

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 primer trimestre 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 31 de diciembre 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 \$3,753, \$1,634 y \$2,615, 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 \$12,661.

- h. En la propiedad Santiago, durante 2023 (31 de mayo, 15 de septiembre y 18 de diciembre) se firmaron diversos convenios modificatorios para la expansión del inmueble industrial ubicado en Querétaro. A la fecha de estos estados financieros consolidados, el valor total de la inversión es por un monto de hasta US\$10.1 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 10,700 m². El ION adicional estimado de la expansión es de US\$0.8 millones durante los primeros doce meses contados a partir del inicio de pago de renta. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso e inversiones de capital tienen un valor de \$63,052 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 basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa de 2.15%. 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 tuvo una reducción de más de 60 puntos base, a partir de su contratación, de US\$0.52 millones (equivalentes a \$8,822 considerando el tipo de cambio del 31 de diciembre de 2023) en el ejercicio 2023, lo que incrementa el efectivo disponible para distribuir a los inversionistas. (Ver notas 11 y 12).

- j. El 23 de junio de 2023, Fibra MTY anunció la obtención de la devolución del IVA correspondiente a la primera fase de la adquisición del portafolio Zeus por un importe de \$1,423,363, ver notas 2b ii, 2e y 2f.
- 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; la expansión se integró 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 \$829. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso tiene un valor de \$50,994. Ver nota 10.

- 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 basada en SOFR 3 meses más una sobre tasa de 144 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.

Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso realizó dos disposiciones: el 15 de septiembre y 15 de diciembre por US\$10 millones y US\$5 millones, respectivamente, equivalentes a \$171,235 y \$86,990 a la fecha de cada disposición. Los recursos fueron utilizados para la expansión de propiedades industriales, lo cual cumple con el propósito de la obtención de la línea de crédito. Ver nota 11.

- m. En línea con la estrategia de depuración del portafolio de Fibra MTY, y de conformidad con los lineamientos internos del Fideicomiso, en diciembre de 2023, Fibra MTY aprobó iniciar los esfuerzos de desinversión del inmueble Axtel. Los recursos provenientes de la venta serán destinados principalmente para la adquisición de inmuebles estabilizados. Al 31 de diciembre de 2023, el valor razonable de esta propiedad es de 289,908 y en cumplimiento con la IFRS 5 *Activos no Circulantes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas* se presenta en la sección de Activo Circulante del estado consolidado de posición financiera a dicha fecha.

2022

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

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

- o. El 17 de marzo de 2022, Fibra MTY, informó al público inversionista que realizó la cobertura de interés en tasa SOFR con respecto a los US\$50 millones ya dispuestos de su crédito sindicado 2021 sin garantías. Dicha cobertura de intereses fue posible gracias a la adopción de dicha tasa en el contrato de la línea de crédito sindicada 2021, ver Nota 2 n. anterior.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- s. El 9 de noviembre de 2022, con la intención de garantizar el poder adquisitivo de la emisión de capital efectuada el 13 de septiembre de 2022 (ver Nota 2q), la cual pretende utilizar para la adquisición de inmuebles industriales denominados en dólares (ver Nota 2u), Fibra MTY contrató 3 instrumentos financieros derivados tipo forward por un monto total de US\$164 millones, los cuales se clasificaron y documentaron como coberturas contables, de los cuales US\$109 millones fueron pactados con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (“Scotiabank”) y US\$55 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (“BBVA”). La fecha de liquidación original estaba pactada para el 4 de abril de 2023, por un monto total aproximado de \$3,298,286, a un tipo de cambio promedio de \$20.1115 pesos por dólar, sin embargo, derivado de la fecha de adquisición del portafolio industrial Zeus, ver Nota 2f, Fibra MTY realizó una liquidación anticipada de los forwards el 27 de marzo del 2023, ver Nota 12.

- t. El 16 de noviembre de 2022, en línea con su estrategia de reducir el riesgo de liquidez, Fibra MTY concluyó la extensión del vencimiento de su préstamo bancario Sindicado 2021, al pasar de un plazo remanente de 3.9 a 4.5 años. La nueva fecha de vencimiento es 3 de julio de 2027, en los mismos términos económicos que el contrato original. Durante junio de 2023, este préstamo fue prepago con recursos provenientes del Préstamo Bilateral 2023 ver Notas 2i y 11.
- u. El 23 de diciembre de 2022, Fibra MTY celebró un contrato privado de compraventa para la adquisición de un portafolio industrial denominado “Zeus” compuesto por 46 edificios industriales ubicados en 11 entidades federativas de la República Mexicana con un área bruta rentable total aproximada de 822,052 metros cuadrados. El precio estimado de compra se acordó en la cantidad de US\$662 millones, más los impuestos, costos y gastos de cierre correspondientes, y sería liquidado mediante una combinación de efectivo, líneas de crédito y capital. Al 31 de diciembre de 2022, esta transacción se encontraba sujeta, entre otros requerimientos y condiciones, a la aprobación de la Asamblea de Tenedores de Fibra MTY, a la autorización o no objeción por parte de la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE), a la auditoría de compra respectiva, así como a la negociación y formalización de los documentos definitivos vinculantes correspondientes. Al 31 de diciembre de 2023, la adquisición del portafolio industrial Zeus fue concluida en su totalidad, ver Nota 2f.
- v. Durante 2022, el Fideicomiso ha formalizado diversas escrituras públicas de cancelación de hipotecas y convenios de reversión de fideicomisos de garantía, a efecto de cancelar los gravámenes sobre los inmuebles Patria, Redwood, Zinc, Ciénega, Fortaleza y sobre los portafolios Garibaldi y Filios. Al 31 de diciembre de 2023, todas las propiedades mencionadas anteriormente se encuentran libres de gravámenes y en proceso de inscripción en los registros públicos correspondientes. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, estaban en garantía las propiedades Ciénega y Fortaleza, ver Nota 10.

2021

- w. El 21 de enero de 2021, Fibra MTY a través de Administrador Fibra Mty, S.C. obtuvo el distintivo de seguridad sanitaria, el cual es otorgado por el Instituto Mexicano del Seguro Social y el Gobierno de México. El distintivo es el resultado de aprobar satisfactoriamente la inspección física y documental del centro de trabajo de Fibra MTY en la plataforma Nueva Normalidad del Seguro Social, lo cual acredita a Fibra MTY como un lugar seguro para trabajar ante las condiciones de pandemia COVID-19.
- x. El 22 de abril de 2021, en Asamblea Ordinaria Anual y Extraordinaria de Tenedores de CBFIs, se aprobó, entre otros asuntos:
 - i. El nombramiento y/o ratificación de los miembros del Comité Técnico y, en su caso, de sus respectivos suplentes, así como la remuneración a ser pagada a los miembros del Comité Técnico.
 - ii. La confirmación de los Lineamientos de Apalancamiento y del límite del índice de cobertura de servicio de la deuda del Fideicomiso, de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras, ver Nota 12.
 - iii. Llevar a cabo la segunda oferta pública y colocación de CEBUREs al amparo del programa multivalor, por un monto de hasta US\$115 millones, y por un número total de hasta 1,150,000 de CEBUREs con valor nominal de US\$100 cada uno. El destino de los recursos netos sería la liquidación anticipada del Préstamo bancario Sindicado 2018. Por así convenir a los intereses de Fibra MTY esta segunda oferta pública y colocación de CEBUREs no fue llevada a cabo, en su lugar, el 13 de julio de 2021, Fibra MTY realizó la colocación de la reapertura del préstamo bursátil CEBURE FMTY20D por US\$ 115 millones (equivalentes a \$2,299,862 a la fecha de la transacción), ver Nota 2cc.

- iv. Implementar un nuevo programa multivalor hasta por \$20,000,000 en forma combinada o su equivalente en dólares norteamericanos o unidades de inversión para el caso de los CEBURES. Mientras el Programa continúe vigente, podrán realizarse tantas Emisiones de CBFIs o CEBURES con una vigencia de cinco años contados a partir de la fecha de la autorización del programa otorgada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
 - v. Emitir hasta 1,753,027,624 CBFIs, los cuáles permanecerán en tesorería y podrán ser utilizados en las ofertas públicas que se realicen al amparo del nuevo programa multivalor mencionado en el inciso iv. anterior.
 - vi. El monto máximo de recursos que se podrán destinar para la recompra de CBFIs propios de Fibra MTY bajo el programa de recompra de abril 2021 y hasta la celebración de la siguiente asamblea ordinaria anual a llevarse a cabo dentro de los primeros cuatro meses del año 2022, asciende a \$575,000, que en ningún caso podrá exceder del monto máximo permisible conforme a la regulación del fondo de recompra.
 - vii. Aprobar el llevar a cabo ciertas modificaciones al Fideicomiso y sus anexos, y a cualquier otro documento aplicable, en relación con la facultad de la asamblea de Tenedores de determinar el límite máximo de endeudamiento permitido y el límite del índice de cobertura de servicio de la deuda de conformidad con lo previsto en la Circular Única de Emisoras y sus Anexos.
- y. Durante el mes de abril de 2021, el Fideicomiso formalizó diversas escrituras públicas de cancelación de hipotecas y convenios de reversión de fideicomisos de garantía, a efecto de cancelar los gravámenes sobre los inmuebles Axtel, Atento, Cuadrante, Danfoss, Cuprum, Nico 1, Neoris, Prometeo y sobre los portafolios Casona, Oficinas en el Parque, Providencia, y Huasteco. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existen gravámenes sobre estas propiedades del portafolio de Fibra MTY. Al 31 de diciembre de 2021, solo 3 propiedades de las 7 que integran el portafolio Huasteco estuvieron otorgadas en garantía de una línea de crédito bilateral con Scotiabank (ver Nota 10). Al 31 de diciembre de 2021 y 2022, algunas de estas escrituras públicas se encontraban inscritas en los registros públicos correspondientes mientras que otras estaban en proceso. Al 31 de diciembre de 2023, continúan pendientes de inscripción las correspondientes a las propiedades Cuadrante y dos inmuebles del portafolio Casona.
- z. El 8 de junio de 2021, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición del complejo de oficinas denominado "La Perla". El inmueble está localizado en el municipio de Zapopan, Jalisco, con un ABR total de 43,624 m² sobre un terreno con una superficie de 15,403 m²; a la fecha de la adquisición el inmueble se encontraba ocupado al 81% en términos del ABR total del complejo y sobre esta base de ocupación se estima que genere un ION adicional de \$133,287 durante los siguientes doce meses. Los contratos son de tipo neto sencillo y contaban con un plazo remanente ponderado al ingreso de 4.3 años.

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

- i. \$398,990 y US\$47.3 millones (equivalentes a \$942,212 a la fecha de la adquisición) más el IVA correspondiente a la construcción, y otros impuestos y gastos de adquisición fueron liquidados a la fecha de la adquisición con recursos propios, y corresponden al espacio ocupado a esa fecha.

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

Al 31 de diciembre de 2022, se ocuparon 2,375 m² que representaron pagos del pasivo por ABR vacío de US\$6.2 millones incluyendo el IVA de la construcción (equivalentes a \$123,731 a la fecha de la liquidación). En función a lo anterior, la ocupación del inmueble es del 86% y el saldo pendiente de pago por espacios vacíos es de US\$10.8 millones (equivalentes a \$210,164). Este pasivo se presenta dentro del rubro de cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión circulante en los estados consolidados de posición financiera. De acuerdo con condiciones contractuales pactadas en la fecha de adquisición del inmueble, esta ocupación generó una comisión por arrendamiento de \$18,460 más IVA, la cual fue registrada como parte del valor del inmueble, ver Nota 10.

Al 31 de diciembre de 2023 se ocuparon 2,618 m², adicionales a los indicados en el párrafo anterior para 2022, que representaron pagos del pasivo por ABR vacío de US\$6.8 millones incluyendo el IVA de la construcción (equivalentes a \$117,668 a la fecha de la liquidación). En función a lo anterior, la ocupación del inmueble es del 92% y el saldo pendiente de pago por espacios vacíos es de US\$4.1 millones (equivalentes a \$68,448). Este pasivo se presenta dentro del rubro de cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión circulante en los estados consolidados de posición financiera. De acuerdo con condiciones contractuales pactadas en la fecha de adquisición del inmueble, esta ocupación generó una comisión por arrendamiento de \$19,674 más IVA, la cual fue registrada como parte del valor del inmueble, ver Nota 10.

- iii. US\$4.4 millones (equivalentes a \$88,180 a la fecha de la adquisición), más el IVA correspondiente a la construcción, será liquidado en parcialidades mediante un esquema de retención en un plazo de 24 meses, el cual está en línea con la recuperación de las rentas mensuales y mantenimiento relacionado con un espacio de ABR de 9,098.46 m². En el caso de que Fibra MTY no reciba los montos de la renta mensual y mantenimiento por parte del arrendatario, de conformidad con los plazos establecidos en el acuerdo de retención, el Fideicomiso no está obligado a realizar el pago parcial del mes que se trate y podrá llevar a cabo el ajuste al precio de la adquisición que en su caso corresponda. Al 31 de diciembre de 2021, este pasivo por retención forma parte de los rubros de cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión circulante y no circulante que se presentan en los estados consolidados de posición financiera y equivalen a \$52,463 y \$24,676, respectivamente, en función del plazo definido para el esquema de retención.

Al 31 de diciembre de 2022, se han cobrado los montos de renta mensual y mantenimiento en las fechas establecidas en el contrato de arrendamiento, de tal forma que este pasivo por retención asciende a US\$1.2 millones (equivalentes a \$23,288) y forma parte del rubro de cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión circulante que se presenta en los estados consolidados de posición financiera. En junio de 2023, concluyó el plazo de este esquema de retención, los montos remanentes de renta mensual y mantenimiento fueron cobrados en tiempo y forma, de tal manera que, al 31 de diciembre de 2023 no existe pasivo por este concepto.

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

- aa. El 18 de junio de 2021, Fibra MTY contrató con Scotiabank una línea de crédito bilateral garantizada por un monto de US\$52 millones. La vigencia de la línea de crédito es de siete años a partir de la fecha de la primera disposición del crédito y tiene pagos mensuales de capital e intereses a una tasa variable de LIBOR 1 mes más 265 puntos base. Al 31 de diciembre de 2021, Fibra MTY no había dispuesto de esta línea; al 31 de diciembre de 2022 esta línea fue cancelada.
- bb. Como parte de la estrategia de depuración del portafolio de Fibra MTY y el enfoque de inversión en los mercados primarios de México, el 23 de junio de 2021, el Fideicomiso realizó la venta de un inmueble del portafolio Casona localizado en la ciudad de los Mochis, Sinaloa con un ABR de 7,985m². Dicha desinversión se llevó a cabo de acuerdo con los lineamientos internos del Fideicomiso. El importe de la venta ascendió a \$70,034, en línea con el costo del inmueble, considerando la estimación de valor razonable de mercado realizada por el valuador independiente de \$70,000 y los costos generados por la venta con valor de \$19. Los recursos provenientes de esta disposición fueron destinados a la expansión de aproximadamente 9,019 m² de uno de los edificios industriales del portafolio Providencia, localizado en Saltillo, Coahuila (ver Nota 2ee).
- cc. El 13 de julio de 2021, Fibra MTY llevó a cabo la colocación de la reapertura del préstamo bursátil CEBURE FMTY20D por US\$ 115 millones (equivalentes a \$2,299,862 a la fecha de la transacción) recibidos el 15 de julio de 2021, a una tasa de interés a vencimiento de 3.73% y a un precio de US\$105.8 reflejando el diferencial de tasa entre la emisión original (4.60%) y la tasa de la reapertura (3.73%) que representó una prima en colocación de US\$5.6 millones (equivalente a \$112,423 a la fecha de la transacción) y los intereses devengados no pagados de la emisión original, los cuales fueron por US\$ 1.1 millones (equivalentes a \$21,159 a la fecha de la transacción) y se liquidaron en noviembre de 2021. La reapertura tuvo una sobredemanda de 1.4x.

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

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

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

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

- dd. Durante los meses de julio y agosto de 2021, Fibra MTY cobró, por concepto de penalización a cargo de cierto inquilino de oficinas, US\$3.4 millones más IVA (equivalentes a \$67,228 más IVA, a la fecha de facturación), los cuáles fueron pactados contractualmente en junio de 2021. La penalización fue generada por la modificación al contrato de arrendamiento de dicho inquilino para reducción de espacio. De conformidad con la política de ingresos por arrendamiento de Fibra MTY, la penalización se presenta como un pasivo diferido de contrato de arrendamiento circulante y no circulante en el estado consolidado de posición financiera y será reconocida como ingreso por arrendamiento de forma lineal en el plazo remanente del contrato modificado, el cual, al 31 de diciembre de 2021, es de 54 meses.
- ee. El 29 de septiembre de 2021, Fibra MTY concluyó la adquisición de una ampliación de 9,019 m² en una de las propiedades industriales perteneciente al portafolio Providencia localizado en el Parque Industrial Alianza Derramadero en la ciudad de Saltillo, Coahuila. El precio de la adquisición se pactó en US\$6 millones (equivalentes a \$108,166 a la fecha de la transacción), más el IVA correspondiente a la construcción. La liquidación se realizó en efectivo, en una parte con la totalidad de los recursos provenientes de la venta de una de las propiedades del portafolio Casona (ver Nota 2bb) y el remanente con recursos provenientes de la colocación de CBFIs, efectuada en octubre de 2019. Los costos relacionados con la adquisición, correspondientes a la auditoría de compra y el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles ascendieron a \$3,786.
- ff. El 20 de octubre de 2021, Fibra MTY anunció que ha concluido exitosamente la renovación anticipada del contrato de arrendamiento del portafolio Filios, extendiendo el plazo del contrato actual a 3 años adicionales, el nuevo vencimiento es diciembre de 2031. Al 31 de diciembre 2021, el inquilino situado en este portafolio es el más relevante para Fibra MTY ya que representaba aproximadamente el 18.27% de los ingresos. El contrato de arrendamiento continúa denominado en dólares norteamericanos y mantiene su naturaleza de Triple Neto Absoluto, es decir, el inquilino seguirá pagando en forma adicional a la renta, todos los gastos operativos, seguros, impuesto predial, gastos relativos al mantenimiento y conservación de los inmuebles. Como consecuencia de esta renovación, el plazo promedio ponderado al ingreso (WALT) del portafolio del Fideicomiso se extiende a 5.4 años al 31 de diciembre de 2021, el WALT más largo desde la Oferta Pública Inicial de Fibra MTY en 2014. Como parte de la negociación para llevar a cabo la extensión, el Fideicomiso realizará una inversión en la propiedad por US\$6.5 millones en un plazo de 18 meses contados a partir de la fecha del acuerdo contractual firmado el 15 de octubre de 2021. Al 31 de diciembre de 2021 la construcción en proceso correspondiente a esta negociación fue de \$28,066. Ver nota 10 en donde se hace referencia a las actualizaciones al 31 de diciembre de 2022 y 2023.
- gg. El 29 de octubre de 2021, Fibra MTY anunció la obtención de la devolución del IVA correspondiente a la adquisición del inmueble La Perla por un importe de \$157,831 e incluye \$2,179 de actualización.
- hh. El 17 de noviembre de 2021, Fibra MTY dispuso de la línea de crédito revolvente hipotecario con Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte ("BANORTE"), por US\$21 millones (equivalentes a \$430,651 a la fecha de la disposición), dichos recursos fueron utilizados en la adquisición de la propiedad de Ciénega 2, descrita en el siguiente inciso. Al 31 de diciembre de 2021 este crédito fue liquidado con recursos del crédito sindicado 2021 (ver Nota 2II).

- ii. El 19 de noviembre de 2021, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición del inmueble de uso industrial denominado Ciénega 2. El inmueble está localizado en el municipio de Ciénega de Flores, Nuevo Leon, con un ABR total de 30,194 m² sobre un terreno con una superficie de 71,343 m²; a la fecha de la adquisición el inmueble se encontraba ocupado en su totalidad bajo un contrato de arrendamiento tipo triple neto (NNN) se estima que genere un ION adicional de US\$1.6 millones durante los siguientes doce meses. El contrato tiene un plazo de 15 años a la fecha de la adquisición. El precio de la adquisición se pactó en US\$20.4 millones (equivalentes a \$422,100 a la fecha de la transacción), más el IVA correspondiente a las construcciones, así como otros impuestos y gastos de adquisición. Los costos relacionados con la adquisición, correspondientes a la auditoria de compra y el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles ascendieron a \$13,837.
- jj. El 29 de noviembre de 2021, Fibra MTY dispuso de la línea de crédito revolvente quirografario con Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (“ACTINVER”), por US\$20 millones (equivalentes a \$430,924 a la fecha de la disposición), dichos recursos fueron utilizados en la adquisición de la propiedad Ciénega 3, ver Nota 2mm. Al 31 de diciembre de 2021 este crédito fue liquidado con recursos del crédito sindicado 2021 (ver Nota 2II).
- kk. El 2 de diciembre de 2021, el Fideicomiso realizó la venta del inmueble Cuprum. Dicha desinversión se llevó a cabo de acuerdo con los lineamientos internos del Fideicomiso. El importe de la venta ascendió a \$155,031, en línea con el costo del inmueble, considerando la estimación de valor razonable de mercado realizada por el valuador independiente de \$147,750 y los costos generados por la venta con valor de \$7,501. A la fecha de la venta Fibra MTY recibió de parte del comprador el importe de \$38,040, quedando pagos diferidos de la siguiente manera, los cuales se presentan en el rubro de cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión circulante y no circulante, dentro del estado consolidado de posición financiera:
 - i. Un segundo pago a los seis meses contados a partir de la fecha de venta por \$37,872 a cuenta del precio total de la venta, y \$4,576 adicionales por concepto de intereses más IVA.
 - ii. Un tercer pago a los doce meses contados a partir de la fecha de la venta por \$37,872 a cuenta del precio total de la venta, y \$3,112 adicionales por concepto de intereses más IVA.
 - iii. Un cuarto pago a los dieciocho meses contados a partir de la fecha de la venta por \$41,247 a cuenta del precio total de la venta, y \$1,614 adicionales por concepto de intereses más IVA.

Al 31 de diciembre de 2021, se mantenían \$730 de intereses devengados por cobrar que se presentan dentro del rubro circulante de Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera. Al 31 de diciembre de 2022, el saldo pendiente de cobro se integra por \$41,247 correspondientes al cuarto pago mencionado en los incisos anteriores y \$257 de intereses devengados por cobrar, que se presenta dentro del rubro circulante de cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera. Al 31 de diciembre de 2023 no existen cobros pendientes por esta venta.

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

El 14 de diciembre de 2021, se dispusieron US\$50 millones (equivalentes a \$1,044,610 a la fecha de la disposición). Los recursos fueron destinados para liquidar dos créditos revolventes dispuestos para financiar las adquisiciones de Ciénega 2 y Ciénega 3 (ver Nota 2e). Durante junio de 2023, este préstamo fue prepago con recursos provenientes del Préstamo Bilateral 2023 ver Notas 2i y 11.

- mm. El 8 de diciembre de 2021, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición del inmueble de uso industrial denominado Ciénega 3. El inmueble está localizado en el municipio de Ciénega de Flores, Nuevo León, con un ABR total de 30,087 m² sobre un terreno con una superficie de 78,243 m²; a la fecha de la adquisición el inmueble se encontraba ocupado en su totalidad bajo un contrato de arrendamiento tipo triple neto (NNN) se estima que genere un ION adicional de US\$1.5 millones durante los siguientes doce meses. El contrato tiene un plazo de 10 años a la fecha de la adquisición. El precio de la adquisición se pactó en US\$22.4 millones (equivalentes a \$474,985 a la fecha de la transacción), más el IVA correspondiente a las construcciones, así como otros impuestos y gastos de adquisición. Los costos relacionados con la adquisición, correspondientes a la auditoría de compra y el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles ascendieron a \$16,342.

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

3. Bases de preparación y presentación

- a. **Declaración de cumplimiento** – Los estados financieros consolidados de Fibra MTY han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).
- b. **Bases de medición** – Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se valúan a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.

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

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

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

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

Las políticas contables, juicios críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación aplicados para el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos en los estados financieros consolidados que se acompañan son consistentes con aquellas utilizadas en los estados financieros consolidados auditados para el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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:

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

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

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

Para respaldar las enmiendas, también se han desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del “proceso de materialidad de cuatro pasos” descrito en la declaración de la práctica 2 de las IFRS. Las modificaciones son aplicadas de manera prospectiva para periodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, con aplicación anticipada permitida.

Fibra MTY aplicó estas enmiendas para sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2023, aplicando la guía de la declaración de la práctica 2 de las IFRS lo cual derivó en que las políticas contables que no se consideraron materiales no se presentan en estos estados financieros consolidados en comparación con los del año anterior. Adicionalmente, con el objetivo de favorecer la comprensión de los estados financieros consolidados, la Administración realizó precisiones en las políticas contables que se definieron como materiales.

Los cambios se listan a continuación:

1. Dentro de la política de instrumentos financieros se eliminó lo referente a los activos financieros que se miden a valor razonable con cambios en utilidad integral debido a que el Fideicomiso no mantiene este tipo de instrumentos; se realizaron precisiones con respecto al modelo de deterioro de activos financieros y se eliminó lo referente a las designaciones irrevocables permitidas por la IFRS 9 para las clasificaciones de los instrumentos financieros debido a que el Fideicomiso no ha realizado ninguna de estas designaciones.
2. Dentro de la política de propiedades de inversión se precisó el tratamiento de los anticipos para las adquisiciones de las propiedades de inversión.
3. Dentro de la política de arrendamientos se eliminaron las siguientes referencias: la definición de arrendamientos, las exenciones de corto plazo y bajo valor para los arrendamientos en donde el Fideicomiso actúa como arrendatario, pagos variables y los componentes de pago que no son renta. Adicionalmente, la política de ingresos por arrendamiento que antes se presentaba por separado se agrupó a la política de arrendamientos, distinguiendo el tratamiento del Fideicomiso como arrendador y como arrendatario.
4. La política que anteriormente describía provisiones, pasivos y activos contingentes se redefinió para describir el tratamiento de las cuentas por pagar y las provisiones del Fideicomiso. Adicionalmente se eliminaron las referencias a activos y pasivos contingentes debido a que no se consideraron materiales.

5. Se eliminó la política de impuestos a la utilidad debido a que se incluyen referencias suficientes dentro de la nota 1 y nota 17 de los estados financieros consolidados con respecto a los efectos de impuestos a la utilidad que se reconocen en los mismos.
6. Dentro de la política de beneficios a los empleados y plan ejecutivo basado en CBFIs se eliminó la referencia a los beneficios por terminación debido a que el Fideicomiso no ha incurrido en gastos relacionados con este concepto y por lo tanto no se consideran materiales.

- Modificaciones a la IAS 8, Definición de estimaciones contables

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

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

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

- IFRS 17, Contratos de seguros

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

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

Dado que Fibra MTY no funge como aseguradora ni mantiene contratos de reaseguro, además de que no mantiene contratos que la expongan a los riesgos de incertidumbre que se asemejen a riesgos similares a los de un asegurador, no tuvo impactos por la adopción de esta norma.

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

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

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

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

- c. Bases de consolidación** – Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso, la Fideicomitente y los de la Administradora en las que tiene control y mantiene el 99.9% de participación accionaria. El control se obtiene cuando el Fideicomiso tiene poder sobre la inversión; está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso, la Fideicomitente y la Administradora se han eliminado en la consolidación.
- d. Autorización de los estados financieros consolidados** – Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión por el C.P. Jorge Ávalos Carpinteyro, Director General, el Lic. Jaime Martínez Trigueros, Director de Finanzas, y el Comité Técnico el 13 de febrero de 2024 y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, quienes podrán modificar los estados financieros consolidados.
- e. Moneda de registro, funcional y de informe** – La moneda de registro y de informe del Fideicomiso es el peso mexicano, en cumplimiento con los requerimientos de las autoridades fiscales mexicanas y debido a que es la práctica del entorno y el mercado en el que se desempeña. Adicionalmente, haciendo uso del juicio profesional y con base en el análisis de los factores del entorno económico y regulatorio en el que opera el Fideicomiso como FIBRA, la administración de Fibra MTY ha determinado que su moneda funcional es el peso mexicano. Por lo tanto, no existen requerimientos de conversión aplicables a la contabilidad de Fibra MTY (Ver nota 4i).
- f. Clasificación de costos y gastos** – Los costos y gastos presentados en los estados consolidados de utilidad integral fueron clasificados atendiendo a su naturaleza.
- g. Presentación del estado consolidado de flujos de efectivo** – Los estados consolidados de flujos de efectivo han sido preparados utilizando el método indirecto.

h. Negocio en marcha – Con base en el análisis descrito en la Nota 12 de los presentes estados financieros consolidados, la administración de Fibra MTY ha concluido que la información financiera al 31 de diciembre de 2023 se presente sobre la base de negocio en marcha. A pesar de que el patrimonio del Fideicomiso muestra una disminución en los resultados acumulados al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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.

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

4. Resumen de las principales políticas contables

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

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Activos financieros a costo amortizado

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

Activos financieros a FVTPL

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

Método de la tasa de interés efectiva

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda, mantenido como activo financiero o asumido como pasivo financiero, y de asignación del ingreso o costo financiero, según corresponda, durante el periodo de vigencia del instrumento. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos o costos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de deuda o, cuando es apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial. Los ingresos o costos se reconocen con base en el interés efectivo para instrumentos financieros medidos a costo amortizado.

Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

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

Fibra MTY definió como umbral de incumplimiento un plazo de 60 días contados a partir de la fecha de facturación para inquilinos de portafolios estabilizados y de 90 días para los inquilinos de portafolios adquiridos en el año. Se considera que un portafolio de propiedades adquirido en el año se convierte en estabilizado cuando los procesos de facturación y cobranza del Fideicomiso hacia los nuevos inquilinos del portafolio adquirido se homologan con el resto de la cartera, lo cual generalmente ocurre en un periodo máximo de 90 días.

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

Baja de activos financieros

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

Instrumentos de patrimonio

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

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

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

Pasivos financieros

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

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

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

Baja de pasivos financieros

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

Instrumentos financieros derivados

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

Como se menciona en la Nota 12, el Fideicomiso tiene contratados swaps de tasa de interés, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 (al 31 de diciembre de 2021 no se tuvieron saldos contratados), y forwards de tipo de cambio al 31 de diciembre de 2022, cuyo valor razonable se determinó con base al valor presente de los flujos de efectivo descontados. Este método consiste en estimar los flujos de efectivo futuros del instrumento de acuerdo con la tasa fija del derivado y la curva de mercado a esa fecha para determinar los flujos variables, utilizando la tasa de descuento apropiada para estimar el valor presente. Este instrumento se clasifica en el Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable establecida por las IFRS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- d. Provisiones y cuentas por pagar**—Fibra MTY reconoce un pasivo cuando tiene una obligación presente (ya sea contractual, legal o asumida) como resultado de un suceso pasado y por la cual realizará un desembolso futuro de efectivo. Cuando el Fideicomiso tiene incertidumbre sobre el momento o el monto en que liquidará la obligación, reconoce una provisión estimando su importe y/o plazo. Por su parte, cuando no existe dicha incertidumbre sobre el momento o el monto por el que debe liquidarse una obligación, Fibra MTY reconoce una cuenta por pagar, principalmente relacionadas con bienes o servicios que han sido suministrados al Fideicomiso como resultado de un acuerdo contractual con la contraparte.
- e. Depósitos de los arrendatarios** - El Fideicomiso obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia material entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento.

f. Arrendamientos

El Fideicomiso como arrendador

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades que mantiene el Fideicomiso en arrendamiento

operativo, donde es arrendador, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

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

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

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

Fibra MTY no tiene arrendamientos financieros contratados durante los periodos presentados. Todos los contratos de arrendamiento del Fideicomiso en los que opera como arrendador se clasifican como operativos.

El Fideicomiso como arrendatario

El Fideicomiso evalúa si un contrato es o contiene un contrato de arrendamiento, al inicio del plazo del contrato. El Fideicomiso reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo de arrendamiento correspondiente, con respecto a todos los contratos que califican como arrendamiento en los que funge como arrendatario.

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

El pasivo por arrendamiento se mide en su reconocimiento inicial descontando a valor presente los pagos de renta mínimos futuros de acuerdo con un plazo, utilizando una tasa de descuento que represente el costo de obtener financiamiento por un monto equivalente al valor de las rentas del contrato, para la adquisición del activo subyacente, en la misma moneda y por un plazo similar al contrato correspondiente (tasa incremental de préstamos).

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

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

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

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

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

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

- h. Beneficios a los empleados y plan ejecutivo basado en CBFIs** - Fibra MTY otorga a sus empleados principalmente beneficios de corto plazo, que se presentan como servicios administrativos en los estados consolidados de utilidad integral y un plan ejecutivo basado en CBFIs. Otro tipo de beneficios a la fecha de los estados financieros consolidados, no son materiales.

Beneficios de corto plazo

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

Compensación a ejecutivos basada en CBFIs

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

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

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

- i. **Transacciones en moneda extranjera** - Al preparar los estados financieros consolidados, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional del Fideicomiso y sus subsidiarias se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo.
- j. **Distribuciones decretadas** - Fibra MTY reconoce como disminución a su patrimonio el monto decretado de distribuciones cuando las mismas son autorizadas por el Comité Técnico, generando el pasivo correspondiente, el cual es liquidado en la fecha establecida en la sesión correspondiente.

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

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

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

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

Determinación de la moneda funcional

Para determinar la moneda funcional del Fideicomiso, la administración evalúa el ambiente económico en el que primariamente gestiona su efectivo, como se describe a continuación:

Fibra MTY tiene como objetivo primordial de negocio la distribución de rendimientos en pesos mexicanos a los tenedores de los CBFIs.

Adicionalmente, la estructura de financiamiento está determinada principalmente por emisiones de patrimonio en pesos mexicanos, enfocada en mantener un nivel de endeudamiento óptimo no mayor al 35%. Sin embargo, la deuda del Fideicomiso está denominada en dólares, considerando dos premisas: 1) la evaluación del costo de financiamiento para favorecer el otorgamiento de mayores rendimientos en pesos mexicanos a los tenedores de los CBFIs; y 2) que, al generar ingresos por arrendamiento en dólares, se establece una cobertura económica natural para el pago de intereses en dicha moneda, lo cual limita el riesgo cambiario y favorece la entrega de rendimientos en pesos mexicanos. En este sentido, los saldos de principal de la deuda mantenida por el Fideicomiso (ver notas 11 y 12) se liquidan al vencimiento.

Por lo tanto, la administración considera que la moneda del ambiente económico de Fibra MTY es el peso mexicano con base en lo siguiente:

- Fibra MTY actúa como un vehículo de inversión que otorga rendimientos en pesos mexicanos, en línea con el régimen de FIBRA al que pertenece.
- La moneda que predomina en la generación de las actividades de financiamiento del Fideicomiso es el peso mexicano, en línea con la moneda en la que se decretan y se pagan los rendimientos.
- La moneda en la que usualmente se retienen los fondos generados por la operación es el peso mexicano, con la finalidad de cubrir las obligaciones operativas del Fideicomiso.

Clasificación de arrendamientos como arrendador

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

Adquisición de propiedades de inversión o combinaciones de negocios

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

b. Principales fuentes de incertidumbre en la estimación

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

Valuación de propiedades de inversión

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

Valuación de instrumentos financieros derivados

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

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Efectivo en bancos	\$ 393,487	\$ 254,004	\$ 246,961
Equivalentes de efectivo	645,372	4,023,136	812,647
Total	\$ 1,038,859	\$ 4,277,140	\$ 1,059,608

El artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, fracción III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante los periodos de operación terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, el Fideicomiso invirtió en instrumentos Gubernamentales tales como bonos de desarrollo, de protección al ahorro, udibono y Certificados de la Tesorería de la Federación (“CETES”) del Gobierno Federal.

7. Cuentas por cobrar, neto

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Clientes	\$ 32,814	\$ 14,658	\$ 33,652
Intereses por cobrar ⁽¹⁾	4,345	3,645	123
Otras cuentas por cobrar	1,075	395	279
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas (Nota 13)	132	1,266	1,023
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(1,341)	(34)	(4,795)
Total	\$ 37,025	\$ 19,930	\$ 30,282

(1) Representan el reconocimiento de intereses devengados provenientes de equivalentes de efectivo (ver Nota 6). Fibra MTY ha concluido que estos activos financieros no presentan deterioro al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

Cuentas por cobrar y estimación de deterioro

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

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, los saldos de cartera vencida ascendían a \$7,875, \$192 y \$21,469 con una estimación de deterioro de cuentas por cobrar por \$1,341, \$34 y \$4,795, respectivamente; el Fideicomiso reconoció un gasto o (reversión) de deterioro de cuentas por cobrar dentro del estado consolidado de utilidad integral por \$1,307, (\$4,761) y \$905 correspondiente a los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, respectivamente. Adicionalmente, en los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso dio de baja cuentas por cobrar no vencidas de \$391 y \$3,484 por considerarse legalmente incobrables, impactando los resultados integrales consolidados del periodo. Para el período terminado el 31 de diciembre de 2021 no hubo bajas de cuentas por cobrar por este motivo. Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, el saldo de cuentas por cobrar, neto de su estimación de deterioro, generado por contratos de arrendamiento se clasifica de la siguiente manera:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Cuentas por cobrar no vencidas	\$ 24,939	\$ 14,466	\$ 12,183
Cuentas por cobrar vencidas netas de la estimación	6,534	158	16,674
Total	\$ 31,473	\$ 14,624	\$ 28,857

8. Impuestos por recuperar

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	\$ 48,663	\$ 23,626	\$ 158,077
Otros	101	1,425	101
Total	\$ 48,764	\$ 25,051	\$ 158,178

9. Otros activos

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Circulantes			
Pagos anticipados ⁽¹⁾	\$ 7,981	\$ 7,862	\$ 6,929
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	8,672	5,542	5,034
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾	13,645	7,388	4,057
Depósitos en garantía ⁽⁴⁾	-	48,404	-
Total	\$ 30,298	\$ 69,196	\$ 16,020
No circulantes			
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾	\$ 36,325	\$ 20,549	\$ 12,278
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	18,154	13,196	11,920
Seguros y fianzas no amortizables ⁽⁵⁾	55,199	19,071	19,071
Depósitos en garantía	1,703	1,715	2,614
Pagos anticipados ⁽¹⁾	-	1,951	1,685
Otros	349	333	386
Total	\$ 111,730	\$ 56,815	\$ 47,954

- (1) Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, los pagos anticipados circulantes están integrados por seguros y honorarios a los fiduciarios, principalmente. Los pagos anticipados no circulantes correspondían a seguros.
- (2) Las comisiones pagadas a agentes comerciales se capitalizan y se devengan en línea recta en el mismo plazo del nuevo contrato de arrendamiento que generó el pago de la comisión y se clasifican de acuerdo con su vencimiento en el estado consolidado de posición financiera.
- (3) El Fideicomiso otorga a ciertos inquilinos periodos de gracia que se reconocen de manera lineal con base en los términos contractuales del arrendamiento y se clasifican de acuerdo con su vencimiento en el estado consolidado de posición financiera. En junio de 2021 se devengaron de manera acelerada \$8,200 a consecuencia de una modificación de contrato por reducción de espacio arrendado y cobro de penalización de US\$3.4 millones a cierto inquilino de oficinas; para propósitos de IFRS 16, Arrendamientos, dicha modificación calificó como un nuevo arrendamiento.
- (4) 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. Esta garantía fue recuperada en efectivo en la fecha de la adquisición del portafolio, ver notas 2f y 2u.
- (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.

10. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión adquiridas por Fibra MTY fueron valuadas a su valor razonable al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, 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	Trasposos a activos disponibles para la venta	Saldos al 31 de diciembre de 2023
Danfoss ⁽¹³⁾	11-dic-14	\$ 522,761	\$ -	\$ 2,240	\$ 100,417	\$ (76,036)	\$ -	\$ 549,382
Casona	28-may-15	314,737	-	461	-	(11,614)	-	303,584
Catacha	29-jul-15	69,800	-	-	-	5,915	-	75,715
Santiago ⁽¹³⁾	21-sep-15	231,370	-	3,594	63,052	2,068	-	300,084
Nico 1	19-may-16	720,248	-	2,408	-	(94,565)	-	628,091
Providencia	25-may-16	1,180,082	-	5,829	-	(119,844)	-	1,066,067
Ciénega	08-nov-16	387,600	-	-	-	(24,634)	-	362,966
Catacha 2	08-dic-16	82,100	-	-	-	26,022	-	108,122
Huasteco ⁽¹³⁾	25-may-17	1,191,700	9,434	51	41,775	(177,190)	-	1,065,770
Zinc	14-sep-18	246,859	-	-	-	1,414	-	248,273
Filios ⁽¹¹⁾	18-dic-18	2,319,281	20,564	-	-	(186,342)	-	2,153,503
Garibaldi	27-nov-19 29-ene-20	784,141	(123)	-	-	(125,361)	-	658,657
Ciénega 2	19-nov-21	471,453	-	1,882	-	(56,133)	-	417,202
Ciénega 3	08-dic-21	474,357	-	-	-	(56,384)	-	417,973
Zeus ^{(12) (13)}	29-mar y 20-sep-23	-	12,551,053	10,865	50,994	(1,130,816)	-	11,482,096
Segmento Industrial		\$ 8,996,489	\$ 12,580,928	\$ 27,330	\$ 256,238	\$ (2,023,500)	\$ -	\$ 19,837,485
Oficinas en el Parque	11-dic-14	\$ 1,627,300	\$ -	\$ 8,285	\$ -	\$ (262,701)	\$ -	\$ 1,372,884
Neoris	11-dic-14	747,000	-	4,276	-	(22,046)	-	729,230
Axtel	11-dic-14	401,650	-	-	-	(111,742)	(289,908)	-
Atento	11-dic-14	69,000	-	1,083	-	(1,127)	-	68,956
Cuadrante	11-dic-14	105,520	-	2,143	-	(20,762)	-	86,901
Prometeo	22-dic-15	448,800	-	3,996	-	(12,557)	-	440,239
Fortaleza	31-ago-16	487,600	-	3,440	-	(78,990)	-	412,050
Redwood	06-dic-16	667,972	-	316	-	(98,277)	-	570,011
Huasteco	25-may-17	65,750	-	92	-	(7,717)	-	58,125
Cuauhtémoc	16-ago-17	303,976	-	-	-	(83,982)	-	219,994
Patria	03-oct-18	337,800	-	22	-	(5,290)	-	332,532
Filios	18-dic-18	1,015,737	-	-	-	(72,158)	-	943,579
La Perla	08-jun-21	2,029,085	19,674	5,450	-	(216,454)	-	1,837,755
Segmento Oficinas		\$ 8,307,190	\$ 19,674	\$ 29,103	\$ -	\$ (993,803)	\$ (289,908)	\$ 7,072,256
Monza	27-ago-15	\$ 218,400	\$ -	\$ 1,021	\$ -	\$ 14,686	\$ -	\$ 234,107
Monza 2	13-nov-15	95,300	-	-	-	5,963	-	101,263
Huasteco	25-may-17	21,900	-	102	-	(1,894)	-	20,108
Segmento Comercial		\$ 335,600	\$ -	\$ 1,123	\$ -	\$ 18,755	\$ -	\$ 355,478
Total propiedades de inversión		\$ 17,639,279	\$ 12,600,602	\$ 57,556	\$ 256,238	\$ (2,998,548)	\$ (289,908)	\$ 27,265,219

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

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

- (1) El 23 de junio de 2021, se vendió uno de los inmuebles del portafolio "Casona" ubicado en los Mochis (ver Nota 2bb).
- (2) Propiedades otorgadas en garantía de la línea de crédito celebrada con Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver. Al 31 de diciembre de 2022, el crédito celebrado con Actinver ha finalizado su vigencia, los inmuebles otorgados en garantía fueron liberados el 10 de mayo de 2023. (ver Nota 2jj).
- (3) Propiedades otorgadas en garantía de la línea de crédito revolvente con garantía hipotecaria con Banco Mercantil del Norte, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (antes Banco Interacciones, S. A.). Al 31 de diciembre 2023 estos gravámenes fueron cancelados y las propiedades se encuentran libres de gravamen y debidamente inscritos en los registros públicos correspondientes (ver Nota 2hh).
- (4) El 2 de diciembre de 2021, se vendió la propiedad Cuprum (ver Nota 2kk).
- (5) El 8 de junio de 2021, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición del complejo de oficinas denominado "La Perla". El inmueble está localizado en el municipio de Zapopan, Jalisco, con un ABR total de 43,624 m² (ver Nota 2z).
- (6) De las 7 propiedades que integran el portafolio Huasteco, al 31 de diciembre de 2021, 3 estuvieron otorgadas en garantía de la línea de crédito bilateral con Scotiabank. Al 31 de diciembre de 2022 esta línea fue cancelada, ver Nota 2aa. Al 31 de diciembre 2023 estos gravámenes fueron cancelados y las propiedades se encuentran libres de gravamen y debidamente inscritos.
- (7) El 29 de septiembre de 2021, se adquirió una expansión sobre una de las naves industriales del portafolio Providencia (ver Nota 2ee).
- (8) El 19 de noviembre de 2021, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición de la propiedad denominada "Ciénega 2". El inmueble está localizado en el municipio de Ciénega de Flores, Nuevo León, con un ABR total de 30,194 m² (Ver Nota 2ii).
- (9) El 8 de diciembre de 2021, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición de la propiedad denominada "Ciénega 3". El inmueble está localizado en el municipio de Ciénega de Flores, Nuevo León, con un ABR total de 30,087 m² (ver Nota 2mm).
- (10) Al 31 de diciembre de 2023 y 2021, las adiciones en Filios corresponden a mejoras al portafolio realizadas de conformidad con el acuerdo de compra celebrado en la fecha de adquisición. El total comprometido en dicho acuerdo fue de US\$2.4 millones de dólares, de los cuales, al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, quedan pendientes de ejercer US\$0.3, US\$0.3 y US\$0.5 millones de dólares equivalentes a \$4,715, \$5,404 y \$9,955, respectivamente, presentados en el estado consolidado de posición financiera como una provisión en el pasivo circulante.
- (11) Expansiones en el portafolio Filios, ver Notas 1 y 2ff.
- (12) Durante el año 2023, Fibra MTY concluyó la adquisición del 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. (ver Nota 2f y 2k).
- (13) Propiedades en proceso de expansión de acuerdo con compromisos contractuales con los inquilinos actuales que las ocupan, ver sección de compromisos de esta nota.

Inversiones de capital en proceso

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Saldo inicial	\$ 29,227	\$ 37,552	\$ 39,992
Adiciones por inversiones de capital	57,556	41,993	65,623
Inversiones terminadas	(48,772)	(50,318)	(68,063)
Saldo final	\$ 38,011	\$ 29,227	\$ 37,552

Compromisos de expansiones e inversiones de capital.

Existen los siguientes compromisos contractuales con los inquilinos que ocupan algunas de las propiedades de inversión del portafolio de Fibra MTY, estos compromisos consisten en realizar algunas expansiones e inversiones de capital que se reconocen como incremento en las propiedades de inversión y en las cuentas por pagar en la medida en que avanzan los proyectos:

Al 31 de diciembre de 2023:

- Realizar una expansión en la propiedad industrial Huasteco Fagor por un valor de US\$3.3 millones, ver nota 2c. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso tiene un valor de US\$2.3 millones, equivalentes a \$41,775.
- 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, equivalentes a \$6,757 al 31 de diciembre de 2023, una vez que dicho contrato de compraventa privado se formalice en escritura pública. Al 31 de diciembre 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 primer trimestre de 2024.
- Realizar una expansión en la propiedad industrial Danfoss por un valor de US\$21.4 millones, ver nota 2g. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso tiene un valor de US\$5.7 millones, equivalentes a \$100,824 a la fecha de las transacciones. Por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023, se incurrieron \$100,417.
- Llevar a cabo una expansión en la propiedad industrial Santiago por un valor total de hasta US\$ 10.1 millones, el cual incluye inversiones de capital de hasta por US\$0.2 millones, ver nota 2h. Al 31 de diciembre de 2023 se ejercieron US\$3.8 millones, de los cuales US\$3.6 millones, equivalentes a \$63,052, corresponden a la expansión en proceso y US\$0.2 millones, equivalentes a \$3,594, corresponden a las inversiones de capital.
- Realizar una expansión en la propiedad industrial Aguascalientes-FINSA 03 por un valor total incluyendo terreno, construcciones, impuestos y otros costos y gastos de cierre de US\$10.1 millones, equivalentes a \$173,102 a la fecha de adquisición del terreno. El precio de adquisición del terreno fue de US\$1.1 millones, equivalentes a \$18,739 a la fecha de transacción, más otros impuestos y gastos de adquisición por un monto de \$829. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso tiene un valor de US\$2.6 millones, equivalentes a \$50,994.
- En los inmuebles Providencia y Torre Morada 2 para 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 4 años por un monto agregado de US\$0.6 millones. Al 31 de diciembre de 2023 el monto ejercido es de US\$0.2 millones, equivalentes a \$2,769.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

- Acuerdo para realizar una expansión en el portafolio Filios, como resultado de la extensión anticipada del contrato de arrendamiento, por un monto no mayor a US\$6.5 millones el cual se llevará a cabo en un plazo inicial de hasta 18 meses contados a partir de la fecha del acuerdo contractual firmado el 15 de octubre de 2021. Este plazo podrá extenderse seis meses más por acuerdo de las partes. Esta expansión comenzará a generar ingresos por renta adicionales a partir del término de dicho plazo o en forma parcial según acuerdo de las partes del avance de obra. Al 31 de diciembre de 2021, el valor de la expansión en proceso fue de \$28,066. Al 31 de diciembre de 2022 se concluyó la primera etapa de expansión, con un valor de US\$ 5.3 millones (equivalente a \$107,046). Al 31 de diciembre de 2023 se concluyó la última etapa de expansión, con un valor de US\$ 1.2 millones (equivalente a \$20,564).
- En los inmuebles Neoris, Danfoss, Fortaleza, Garibaldi, Prometeo, Providencia, La Perla y Torre Morada 2 de realizar ciertas inversiones de capital, los cuales fueron generados en las renovaciones de contrato y podrán ocurrir a solicitud de cada inquilino en un plazo que oscila entre 2 y 8 años por un monto agregado de US\$2.7 millones. Al 31 de diciembre de 2021, no hubo inversiones de capital relacionadas con estos acuerdos. Al 31 de diciembre de 2022 las inversiones en proceso, registradas dentro del rubro de propiedades de inversión, correspondientes a estas negociaciones fueron de US\$ 0.7 millones (equivalentes a \$14,297) de los cuales \$4,435 están pendientes de pago y se presentan dentro del rubro de cuentas por pagar.

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, las inversiones de capital y construcciones en proceso que mantiene Fibra MTY no se consideran activos calificables para la capitalización de costos por préstamos, debido a que son construcciones o mejoras a las propiedades que no requieren un periodo sustancial para ser completadas. De acuerdo con la política contable del Fideicomiso, se considera un año como periodo sustancial a partir de la fecha en la que inicia la construcción.

Valor razonable de propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión para los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, se determinó con la asistencia de valuadores independientes calificados.

La estimación del valor razonable de las propiedades consideró que el uso actual representa su mayor y mejor uso. Con base en el tipo de propiedades que forman parte del portafolio, la administración eligió dentro del enfoque de ingresos 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; y (iii) comparables de mercado.

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

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, los efectos en el valor razonable del portafolio de Fibra MTY se integraron como sigue:

2023

El efecto desfavorable neto en el valor razonable del portafolio de Fibra MTY por (\$2,998,548), fue ocasionado por el efecto combinado de:

1. La apreciación del peso frente al dólar. El valor del tipo de cambio al 31 de diciembre de 2023 es de \$16.8935 pesos por dólar, en comparación a \$19.3615 pesos por dólar al 31 de diciembre de 2022, lo cual genera un decremento en el valor de las propiedades de inversión de (\$2,529,233).
2. La capitalización de los costos relacionados con la adquisición del portafolio Zeus por (\$419,243), ver notas 1 y 2f, los cuales están integrados principalmente por impuestos sobre adquisición de inmuebles; y otros impactos menores en el portafolio de Fibra MTY por (\$5,283)
3. La disminución en el valor de portafolio por condiciones de mercado de (\$263,713), que es un resultado neto de la combinación de los siguientes factores: i) una disminución en el valor por (\$405,572) en el segmento de oficinas derivada de las condiciones actuales en algunos submercados de oficinas en donde se encuentran algunos de nuestros edificios; ii) una disminución de (\$395,605) por incrementos en tasas de descuento y tasas de salida que obedecen a las condiciones actuales de mercado; y iii) el incremento en el valor de \$537,464 por un nivel más alto en los supuestos utilizados referentes a la rentas de mercado que aplicarán en los vencimientos futuros de contratos de arrendamiento, así como una menor vacancia sistemática en espacios industriales.

4. Un aumento en el valor por \$218,924 correspondiente a la operación estándar de propiedades, que se generó principalmente por i) renovaciones de contratos con rentas por metro cuadrado superiores a las proyectadas inicialmente por el valuador en contratos de naves industriales e ii) incrementos anuales en las rentas de los contratos vigentes, derivadas de una mayor inflación a la proyectada inicialmente.

2022

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

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

2021

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

1. Un incremento en el valor de las propiedades por \$1,036,990 con el fin de reflejar el impacto en el valor de las mismas derivado de las condiciones actuales de mercado, de la siguiente forma: (i) para las propiedades industriales que tengan contratos de arrendamiento con rentas en dólares y con un vencimiento mayor a 3 años se considera una disminución en la tasa de descuento y de capitalización en la salida, y (ii) para todas las propiedades del portafolio de Fibra MTY se refleja un ajuste en la inflación proyectada de los flujos esperados en función a los Índices de Precios al Consumidor de México (INPC) y de Estados Unidos (o Consumer Price Index "CPI" por sus siglas en inglés) según corresponda a contratos de arrendamiento pactados en pesos o dólares.
2. El valor del tipo de cambio al 31 de diciembre de 2021 de \$20.5157, en comparación a \$19.9352 al 31 de diciembre de 2020, lo cual genera un incremento en el valor de las propiedades de inversión de \$268,773 equivalente al 2.0% del valor de las propiedades al inicio del año 2021.

3. La disminución en valuación derivada de la operación estándar de propiedades es de (\$260,765) y que son el resultado de las nuevas condiciones derivadas de ciertas desocupaciones y renovaciones de ciertos contratos de arrendamiento principalmente en el segmento de oficinas.
4. La terminación del contrato con el inquilino Axtel con vencimiento original en octubre de 2021, generó una reducción de (\$62,000) en el valor razonable de la propiedad, equivalente a 13.6% respecto al valor del inmueble al 31 de diciembre de 2020. Dicha reducción considera una vacancia de 18 meses como tiempo de comercialización del inmueble y se presenta neta de ciertas condiciones de mercado favorables tales como un aumento en el INPC y en el nivel de renta de mercado.

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

La medición del valor razonable de todas las propiedades de Fibra MTY se ubica dentro del Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable. No ha existido ningún cambio significativo en la técnica de valuación durante el periodo, excepto por la eliminación del uso del método de capitalización directa que se utilizaba en el periodo 2021 para algunas propiedades, ni tampoco han existido transferencias entre niveles de la jerarquía de valor razonable.

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

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

Las tasas de descuento utilizadas para calcular los flujos de efectivo y determinar el valor razonable de las propiedades de Fibra MTY al 31 de diciembre de 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% al 11.50% en propiedades comerciales. Se tienen incrementos en las tasas de propiedades industriales, respecto a 2022, debido al crecimiento sostenido en las tasas de interés en México.

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

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

Análisis de sensibilidad

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2023 es sensible a los cambios en la tasa de descuento.

Al 31 de diciembre de 2023, por cada cambio de +/- .25% en la tasa de descuento, se generarían los siguientes impactos en el estado consolidado de utilidad integral:

	Más .25%	Menos .25%
Impacto en el valor de las propiedades de inversión	\$(448,619)	\$458,793

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

Análisis de sensibilidad

La administración de Fibra MTY ha estimado que al 31 de diciembre de 2023 por cada incremento o decremento en el tipo de cambio de +/- \$1 peso por dólar y dejando el resto de las variables sin cambios, tendría los siguientes impactos:

	Más \$1 peso	Menos \$1 peso
Impacto en el valor de las propiedades de inversión	\$1,321,760	\$(1,321,760)

11. Préstamos bancarios y bursátiles

Los préstamos bancarios y bursátiles de acuerdo con los contratos establecidos de crédito al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, se integran como sigue:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Corto plazo:			
Préstamo bancario bilateral 2023 expansiones US\$15 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 3 meses más una sobre tasa de 1.44%, sin garantía, con pagos de interés y principal hasta 9 meses posteriores a cada disposición y con vigencia hasta el 11 de marzo del 2025. ⁽¹⁾	\$ 253,403	\$ -	\$ -
Total de préstamos bancarios de corto plazo	\$ 253,403	\$ -	\$ -

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Largo plazo:			
Préstamo bursátil CEBURE FMTY20D US\$215 millones (incluye reapertura por US\$115 millones llevada a cabo el 15 de julio de 2021) y con tasa de interés fija de 4.60% con vencimientos de interés a 182 días y pago de principal al vencimiento el 26 de octubre de 2027. ⁽²⁾	\$3,704,122	\$4,251,902	\$4,516,589
Préstamo bancario Sindicado 2021 US\$50 millones, denominado en dólares norteamericanos y 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. ⁽³⁾	-	968,075	1,025,786
Préstamo bancario Sindicado 2023 US\$70 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa de 2.25% a la fecha de la contratación, sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 21 de marzo de 2028. ⁽⁴⁾	1,182,545	-	-
Préstamo bancario bilateral 2023 US\$150 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa de 2.15% a la fecha de la contratación, sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 12 de junio de 2028. ⁽⁵⁾	2,534,025	-	-
Costos de obtención de deuda	(76,756)	(61,000)	(72,287)
Total de préstamos bancarios y bursátiles de largo plazo	\$7,343,936	\$5,158,977	\$5,470,088

- ⁽¹⁾ 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, del cual ha realizado dos disposiciones, ver Nota 2i.
- ⁽²⁾ Incluye US\$100 millones a cupón fijo de 4.60% (emisión original), US\$115 millones a cupón fijo de 3.73% (reapertura, ver Nota 2cc) y prima en colocación por diferencial de tasas entre la emisión original y la reapertura de US\$5.6 millones, la cual, neta de amortizaciones, al 31 de diciembre de 2023 asciende a US\$3.6 millones y es equivalente a \$72,019, considerando un tipo de cambio de \$19.9988 vigente a la fecha de recepción de la prima en colocación.
- ⁽³⁾ El préstamo bancario sindicado 2021 fue prepagado con recursos provenientes del préstamo bilateral 2023, contratado el 15 de junio de 2023, que se describe en la nota 2i.
- ⁽⁴⁾ El 21 de marzo de 2023, Fibra MTY, concretó la celebración de un contrato de crédito hasta por un monto principal de US\$300 millones. El saldo dispuesto al 31 de diciembre de 2023 es de US\$70 millones, ver Nota 2b ii.
- ⁽⁵⁾ Este préstamo fue contratado con BBVA, ver Nota 2b ii, quien el 20 de diciembre de 2023, celebró un contrato de Cesión con International Disruption Latam 1, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R., esta cesión representa el 20% de la deuda y no ocasiona ningún tipo de modificación en las condiciones del crédito para Fibra MTY.

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, los intereses devengados pendientes de pago ascendían a \$44,280, \$34,840, y \$33,963, respectivamente y se presentan en el rubro de intereses por pagar del estado consolidado de posición financiera. Las tasas de interés promedio ponderadas para los 3 años fueron 4.7%, 4.2% y 3.9%, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, la totalidad de la deuda dispuesta por Fibra MTY se encuentra libre de garantías, por lo que no se tiene una obligación de mantener un saldo de efectivo restringido.

Los costos de emisión de deuda netos de amortizaciones al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, se integran como sigue:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Largo Plazo			
Préstamo bancario Sindicado 2021 ⁽¹⁾	\$ -	\$ 31,714	\$ 37,496
Préstamo bursátil CEBUREs	23,969	29,286	34,356
Préstamo bancario Sindicado 2023 ⁽²⁾	38,482	-	-
Préstamo bancario Bilateral 2023	14,305	-	-
Línea de crédito Scotiabank no dispuesta	-	-	425
Línea de crédito Bancomer no dispuesta	-	-	10
Total	\$ 76,756	\$ 61,000	\$ 72,287

⁽¹⁾ Los costos de emisión pendientes de amortizar se reconocieron en el estado consolidado de utilidad integral en la fecha del pago anticipado del préstamo bancario Sindicado 2021, ver Nota 2i.

⁽²⁾ Costos de la celebración de un contrato de crédito hasta por un monto principal de US\$300 millones, ver nota 2b ii.

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, los cambios en pasivos que derivan de actividades de financiamiento por préstamos bancarios y bursátiles de acuerdo con el flujo de efectivo se integran como sigue:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Saldo inicial	\$5,158,977	\$5,470,088	\$4,135,359
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	9,368,041	-	4,339,630
Pago de préstamos bancarios	(5,837,236)	-	(3,150,961)
Intereses por pagar ⁽¹⁾	-	-	(21,159)
Amortización de prima por Re-Apertura de CEBURE	(17,160)	(16,534)	(6,710)
Costos pagados para obtención/modificación de deuda ⁽²⁾	(87,302)	(854)	(38,619)
Costos no pagados para obtención/modificación de deuda	(2,168)	(199)	(17,479)
Amortización de costos de deuda	73,715	13,087	34,845
Cambio en valuación de costo amortizado por refinanciamiento crédito sindicado, neto	-	(716)	-
(Pérdida) ganancia cambiaria, neta	(1,059,528)	(305,895)	195,182
Saldo final	\$7,597,339	\$5,158,977	\$5,470,088

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

⁽²⁾ Los costos para obtención de deuda pagados durante el año 2023 ascendieron a \$87,501 compuestos por \$199 pendientes de pago en 2022 y \$87,302 incurridos en 2023. 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. Los costos para obtención de deuda pagados durante el año 2021 ascendieron a \$38,619.

12. Administración del capital y riesgos financieros

Administración del capital

El Fideicomiso administra su capital (fuentes de financiamiento) para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus fideicomitentes a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, 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.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, considerando el nivel de endeudamiento previamente aprobado por la Asamblea General de Tenedores, y en forma consistente con la Circular Única de Emisoras, la política de Fibra MTY es mantener un nivel de endeudamiento que no exceda al 50% del valor contable de sus activos y un índice de cobertura de servicio de deuda igual o mayor a 1.0, en este sentido, la administración del Fideicomiso evalúa la razón financiera de nivel de endeudamiento, definida por la CNBV como deuda total entre activos totales; y la razón de cobertura de servicio de deuda (Debt Service Coverage Ratio o "DSCR" por sus siglas en inglés) calculada para fines de cumplimiento con las disposiciones de la CNBV, aplicando la siguiente fórmula:

(Activos líquidos + IVA por recuperar + Utilidad operativa estimada después de distribuciones + líneas de crédito disponibles) dividido entre (Pago de intereses + pago de principal + gastos de capital recurrentes + gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional). Los saldos que se utilizan al calcular esta fórmula son aquellos mantenidos al cierre del periodo de reporte correspondiente; por su parte, las partidas de resultados y de desembolsos comprometidos consideran una expectativa de los siguientes cuatro trimestres contados a partir de la fecha de reporte.

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

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 26.6%, 23.7% y 29.3%, respectivamente. A partir del 1 de enero de 2022, el nivel de endeudamiento se calcula considerando saldos insolutos de deuda entre activos totales. Hasta el 31 de diciembre de 2021 el nivel de endeudamiento se calculó utilizando deuda neta de costos de obtención de deuda entre activos totales.

Categorías de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, Fibra MTY mantiene los siguientes instrumentos financieros por categoría:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,038,859	\$ 4,277,140	\$ 1,059,608
<u>Medidos a costo amortizado:</u>			
Inversiones financieras	-	-	-
Cuentas por cobrar, neto	37,025	19,930	30,282
Cuenta por cobrar por venta de propiedades de inversión	-	41,504	117,721
Otros activos financieros	1,703	50,119	2,614
<u>Medidos a valor razonable a través de resultados:</u>			
Instrumentos financieros derivados	66,386	56,083	-
Pasivos financieros:			
<u>Medidos a costo amortizado:</u>			
Cuentas por pagar	76,276	47,323	42,709
Cuenta por pagar adquisición propiedades de inversión	68,448	233,452	426,499
Préstamos bancarios y bursátil	7,597,339	5,158,977	5,470,088
Intereses por pagar	44,280	34,840	33,963
Depósitos de los arrendatarios	233,133	129,974	133,312
Pasivos por arrendamiento	80,886	5,800	7,272
<u>Medidos a valor razonable a través de resultados:</u>			
Instrumentos financieros derivados	-	44,083	-

Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

A continuación, se presentan los valores razonables de la deuda a largo plazo, y sus valores en libros que se muestran en el estado consolidado de posición financiera:

	31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamo bursátil CEBUREs ⁽¹⁾	\$ 3,704,122	\$ 3,414,097	\$ 4,251,902	\$ 3,821,024	\$ 4,516,589	\$ 4,526,101
Préstamo bancario Sindicado 2021 ⁽²⁾	-	-	968,075	987,079	1,025,786	1,005,778
Préstamo bancario Bilateral 2023 ⁽²⁾	2,534,025	2,528,902	-	-	-	-
Préstamo bancario Sindicado 2023 ⁽²⁾	1,182,545	1,180,255	-	-	-	-
Préstamo bancario bilateral 2023 expansiones ⁽²⁾	253,403	253,336	-	-	-	-
	<u>\$ 7,674,095</u>	<u>\$ 7,376,590</u>	<u>\$ 5,219,977</u>	<u>\$ 4,808,103</u>	<u>\$ 5,542,375</u>	<u>\$ 5,531,879</u>

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

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

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, 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 y las cuentas por cobrar como se presentan en las Notas 6 y 7, además de los instrumentos financieros como se muestran en el estado consolidado de posición financiera.

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

Concentración del riesgo de crédito

Las propiedades que forman parte del portafolio del Fideicomiso pudieran estar sujetas de manera individual a concentraciones de riesgo crediticio, ya que dicho portafolio se caracteriza por tener varios clientes institucionales ocupando espacios importantes del ABR, por lo que esto influye en los niveles de concentración del ingreso. No obstante, se trata de contratos de arrendamiento con plazos de larga duración.

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, el porcentaje de concentración de riesgo crediticio en términos de ingresos que mantiene el Fideicomiso asciende a 31.6%, 45.1% y 45.0%, compuesto por 10 clientes principales en las diferentes propiedades, respectivamente.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra MTY se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. Ante ello, el Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, así como conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de Tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos. En función a lo anterior, al 31 de diciembre del 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 26.6% al 31 de diciembre 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 3.6% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 23.9%.
3. Tiene disponible US\$150.0 millones del crédito sindicado 2023 (equivalentes a \$2,534,025 al 31 de diciembre de 2023) y US\$48.0 millones del préstamo bancario bilateral 2023 expansiones con Scotiabank (equivalentes a \$810,888 al 31 de diciembre 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 \$2,298,285 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 4.3 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 pago de inmuebles por \$68,448, los cuales se presentan en el rubro de cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión, en el estado consolidado de posición financiera; y compromisos de expansiones e inversiones de capital, ver Nota 10.

La siguiente tabla detalla los vencimientos contractuales de Fibra MTY, para sus pasivos financieros distintos a préstamos de corto y largo plazo de acuerdo con los períodos de pago al 31 de diciembre de 2023:

	1 año	Más de 1 año
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	\$ 68,448	\$ -
Cuentas por pagar	76,276	-
Intereses por pagar	44,280	-
Depósitos de los arrendatarios	26,735	206,398
Pasivo por arrendamiento	3,738	77,148
	<u>\$ 219,477</u>	<u>\$ 283,546</u>

Durante los periodos terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, se realizaron estrategias de pago anticipado de ciertos préstamos bancarios (ver Nota 11); de esta forma, los vencimientos de los préstamos a corto y largo plazo, incluyendo intereses nominales, al 31 de diciembre de 2023 son como sigue:

Año	Principal	Intereses
2024	\$ 253,403	\$ 377,937
2025	-	363,068
2026	-	403,564
2027	3,632,103 ⁽¹⁾	423,382
2028	3,716,570	111,052
	<u>\$ 7,602,076</u>	<u>\$ 1,679,003</u>

(1) Excluye prima en colocación por diferencial de tasas entre la emisión original del CEBURE y la reapertura de US\$5.6 millones, la cual, neta de amortizaciones, al 31 de diciembre de 2023 asciende a \$72,019, ver nota 11.

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

Riesgo cambiario

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

A continuación, se presenta la posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2023:

	31 de diciembre de 2023	
Miles de dólares norteamericanos:		
Activos financieros	US\$	24,885
Pasivos financieros	US\$	474,041
Posición monetaria pasiva	US\$	449,156
Equivalente en miles de pesos mexicanos	\$	7,587,817

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

Con base en los movimientos recientes del mercado cambiario, la administración evalúa la sensibilidad de la posición monetaria que mantiene en moneda extranjera. Por lo tanto, si el tipo de cambio tuviera un cambio de \$1 peso mexicano por dólar norteamericano hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, Fibra MTY tendría un decremento/incremento en resultados y capital de aproximadamente \$449,156.

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\$55 fueron pactados con BBVA y US\$109 millones con Scotiabank.
- 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 BBVA, US\$60 millones con Scotiabank 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 garantizar la segunda liquidación del portafolio industrial Zeus. Esta transacción fue realizada con los recursos remanentes de la segunda liquidación de la suscripción preferente de capital, ver nota 2b i. La fecha de liquidación de este instrumento fue el 30 de octubre de 2023 por \$905,784 equivalente a un tipo de cambio promedio de \$18.8705 pesos por dólar. La pérdida cambiaria realizada por la liquidación de este instrumento financiero derivado fue \$31,330.

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 \$87,892.

En función a lo descrito en los párrafos anteriores, por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023, Fibra MTY generó una pérdida cambiaria realizada por instrumentos financieros derivados de \$365,581, la cual se presenta neta en el rubro de ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta en el estado consolidado de utilidad integral.

Al 31 de diciembre de 2021, no se realizaron transacciones de cobertura de tipo de cambio.

Al 31 de diciembre de 2022 y 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	Reconocido en Resultados	Valor razonable al 31 de diciembre de 2023
USD	\$ 55,000,000	BBVA	19.61	20.0970*	09-nov-22	27-mar-23*	\$ (15,321)	\$ (88,374)	\$ 15,321	\$ -	\$ -
USD	55,000,000	Scotiabank	19.58	20.0672*	09-nov-22	27-mar-23*	(13,746)	(86,735)	13,746	-	-
USD	54,000,000	Scotiabank	19.61	20.0964*	09-nov-22	27-mar-23*	(15,016)	(86,735)	15,016	-	-
USD	60,000,000	BBVA	18.333	18.4250*	28-feb-23	27-mar-23*	-	3,912	-	-	-
USD	60,000,000	Scotiabank	18.337	18.4285*	28-feb-23	27-mar-23*	-	3,702	-	-	-
USD	60,000,000	Monex	18.335	18.4315*	28-feb-23	27-mar-23*	-	3,522	-	-	-
USD	56,000,000	Scotiabank	18.053	18.08	31-mar-23	10-abr-23	-	2,352	-	-	-
USD	20,000,000	Scotiabank	18.053	18.09	31-mar-23	13-abr-23	-	2,000	-	-	-
USD	48,000,000	Scotiabank	18.1045	18.87	12-abr-23	30-oct-23	-	(31,330)	-	-	-
USD	80,000,000	BBVA	18.025	18.2782*	13-abr-23	27-jun-23*	-	-	-	(87,892)	-
	<u>\$ 548,000,000</u>						<u>\$ (44,083)</u>	<u>\$ (277,686)</u>	<u>\$ 44,083</u>	<u>\$ (87,892)</u>	<u>\$ -</u>

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

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tipo de cambio Inicial	Tipo de cambio al Vencimiento	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2021	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Valor razonable al 31 de diciembre de 2022
USD	\$ 55,000,000	BBVA	19.61	20.12	09-nov-22	04-abr-23	\$ -	\$ -	\$ (15,321)	\$ (15,321)
USD	55,000,000	Scotiabank	19.58	20.09	09-nov-22	04-abr-23	-	-	(13,746)	(13,746)
USD	54,000,000	Scotiabank	19.61	20.12	09-nov-22	04-abr-23	-	-	(15,016)	(15,016)
	<u>\$ 164,000,000</u>						<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (44,083)</u>	<u>\$ (44,083)</u>

Conforme a los nocionales descritos y a la forma en que se pactaron los flujos de los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio, la razón de cobertura promedio fue de 100%. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se reconocieron inefectividades 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. Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso realizó dos disposiciones con fecha 15 de septiembre y 15 de diciembre por US\$10 millones y US\$5 millones, equivalentes a \$171,235 y \$86,865 a la fecha de cada disposición. Debido a que Fibra MTY dispondrá continuamente de la línea y a que cada una de las disposiciones contará con un vencimiento menor a un año, a partir de la fecha de cada disposición, Fibra MTY optó por mantener este crédito a tasa variable, ver nota 2l.

El 21 de marzo de 2023, Fibra MTY contrató otro crédito sindicado sin garantía por US\$ 300 millones, ver nota 2b ii. 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%.

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.

Como resultado de lo anterior, a continuación, se muestra la estructura vigente de los créditos bursátil y bancarios (ver Nota 11), y sus coberturas, al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021:

2023:

Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso contaba con (ver Nota 11):

- i. Un préstamo bursátil CEBURE FMTY20D a tasa fija de 4.60% por US\$215 millones,
- ii. Un préstamo bancario sindicado 2023, sin garantía, con una tasa variable SOFR 1 mes más una sobre tasa de 2.22% por US\$70 millones, el cual cubrió en su totalidad mediante un swap de tasa de interés fijando su tasa en 5.45%.
- iii. Un préstamo bilateral 2023 de largo plazo, sin garantía, con una tasa variable SOFR 1 mes más una sobre tasa de 2.00% por US\$150 millones, el cual cubrió en su totalidad mediante un swap de tasa de interés fijando su tasa en 5.04%.
- iv. Un préstamo bilateral 2023 de corto plazo, sin garantía, con una tasa variable SOFR 3 meses más una sobre tasa de 1.44% por US\$15 millones. Este crédito fue dispuesto de una línea de crédito de US\$63 millones. Debido a que Fibra MTY dispondrá continuamente de la línea y a que cada una de las disposiciones contará con un vencimiento menor a un año, a partir de la fecha de cada disposición, Fibra MTY optó por mantener este crédito a tasa variable.

2022:

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso contaba con (ver Nota 11):

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

2021:

Al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso contaba con (ver Nota 11):

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

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

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 31 de diciembre de 2023
USD	\$ 150,000,000	BBVA	3.035%*	CME SOFR a plazo 1M	18-abr-22	15-abr-26*	\$ 56,083	\$ 47,741	\$ (4,869)	\$ 51,214
USD	70,000,000	Scotiabank	3.23%	CME SOFR a plazo 1M	27-mar-23	15-mar-28	-	18,504	15,172	15,172
	<u>\$ 220,000,000</u>						<u>\$ 56,083</u>	<u>\$ 66,245</u>	<u>\$ 10,303</u>	<u>\$ 66,386</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.

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tasa Fija	Instrumento cubierto	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2021	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Valor razonable al 31 de diciembre de 2022
USD	<u>\$ 50,000,000</u>	BBVA	2.01%	CME SOFR 1M	18-abr-22	15-dic-25	\$ -	\$ -	\$ 56,083	\$ 56,083

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las coberturas de tasa de interés fueron efectivas, dado que las características de los derivados y de las disposiciones de los créditos están alineadas, por lo que se confirma que existe una relación económica. Además, tanto el perfil crediticio del Fideicomiso, como el de las contrapartes, son buenos y no se esperaban que cambien en el mediano plazo, por lo que el componente de riesgo de crédito no se considera que domine la relación de cobertura. El método que se utilizó para evaluar la efectividad es a través de una evaluación cualitativa comparando los términos críticos entre los instrumentos de cobertura y los instrumentos cubiertos. Al 31 de diciembre de 2021 Fibra MTY no tenía saldos por instrumentos financieros derivados ya que fue liquidado el 16 de julio de 2021.

Conforme a los nocionales descritos y a la forma en que se intercambiaron los flujos de los instrumentos financieros derivados durante su vigencia, la razón de cobertura promedio para la relación de tasa de interés fue de 100%. Si es necesario, se realizará un reequilibrio para mantener esta relación para la estrategia. En esta relación de cobertura, la fuente de la ineffectividad es principalmente por el riesgo de crédito; por los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, no se reconoció ineffectividad en resultados.

13. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas que realiza Fibra MTY se realizan bajo condiciones de mercado y se describen a continuación:

	2023	2022	2021
Ingresos por renta y mantenimiento ⁽¹⁾:			
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	\$ 19,184	\$ 17,750	\$ 20,955
Cuprum, S.A. de C.V.	17,575	18,725	17,608
Penta Motriz, S.A. de C.V.	9,677	8,972	8,305
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V.	4,680	4,588	4,719
Bambú Motriz, S.A. de C.V. ⁽⁵⁾	2,519	578	-
Acción Motríz, S.A. de C.V. ⁽⁵⁾	-	1,735	3,135
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V.	1,852	4,091	3,805
Escala Gerencia, S.A.P.I. de C.V.	1,794	881	-
	<u>\$ 57,281</u>	<u>\$ 57,320</u>	<u>\$ 58,527</u>

Otros Ingresos:

Otras partes relacionadas ⁽³⁾	\$ 143	\$ 57	\$ 560
--	--------	-------	--------

Servicios administrativos, consultoría y de administración y mantenimiento de inmuebles:

Servicios de Operadora de Centros Comerciales, S.A. de C.V. ^{(1) (2)}	\$ 53,364	\$ 54,165	\$ 41,138
Promotora Ambiental Servicios, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	5,328	5,432	-
Escala Gerencia, S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁾	390	1,431	-
Pro Superación Familiar Neolonesa, A.C. ⁽¹⁾	633	388	-
Arvo Capital, S. de R.L. de C.V. ⁽¹⁾	345	300	210
DSI Soluciones Administrativas, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	-	-	263
Valles de la Sierra, S.A. ⁽¹⁾	-	-	76
	<u>\$ 60,060</u>	<u>\$ 61,716</u>	<u>\$ 41,687</u>

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

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Cuentas por cobrar:			
Otras partes relacionadas ⁽³⁾	\$ 132	\$ 1,266	\$ 1,023
Cuentas por pagar ⁽¹⁾:			
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾	\$ 1,357	\$ 1,357	\$ 1,357
Cuprum, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾	1,174	1,346	-
Penta Motriz, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾	561	561	561
Promotora Ambiental, S. A. B. de C. V. ⁽⁴⁾	230	264	280
Bambú Motriz, S.A. de C.V. / Acción Motriz, S.A de C.V. ^{(4) (5)}	207	207	207
Escala Gerencia, S.A.P.I. de C.V. ^{(4) (6)}	806	132	-
Buró Inmobiliario Elite, S. A. de C. V. ⁽⁴⁾	-	515	546
Arvo Capital, S. de R.L. de C.V. ⁽²⁾	-	75	-
	<u>\$ 4,335</u>	<u>\$ 4,457</u>	<u>\$ 2,951</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.

(6) Incluye \$674, por transacciones de inversión de capital en las propiedades.

Compensación del personal clave de la administración

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

	2023	2022	2021
Beneficios directos a corto plazo	\$ 35,107	\$ 32,410	\$ 30,745
Plan ejecutivo basado en CBFIs	29,783	32,221	35,454
	<u>\$ 64,890</u>	<u>\$ 64,631</u>	<u>\$ 66,199</u>

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, no se realizaron pagos por beneficios al retiro ni beneficios por terminación al personal clave de Fibra MTY.

Inversiones de capital con partes relacionadas

Durante el año 2023, Fibra MTY realizó transacciones por \$2,254 a Escala Gerencia, S.A.P.I. de C.V., parte relacionada que surge de la relación de control mantenida por personal clave de la administración de Fibra MTY sobre dicha entidad, por concepto de Gerencia de Obra, en los inmuebles Danfoss y Santiago.

Durante los años de 2022 y 2021 no se realizaron inversiones de capital con partes relacionadas.

14. Patrimonio de los fideicomitentes

i. Aportaciones y contribuciones

2021

- a. El 10 de febrero de 2021, el Comité de Prácticas del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2021, el número máximo de CBFIs que se asigna a dicho plan para ser distribuido entre sus participantes asciende a la cantidad total de 7,484,464. Al 31 de diciembre de 2021, la reserva del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 3,517,699 CBFIs (ver Nota 14iii), que considerando el precio por CBFi de \$11.15 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$39,222. En adición se reconocieron \$1,125 en resultados por exceso en provisión de ejercicio anterior, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado de utilidad integral de \$38,097.
- b. El 15 de febrero de 2021, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 2,199,307 títulos, los cuales fueron dispuestos de los CBFIs que permanecían en tesorería, para dar cumplimiento al pago del plan ejecutivo basado en CBFIs correspondiente al ejercicio 2020.
- c. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, Fibra MTY recompró 6,300 CBFIs equivalentes a \$75 y recolocó 41,000 CBFIs equivalentes a \$494.

2022

- d. El 15 de febrero de 2022, el Comité de Prácticas del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2022, el número máximo de CBFIs que se asigna a dicho plan para ser distribuido entre sus participantes asciende a la cantidad total de 7,358,773. Al 31 de diciembre de 2022, el valor del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 3,458,623 CBFIs, que considerando el precio por CBFi de \$12.31 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$42,576. En adición se reconocieron \$1,428 en resultados por insuficiencia en provisión de ejercicio anterior, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado de utilidad integral de \$44,004.
- e. 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.
- f. En septiembre de 2022, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 282,786,884 títulos debido a la colocación subsecuente de CBFIs al amparo del segundo programa multivalor. A causa del buen desempeño del CBFi en el mercado, posterior a la emisión, Fibra MTY no realizó recompras durante el periodo de estabilización. Al 21 de septiembre de 2022, fecha de terminación de la estabilización de la oferta pública primaria, los CBFIs en circulación fueron 1,255,047,994 (ver Nota 2q).
- g. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, Fibra MTY recompró 6,300 CBFIs equivalentes a \$76 y recolocó 6,300 CBFIs equivalentes a \$76.

2023

- h. El 21 de febrero de 2023, el Comité de Prácticas del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2023; el número máximo de CBFIs que se asigna a dicho plan para ser distribuido entre sus participantes asciende a la cantidad total de 9,509,646. Al 31 de diciembre de 2023, la reserva del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 4,469,534 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de \$12.42 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$55,512. En adición se reconocieron \$48 en resultados por insuficiencia en provisión de ejercicio anterior, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado de utilidad integral de \$55,560.
- i. El 27 de febrero de 2023, el Fideicomiso concluyó la primera parte de la Suscripción Preferente efectuada para la adquisición del portafolio industrial Zeus, de los 690,000,000 de CBFIs emitidos se asignaron 296,383,561 CBFIs a un precio de \$12.20 por CBFI equivalentes a \$3,615,879, los recursos se recibieron el 1 de marzo de 2023, fecha a partir de la cual se liberaron y pusieron en circulación los CBFIs asignados.

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

En virtud de lo anterior, se suscribieron un total de 559,415,994 CBFIs a un precio de \$12.20 por CBFI equivalentes a \$6,824,875, los cuales se presentan netos de costos de suscripción de \$114,194 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, ver nota 2b i.

Al 31 de diciembre de 2023, los 130,584,006 CBFIs no suscritos, se encuentran en tesorería.

- j. 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. Con este incremento, al 15 de marzo de 2023, los CBFIs en circulación fueron 1,553,679,660.
- k. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, Fibra MTY recompró 5,758,584 CBFIs equivalentes a \$64,833 y recolocó 472,137 CBFIs equivalentes a \$5,697.
- l. Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, los CBFIs en circulación fueron 1,811,425,646, 1,255,047,994 y 969,974,606, respectivamente.

ii. Distribuciones

La siguiente tabla muestra las distribuciones de efectivo decretadas y pagadas en importe y por CBFI para cada mes indicado de los periodos de operación del Fideicomiso, terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, y sus respectivas fechas de pago:

Período en que se generó la distribución	Monto total de la distribución de efectivo	CBFIs en circulación expresados en miles de CBFIs	Distribución de efectivo decretada en pesos por CBFi	Fecha de aprobación de Comité Técnico	Fechas de Pago
sep-23	\$142,262	1,811,425.646	\$0.079	20-oct-2023	29-dic-2023
ago-23	\$142,262	1,811,425.646	\$0.079	20-oct-2023	30-nov-2023
jul-23	\$142,262	1,812,867.953	\$0.079	20-oct-2023	31-oct-2023
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	\$1,498,925		\$0.969		
Distribuciones pagadas en 2023	\$1,498,925		\$0.969		
sep-22	\$104,713	1,255,047.994	\$0.083	18-oct-2022	30-dic-2022
ago-22	\$104,714	1,255,047.994	\$0.083	18-oct-2022	30-nov-2022
jul-22	\$104,714	1,255,047.994	\$0.083	18-oct-2022	31-oct-2022
jun-22	\$81,626	972,261.110	\$0.084	19-jul-2022	12-sep-2022
may-22	\$81,626	972,261.110	\$0.084	19-jul-2022	31-ago-2022
abr-22	\$81,626	972,261.110	\$0.084	19-jul-2022	29-jul-2022
mar-22	\$79,936	972,261.110	\$0.082	19-abr-2022	30-jun-2022
feb-22	\$79,937	972,261.110	\$0.082	19-abr-2022	31-may-2022
ene-22	\$79,937	972,261.110	\$0.082	19-abr-2022	29-abr-2022
dic-21	\$79,088	972,261.110	\$0.081	15-feb-2022	11-mar-2022
nov-21	\$79,088	972,261.110	\$0.081	15-feb-2022	28-feb-2022
oct-21	\$79,090	969,974.606	\$0.082	10-ene-2022	31-ene-2022
Distribuciones decretadas en 2022	\$1,036,095		\$0.991		
Distribuciones pagadas en 2022	\$1,036,095		\$0.991		
sep-21	\$72,062	969,974.606	\$0.074	13-oct-2021	29-dic-2021
ago-21	\$72,062	969,974.606	\$0.074	13-oct-2021	30-nov-2021
jul-21	\$72,063	969,939.906	\$0.074	13-oct-2021	29-oct-2021
jun-21	\$70,904	969,939.906	\$0.073	14-jul-2021	30-sep-2021
may-21	\$70,904	969,939.906	\$0.073	14-jul-2021	31-ago-2021
abr-21	\$70,904	969,939.906	\$0.073	14-jul-2021	30-jul-2021
mar-21	\$67,385	969,939.906	\$0.069	14-abr-2021	30-jun-2021
feb-21	\$67,385	969,939.906	\$0.069	14-abr-2021	31-may-2021
ene-21	\$67,385	969,939.906	\$0.069	14-abr-2021	30-abr-2021
dic-20	\$81,054	969,939.906	\$0.084	10-feb-2021	12-mar-2021
nov-20	\$81,054	969,939.906	\$0.084	10-feb-2021	26-feb-2021
Distribuciones decretadas en 2021	\$793,162		\$0.816		
Distribuciones pagadas en 2021⁽¹⁾	\$874,216		\$0.900		

(1) Incluye distribución de efectivo de \$81,054, generada y decretada en octubre de 2020 y pagada el 29 de enero de 2021.

iii. Plan ejecutivo basado en CBFIs

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

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

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

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, el valor razonable de dicho plan reconocido en el estado consolidado de utilidad integral fue de \$55,512, \$42,576 y \$39,222, respectivamente, los cuales fueron determinados con referencia al precio de mercado del CBFI a la fecha de la concesión, 21 de febrero de 2023, 15 de febrero de 2022 y 10 de febrero de 2021, respectivamente.

	2023 ⁽¹⁾	2022 ⁽¹⁾	2021 ⁽¹⁾
Número de CBFIs otorgados	4,469,534	3,458,623	3,517,699
Precio de mercado	12.42	12.31	11.15
Plan ejecutivo basado en CBFIs	\$ 55,512	\$ 42,576	\$ 39,222
Insuficiencia (exceso) por valor razonable en liquidación de CBFIs	48	1,428	(1,125)
Gastos por plan ejecutivo basado en CBFIs	\$ 55,560	\$ 44,004	\$ 38,097
Retención de ISR	19,429	14,902	13,727
Plan ejecutivo basado en CBFIs, neto	\$ 36,083	\$ 27,674	\$ 25,495

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

15. Utilidad por CBFI

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

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

	2023	2022	2021
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$ (912,465)	\$ 1,508,062	\$ 1,602,392
CBFIs expresados en miles:			
Número de certificados promedio ponderados en circulación	1,699,223.586	1,067,788.123	969,674.713
Efecto de dilución asociado con planes de compensación basado en CBFIs no asignados	2,905.197	2,248.105	2,286.504
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	1,702,128.783	1,070,036.228	971,961.217
(Pérdida) utilidad neta básica consolidada por CBFi	\$ (0.54)	\$ 1.41	\$ 1.65
(Pérdida) utilidad neta diluida consolidada por CBFi	\$ (0.54)	\$ 1.41	\$ 1.65

16. Cobros mínimos de arrendamiento

El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2023, con plazos remanentes que fluctúan entre 1 y 15 años, es como sigue:

Año	Total
2024	\$ 2,146,308
2025	1,957,778
2026	1,705,790
2027	1,245,031
2028	1,001,624
2029 y años posteriores	3,215,238
	<u>\$ 11,271,769</u>

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

17. Impuestos a la utilidad

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

Con la finalidad de cubrir los requisitos del régimen fiscal de FIBRA, en términos de lo previsto en los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR, Fibra MTY debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs de su patrimonio. Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, el Fideicomiso pagó distribuciones por \$1,498,925, \$1,036,095, y \$874,216, respectivamente, las cuales representan una combinación de 100% de resultado fiscal y reembolsos de capital.

La subsidiaria y la Fideicomitente de Fibra MTY están sujetas al ISR. La tasa de ISR fue del 30% para 2023, 2022 y 2021 y continuará al 30% para los años posteriores.

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

La integración de los impuestos a la utilidad por los años 2023, 2022 y 2021, que se reconocen en el estado consolidado de utilidad integral es la siguiente:

	2023	2022	2021
Impuesto a la utilidad causado	\$ 6,294	\$ 1,646	\$ 2,908
Impuesto a la utilidad diferido	815	267	(224)
	<u>\$ 7,109</u>	<u>\$ 1,913</u>	<u>\$ 2,684</u>

18. Información por segmentos

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

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

No se registraron transacciones entre segmentos en el año. Las bases contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables del Fideicomiso descritas en la Nota 4. La utilidad por segmento representa la utilidad obtenida después de restar al total de ingresos los gastos de operación de inmuebles, los honorarios de administración de inmuebles, predial y seguros.

La siguiente información es revisada por los tomadores de decisiones de Fibra MTY y a su vez se informa al Comité Técnico que toma las decisiones operativas para propósitos de distribución de los recursos y evaluación del rendimiento del segmento. Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, y por los periodos de operación del Fideicomiso, terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, la información por segmentos de posición financiera y resultados es como sigue:

Al 31 de diciembre de 2023	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Propiedades de inversión	\$19,837,485	\$ 7,072,256	\$ 355,478	\$ -	\$27,265,219
Total de activos	-	-	-	28,991,675	28,991,675
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	253,403	253,403
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	7,343,936	7,343,936

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

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

2023	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Ingresos por arrendamiento de propiedades	\$ 1,378,428	\$612,336	\$ 34,671	\$ -	\$ 2,025,435
Ingresos por cuotas de mantenimiento	18,102	93,182	723	-	112,007
Ingresos por arrendamiento de estacionamientos	1,659	13,129	-	-	14,788
Total ingresos	\$ 1,398,189	\$718,647	\$ 35,394	\$ -	\$ 2,152,230
Gastos de operaciones	54,169	146,332	4,277	-	204,778
Gastos por mantenimientos	-	-	-	-	-
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	177,139	177,139
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	55,560	55,560
(Gasto) ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(2,023,500)	(993,803)	18,755	-	(2,998,548)
Utilidad por disposición de activos de larga duración	-	-	-	24	24
Resultado financiero	-	-	-	378,415	378,415
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	-	(905,356)
Ingreso operativo neto	\$ 1,344,020	\$572,315	\$ 31,117	\$ -	\$ 1,947,452
Adquisiciones y expansiones ⁽²⁾	\$ 12,160,538	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 12,160,538

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

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

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

(2) Precio de compra, no incluye impuestos y costos de adquisición, ver Nota 1.

19. Nuevos pronunciamientos contables

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

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

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

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

Fibra MTY no visualiza que estas modificaciones tendrán impacto en sus estados financieros consolidados, debido a que clasifica sus pasivos de acuerdo con los vencimientos contractuales, sin considerar los planes de refinanciamiento futuros que define en su estrategia de administración del riesgo financiero de liquidez.

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

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

Debido a que Fibra MTY no ha entrado en transacciones de venta de propiedades con arrendamiento posterior en las que funja como arrendatario, a la fecha de la emisión de los estados financieros, no se visualizan impactos por la entrada en vigor de estas modificaciones.

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

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

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

Actualmente Fibra MTY no ha realizado acuerdos de financiación de proveedores, por lo que no se visualiza que estas enmiendas tengan un impacto en las revelaciones dentro de sus estados financieros consolidados.

- Modificaciones a la IAS 21, Ausencia de convertibilidad

La enmienda especifica cómo una entidad debe evaluar si una moneda es intercambiable y cómo determinar el tipo de cambio cuando existe una falta de intercambiabilidad e introduce requisitos de revelación para aquellas transacciones con monedas no intercambiables.

Se considera una moneda intercambiable por otra moneda cuando una entidad puede cambiar esa moneda por otra moneda a través de mercados o mecanismos de intercambio que crean derechos y obligaciones exigibles sin demoras anormales en la fecha de medición. Una moneda no es intercambiable por otra moneda si una entidad sólo puede obtener una cantidad insignificante de la otra moneda.

Si una moneda no es intercambiable por otra moneda, se requiere que una entidad estime el tipo de cambio spot en la fecha de medición para reflejar el tipo de cambio a la que tendría lugar una transacción de intercambio ordenada en la fecha de medición entre participantes del mercado bajo las condiciones económicas prevalecientes. Las modificaciones señalan que una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025, con aplicación anticipada permitida.

No se visualizan impactos en Fibra MTY derivados de estas enmiendas debido a que hasta el momento no ha entrado en transacciones en monedas que se consideren no intercambiables.

20. Hechos posteriores

En la preparación de los estados financieros consolidados, Fibra MTY, ha evaluado los eventos y las transacciones para su reconocimiento o revelación subsecuente al 31 de diciembre de 2023 y hasta el 13 de febrero de 2024 (fecha de emisión y autorización de los estados financieros consolidados), y excepto por lo mencionado a continuación, no ha identificado eventos posteriores significativos:

- i. El 16 de enero de 2024, Fibra MTY realizó la tercera disposición de la línea de crédito con Scotiabank (ver Nota 2I) por US\$5 millones, equivalentes a \$84,674 a la fecha de disposición. El destino de los recursos, al igual que los US\$15 millones previamente dispuestos, serán utilizados para la expansión de propiedades industriales.
- ii. El 16 de enero de 2024 se ocuparon 1,559 m2 del inmueble La Perla, esta ocupación generó el último pago del pasivo por ABR vacío generado en la adquisición de dicho inmueble, ver nota 2z ii. En función a lo anterior, la ocupación del inmueble es del 100% y el pasivo de US\$4.1 millones (equivalentes a \$68,448) presentado dentro del rubro de cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión circulante en los estados consolidados de posición financiera, al 31 de diciembre de 2023, ha sido liquidado en su totalidad. De acuerdo con condiciones contractuales pactadas en la fecha de adquisición del inmueble, esta ocupación generó una comisión por arrendamiento de \$11,421 más IVA, la cual fue registrada como parte del valor del inmueble.



- iii. El 19 de enero de 2024, el Comité Técnico aprobó realizar una distribución de efectivo por \$136,099 equivalentes a \$0.075 por CBFi, correspondiente al resultado del mes de octubre de 2023, la cual fue liquidada el 31 de enero de 2024.
- iv. El 13 de febrero de 2024, el Comité Técnico aprobó realizar cuatro distribuciones de efectivo mensuales, dos por \$136,099 correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de 2023 y dos por \$140,314 correspondientes a los meses de enero y febrero de 2024. De acuerdo con los CBFIs en circulación a la fecha de emisión de los estados financieros consolidados auditados, las dos distribuciones mensuales correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de 2023 son equivalentes a \$0.075 por CBFi, y serán liquidadas el 29 de febrero y 4 de marzo de 2024, respectivamente; mientras que las dos distribuciones mensuales correspondientes a los meses de enero y febrero de 2024, son equivalentes a \$0.078 por CBFi, y también serán liquidadas el 4 de marzo de 2024.