

FIBRAMTY

Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V.
Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884
Oficinas en el Parque, Torre 1 - PB
Col. Santa María
Monterrey, N.L. 64650
FIDEICOMITENTE

Administrador Fibra Mty, S.C.
Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884
Oficinas en el Parque, Torre 1 - PB
Col. Santa María
Monterrey, N.L. 64650
ADMINISTRADOR

invex Banco

Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple
Invex Grupo Financiero, Fiduciario
Torre Esmeralda I, Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, Piso 9
Col. Lomas de Chapultepec
Ciudad de México, México 11000
FIDUCIARIO EMISOR

MONEX

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
Monex Grupo Financiero
REPRESENTANTE COMÚN

FOLLETO INFORMATIVO SOBRE REESTRUCTURA SOCIETARIA

presentado de conformidad con el artículo 35 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros participantes del Mercado de Valores

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") en Circulación antes de la Transacción: 1,255,047,994.

CBFIs en Circulación estimados después de la Transacción: 1,759,532,420.

CBFIs en Tesorería antes de la Transacción: 80,008,253.

CBFIs en Tesorería estimados después de la Transacción: 265,523,827.

Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso: Los CBFIs son emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 2157, de fecha 25 de julio de 2014 celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común, según el mismo ha sido modificado íntegramente en fechas 1 de diciembre de 2014, 4 de septiembre de 2017 y 28 de enero de 2021, respectivamente.

Fideicomisarios: Los Tenedores de los CBFIs.

Administrador: Administrador Fibra Mty, S.C.

Asesores y Auditor Externo: KPMG Cárdenas Dosal, S.C. – Asesor Fiscal.
Mancera, S.C., integrante de Ernst & Young Global Limited – Auditor Externo.

Breve resumen de la Transacción: La Transacción consiste en la adquisición por parte de Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/2157 ("Fibra Mty") de un portafolio inmobiliario conformado por 46 edificios industriales distribuidos en 11 entidades federativas de la República Mexicana, con un total aproximado de 822,052 metros cuadrados de área bruta rentable ("ABR") así como una reserva territorial con una superficie total aproximada de 882,723 metros cuadrados (la "Transacción" o "Zeus").

Clave de Cotización: FMTY 14.

Características de los Títulos: La Transacción materia del presente Folleto Informativo sobre Reestructura Societaria no tendrá efecto alguno sobre las características de los CBFIs ni sobre los derechos conferidos por los mismos a sus Tenedores. Para ver más detalles de las características de los CBFIs, es necesario consultar el reporte anual de la Emisora, el cual se encuentra disponible en la página electrónica de Fibra Mty en www.fibramty.com, en la página de Internet de la CNBV en www.gob.mx/cnbv y en la correspondiente a la BMV, www.bmv.com.mx.

Los valores de la Emisora se encuentran inscritos en la Sección de Valores del Registro Nacional de Valores y tienen aptitud para cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores. La Inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente documento, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El presente folleto informativo se encuentra disponible en la página electrónica de Fibra Mty en www.fibramty.com, en la página de Internet de la CNBV en www.gob.mx/cnbv y en la correspondiente a la BMV, www.bmv.com.mx.

Ciudad de México, a 26 de enero de 2023.

ÍNDICE

Página

I.	GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES	1
II.	RESUMEN EJECUTIVO	3
2.1	Breve Descripción del Fideicomiso	3
2.2	Aspectos Relevantes de la Transacción	3
III.	INFORMACIÓN DETALLADA DE LA TRANSACCIÓN	3
3.1	Descripción Detallada de la Transacción	3
3.2	Objetivo de la Transacción.....	4
3.3	Fuentes de Financiamiento y Gastos Derivados de la Transacción.....	4
3.3.1	Fuentes de Financiamiento	4
3.3.2	Gastos Derivados de la Transacción	4
3.4	Aprobación de la Transacción	5
3.5	Información Adicional de la Transacción.....	5
3.6	Tratamiento Contable de la Transacción	5
3.7	Consecuencias Fiscales de la Transacción	6
IV.	INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA TRANSACCIÓN	6
4.1	Información del Fideicomiso	6
4.1.1	Contrato de Fideicomiso.....	6
4.1.2	Fiduciario	6
4.1.3	Fideicomitente.....	6
4.1.4	Fideicomitente Adherente.....	6
4.1.5	Administrador.....	6
4.1.6	Representante Común	6
4.1.7	Fines del Fideicomiso	7
4.1.8	Descripción de la Evolución del Fideicomiso	7
4.1.9	Estructura del Patrimonio del Fideicomiso	7
4.1.10	Cambios Relevantes en los Estados Financieros del Fideicomiso	7
4.2	Información del Activo Objeto de la Transacción	7
V.	FACTORES DE RIESGO	7
VI.	INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA	11
VII.	COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA O FIDEICOMISO EMISOR	11
7.1	Resultados de Operación	12
7.2	Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital.....	13
7.3	Cambios Relevantes en los Estados Financieros Proforma.....	16
VIII.	CONTRATOS RELEVANTES	17
IX.	PERSONAS RESPONSABLES	18
X.	ANEXOS	22
	Anexo A. Estados Financieros Proforma e Informe de Aseguramiento	

I. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES.

A continuación se incluye un glosario con las definiciones de los principales términos y abreviaturas utilizados en el presente Folleto Informativo:

Términos	Definiciones
"Activos Inmobiliarios"	Significa cualquier derecho relacionado con los Inmuebles, incluyendo los derechos de propiedad, derechos fideicomisarios, los derechos a recibir cualesquiera ingresos derivados de los arrendamientos de los Inmuebles o de financiamientos relacionados con la adquisición o construcción de los Inmuebles en los que el Fideicomiso invierta, ya sea directamente o a través de los Fideicomisos de Propiedades.
"Administrador"	Significa Administrador Fibra Mty, S.C.
"Aportación Inicial"	Significa la cantidad de \$1,000.00 que el Fideicomitente entregó al Fiduciario como aportación inicial de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.
"BMV"	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
"CBFIs"	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 61, 62, 63 Bis 1, sección II, 64, 64 Bis y 64 Bis 1 de la LMV.
"CNBV"	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
"Contrato de Fideicomiso" o "Fibra Mty"	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 2157 de fecha 25 de julio de 2014, 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 de los Tenedores, mismo que fue íntegramente modificado en fechas 1 de diciembre de 2014, 4 de septiembre de 2017 y 28 de enero de 2021, respectivamente.
"Distribuciones"	Significa las distribuciones que realice el Fiduciario a los Tenedores de los CBFIs de al menos 95% del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso.
"Emisión"	Significa cada emisión de CBFIs por el Fideicomiso, incluyendo la Emisión Inicial y cualquier Emisión adicional.
"FFO"	Fondos generados por la operación, (o <i>"Funds From Operation"</i> por sus siglas en inglés).
"FIBRA"	Significa un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces de conformidad con los Artículos 187 y 188 de la LISR.
"Fideicomiso"	Significa el fideicomiso establecido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
"Fideicomisos de Propiedades"	A la fecha de este Folleto Informativo, significan los siguientes contratos de fideicomiso: (i) el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración No. 1679 de fecha 15 de agosto de 2014, según el mismo ha sido íntegramente modificado en fecha 1° de diciembre de 2014, celebrado por y entre Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V. en su carácter de fideicomitente y fideicomisario, y Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario; y (ii) el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración No. 1977 de fecha 15 de agosto de 2014, según el mismo ha sido íntegramente modificado en fecha 1° de diciembre de 2015, celebrado por y entre Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V. en su carácter de fideicomitente y fideicomisario, y Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario. Posteriormente podrá significar cualquier otro fideicomiso irrevocable constituido en México a través del cual el Fideicomiso, directa o indirectamente, mantenga una Inversión; en el entendido, que los fines de dicho Fideicomiso de Propiedades deberán permitir que el mismo califique como fideicomiso no empresarial para efectos de la LISR o que de cualquier otra manera no sea considerado como una entidad sujeta al pago de impuestos conforme a la LISR, salvo en los casos en que lo autorice cualquier Autoridad Gubernamental competente.
"Fideicomitente"	Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V.
"Fideicomitente Adherente"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Fideicomiso.
"Fiduciario"	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, actuando como fiduciario del Contrato de Fideicomiso.
"IFRS"	Significa las Normas Internacionales de Información Financiera (<i>International Financial Reporting Standards</i>) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (<i>International Accounting Standards Board</i>).
"Inversiones Permitidas"	Significa las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso que el Fiduciario deba invertir en valores a cargo del Gobierno Federal de México e inscritos en el Registro Nacional de Valores (denominados en Dólares o Pesos) o en acciones de sociedades de inversión de deuda; en el entendido, que dichos valores deberán tener un plazo no mayor a 1 año, lo anterior en el entendido de que en todo momento se cumplirá con lo establecido en la fracción III del artículo 187 de la LISR.
"ISR"	Significa el Impuesto sobre la Renta.
"IVA"	Significa el Impuesto al Valor Agregado.
"LISR"	Significa la Ley del Impuesto sobre la Renta.
"LMV"	Significa la Ley del Mercado de Valores.
"México"	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
"NOI"	Ingreso Operativo Neto (o <i>"Net Operative Income"</i> por sus siglas en inglés).

Términos	Definiciones
"Nuevo Programa Multivalor"	Significa el programa multivalor de Fibra Mty, como emisor recurrente, mediante el cual se le permite emitir y ofertar tanto CBFIs como certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (CEBUREs), según dicho programa fue autorizado por la CNBV en fecha 12 de septiembre de 2022 mediante oficio de autorización 153/3258/2022, hasta por un monto total acumulado de \$20,000 millones de pesos.
"Patrimonio del Fideicomiso"	Significa el conjunto de los siguientes activos: (a) la Aportación Inicial, (b) los Recursos de la Emisión, (c) los Activos Inmobiliarios, incluyendo en la forma de derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Propiedades a través de los cuales se mantengan los Activos Inmobiliarios, (d) las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y las Inversiones Permitidas (y cualesquiera rendimientos generados por las mismas), (e) los ingresos y flujos que reciba el Fiduciario como contraprestación o rendimiento de los Activos Inmobiliarios, (f) las partes sociales representativas del capital del Administrador y cualquier derecho patrimonial y/o corporativo derivado de las mismas, y (g) todas y cada una de las cantidades, activos y/o derechos que el Fideicomiso tenga o que adquiera en el futuro de conformidad con el presente Contrato.
"Persona"	Significa cualquier persona física o persona moral, fideicomiso, asociación en participación, sociedad civil o mercantil, autoridad gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier naturaleza.
"Propiedades"	Significan los Activos Inmobiliarios aportados al Contrato de Fideicomiso.
"Recursos de la Emisión"	Significa los recursos recibidos o que reciba el Fideicomiso derivados de cada Emisión.
"Representante Común"	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, sus causahabientes, cesionarios o la entidad que lo sustituya conforme al Contrato de Fideicomiso.
"Resultado Fiscal"	Significa, para cualquier ejercicio fiscal, la Utilidad o Pérdida Fiscal del Fideicomiso determinada conforme al Título II de la LISR para dicho ejercicio fiscal menos las Pérdidas Fiscales del Fideicomiso de ejercicios fiscales anteriores, pendientes de amortización.
"Superficie Bruta Rentable", o "ABR" ..	Significa la superficie total de propiedad arrendable dentro de las Propiedades al término del período, medida en metros cuadrados excluyendo espacio de estacionamiento y de otras áreas comunes.
"Tenedores"	Significa cualquier Persona que tenga la titularidad de uno o más CBFIs en cualquier momento.
"Título"	Significa el título que ampara los CBFIs emitidos por el Fiduciario.

II. RESUMEN EJECUTIVO.

2.1. Breve Descripción del Fideicomiso

Somos un fideicomiso irrevocable de inversión en bienes raíces de los denominados "FIBRA" constituido bajo el número F/2157 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 y según el mismo fue íntegramente modificado en fechas 1 de diciembre de 2014, 4 de septiembre de 2017 y 28 de enero de 2021, respectivamente, principalmente para la adquisición, administración y desarrollo de un portafolio de inmuebles 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 califica para ser tratada como una entidad transparente en México para fines de la LISR. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a ISR en México. Para mantener el carácter de 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.

Fibra Mty fue concebida con el objetivo de crear un instrumento de inversión en México con una estructura completamente transparente y alineada a los intereses de los inversionistas. Para ello, Fibra Mty continúa con una estructura de administración interna, cuyo principal objetivo es mantener una alineación de los intereses de los tenedores de CBFIs con los del Administrador. La característica central de una estructura administrada y asesorada internamente es que los Tenedores y la administración obtienen beneficios por la consecución de los mismos objetivos. Por lo tanto, en un esquema de FIBRA manejada internamente, no existe una comisión predeterminada para nuestro Administrador en función al tamaño de los activos, adquisiciones, capitalización de mercado, o aspectos similares; únicamente existe un gasto de la operación del negocio requerido para administrar la FIBRA. Por lo anterior, el valor agregado por economías de escala permanece dentro de la FIBRA con el consecuente beneficio para sus inversionistas.

Para el desarrollo de su operación Fibra Mty ha celebrado un contrato de administración y asesoría con Administrador Fibra Mty, S.C. (entidad subsidiaria y controlada por el Fideicomiso). Lo anterior implica que las funciones de adquisiciones, operaciones, finanzas, contables, fiscales y legales operan en función a un presupuesto fijo, en lugar de hacerlo sobre comisiones pagadas por la adquisición de propiedades. Fibra Mty es operado a través de un Comité Técnico, el cual, es responsable de supervisar la implementación y el desarrollo de la estrategia del Fideicomiso, aprobada por la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

2.2. Aspectos Relevantes de la Transacción

La Transacción consiste en la adquisición por parte de Fibra Mty del portafolio "Zeus", el cual consta de 46 edificios industriales, con un total de aproximadamente 822,052 metros cuadrados de ABR, así como una reserva territorial con una superficie total aproximada de 882,723 metros cuadrados, mismos que se encuentran distribuidos en 11 entidades federativas de la República Mexicana. Los edificios industriales se encuentran rentados a empresas principalmente de los sectores automotriz y de componentes, tecnología, transportación, bienes de capital, equipo médico y servicios de salud, venta al menudeo de alimentos y productos básicos, siendo los contratos de arrendamiento para los inmuebles casi en su totalidad de tipo triple neto y un 92% denominados en dólares, mientras que el 8% se encuentran denominados en pesos mexicanos. En los contratos de tipo triple neto, el arrendatario paga adicionalmente a la renta, los costos operativos del edificio, el seguro y el impuesto predial. Los contratos de arrendamiento cuentan con un plazo promedio ponderado de 6.1 años. El portafolio cuenta con una tasa de ocupación del 98%. Los cálculos de los indicadores anteriores, así como los mencionados a lo largo del presente folleto informativo, consideran información que estimamos estará vigente a partir de abril de 2023.

De concretarse la operación, esta sería liquidada mediante pago de un precio total aproximado de US\$662 millones de Dólares, más el IVA correspondiente, y otros impuestos y gastos de adquisición; el cual sería liquidado mediante el pago en recursos inmediatamente disponibles provenientes de (i) las fuentes de financiamiento señaladas en la sección 3.3.1 del presente Folleto Informativo; o (ii) una suscripción preferente de CBFIs exclusiva para Tenedores; o (iii) una combinación de ambas fuentes.

Como resultado de la Transacción, Fibra Mty estaría consolidando su estrategia de diversificación y escala alcanzando un total de 1,640,916 m2 de ABR e incrementando su base de arrendamientos pasando de 116 a 169 contratos de arrendamiento.

III. INFORMACIÓN DETALLADA DE LA TRANSACCIÓN.

3.1. Descripción Detallada de la Transacción

La Transacción consiste en la adquisición por parte de Fibra Mty del portafolio "Zeus", el cual consta de 46 edificios industriales, con un total de aproximadamente 822,052 metros cuadrados de ABR, así como de una reserva territorial con una superficie total aproximada de 882,723 metros cuadrados, mismos que se encuentran distribuidos en 11 entidades federativas de la República Mexicana. Los edificios industriales se encuentran rentados a empresas principalmente de los sectores automotriz y de componentes, tecnología, transportación, bienes de capital, equipo médico y servicios de salud, venta al menudeo de alimentos y productos básicos, siendo los contratos de arrendamiento para los inmuebles casi en su totalidad de tipo triple neto y un 92% denominados en dólares, mientras que el 8% se encuentran denominados en pesos mexicanos. En los contratos de tipo triple neto, el arrendatario paga adicionalmente a la renta, los costos operativos del edificio, el seguro y el impuesto predial. Los contratos de arrendamiento cuentan con un plazo promedio ponderado de 6.1 años. El portafolio cuenta con una tasa de ocupación del 98%.

Los acuerdos preparativos de la Transacción fueron instrumentados mediante un contrato privado de compraventa de activos de fecha 23 de diciembre de 2022, (el "Contrato de Compraventa"). En caso de cumplirse satisfactoriamente las condiciones suspensivas y requisitos previos que se señalan en el Contrato de Compraventa (o en caso de que las partes renuncien al cumplimiento de las mismas), la compraventa definitiva sería formalizada en escritura pública ante un notario público en México.

El precio total aproximado de esta Transacción asciende a la cantidad de US\$662 millones de Dólares, más el IVA correspondiente a las construcciones, y otros impuestos y gastos de adquisición, mismo precio que podrá ser liquidado mediante pago en efectivo vía transferencia bancaria, utilizando recursos provenientes de:

- 1) la disposición parcial de una nueva línea de crédito sindicada en dólares que se pretende contratar durante los próximos meses;
- 2) la utilización de ciertas líneas de crédito en dólares, actualmente disponibles;
- 3) efectivo disponible en caja; y/o
- 4) una suscripción preferente de CBFIs de Fibra Mty exclusiva para Tenedores.

La Transacción se pudiera liquidar utilizando todas las fuentes de recursos antes señaladas o una combinación de ellas. Se espera que el portafolio "Zeus" genere un NOI potencial adicional por \$1,089,134 y \$813,594 (equivalentes a US\$53.7 millones de Dólares y US\$40.1 millones de dólares) durante los doce y nueve meses posteriores a su adquisición. Esta Transacción permitirá incrementar en más de un 80% el NOI del portafolio existente del Fideicomiso, calculado al 30 de septiembre de 2022, en función a información financiera reportada en la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores.

El portafolio "Zeus" será adquirido por Fibra Mty libre de cualesquier gravamen derivado de créditos, financiamientos o deuda asumida.

3.2. Objetivo de la Transacción

La Transacción persigue como objetivo principal el integrar al portafolio de Fibra Mty inmuebles industriales de alta calidad en lo que respecta a la ubicación, especificaciones, estado de conservación, calidad del arrendatario y estructura de los contratos de arrendamiento existentes, de tal forma que proporcione un valor agregado en cuanto a la certeza de los flujos de efectivo que dichos arrendamientos generarán a mediano y largo plazos. Cabe mencionar que los contratos de arrendamiento, en términos de ingresos, 92% se encuentran celebrados en Dólares de los Estados Unidos de América y 8% se encuentran celebrados en Pesos.

La Transacción es consistente con los lineamientos de inversión de Fibra Mty, al tratarse de edificios industriales desarrollados y administrados institucionalmente, los cuales son arrendados por corporaciones institucionales de probada trayectoria.

3.3. Fuentes de Financiamiento y Gastos Derivados de la Transacción

3.3.1 Fuentes de Financiamiento: De concretarse la operación del portafolio "Zeus", y considerando un tipo de cambio de Ps. 20.5157 por cada dólar, ésta sería liquidada a un precio de \$16,000.0 millones de pesos (US\$779.9 millones de dólares) incluye \$13,581.4 millones de pesos (US\$662.0 millones de dólares) de precio de compra del portafolio, \$708.8 millones de pesos (US\$34.6 millones de dólares) de costos directamente atribuibles al cierre de la adquisición e IVA de \$1,709.8 millones de pesos (US\$83.3 millones de dólares) mediante pago en efectivo proveniente de:

- i) Una nueva línea de crédito sindicada en dólares, actualmente en proceso de negociación, la cual ascendería a un monto total de \$7,590.8 millones de pesos (US\$370.0 millones de dólares), este instrumento incluye una línea de crédito revolvente por un monto de \$1,641.3 millones de pesos (US\$80.0 millones de dólares). De esta línea de crédito a ser contratada, se considera una disposición total de \$4,485.3 millones de pesos (equivalente a US\$218.6 millones de dólares) para fines de los estados financieros consolidados condensados proforma;
- ii) La utilización del remanente de la línea de crédito sindicado en dólares, contratada el 3 de diciembre de 2021, la cual ascendería a \$2,051.6 millones de pesos (US\$100.0 millones de dólares); y
- iii) Una emisión subsecuente de capital completada en septiembre de 2022, la cual neta de costos de emisión y gastos para estabilización de la distribución por CBFI asciende a un monto de \$3,308.4 millones de pesos; y de una suscripción de capital estimada, la cual neta de costos de emisión de \$123.1 millones de pesos ascendería a un monto de \$6,031.6 millones de pesos.

3.3.2 Gastos Derivados de la Transacción: Los gastos en que el Fideicomiso estaría incurriendo con motivo de la Transacción son los relacionados con la elaboración de los contratos y documentos de cierre correspondientes, así como los gastos de asesores que normalmente se contratan en transacciones de esta naturaleza. Para el caso particular, se estima que los costos y gastos que en su caso se incurran por Fibra Mty en relación con la Transacción, incluyendo ISAI y costos y gastos notariales y registrales, pudieran ascender a la cantidad total aproximada de \$513.61 millones de Pesos, más IVA.

En adición, existen ciertos costos estimados que se derivarán del financiamiento para llevar a cabo la transacción por \$123.1 millones de Pesos y \$72.1 millones de pesos para la suscripción de capital y contratación de deuda respectivamente. La emisión de capital llevada a cabo por Fibra Mty el 13 de septiembre de 2022 generó costos de emisión de \$82.9 millones de pesos ya pagados.

3.4. Aprobación de la Transacción

La Transacción está sujeta a la aprobación de la Asamblea de Tenedores. Adicionalmente la Transacción se encuentra sujeta al cumplimiento de la condición suspensiva consistente en la obtención de la aprobación o no objeción de la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE).

3.5. Información Adicional de la Transacción

El FFO proforma adicional generado por la Transacción, para un período estabilizado de doce meses de operación del portafolio en Fibra Mty, asciende a \$0.44 centavos por CBF. Su determinación y conciliación, partiendo de la utilidad integral consolidada proforma del portafolio "Zeus", se muestran a continuación (ver composición de la utilidad integral en los estados financieros proforma que se presentan como Anexo "A" al presente Folleto Informativo):

Determinación del FFO correspondiente a la Transacción Zeus

Cifras expresadas en miles de pesos, excepto CBFs proforma y FFO por CBF

	FFO Zeus -proforma 12 meses-
Ingresos totales	\$1,121,624
Mantenimiento y operación de inmuebles	(2,856)
Honorarios de administración de inmuebles	(13,225)
Predial	(10,946)
Seguros	(5,463)
Servicios administrativos	(9,445)
Servicios fiduciarios y gastos generales	(8,112)
Gastos financieros**	(320,325)*
Amortización del costo de deuda	14,423
FFO	\$765,675
Promedio ponderado de CBFs en circulación proforma***	1,756,946.023
FFO por CBF	\$0.44

*Excluye \$116,172 de intereses correspondientes al financiamiento temporal del IVA causado por la Transacción de Zeus.

** La tasa de interés promedio ponderada estimada de los créditos dispuestos por la Transacción de Zeus es de 6.23%, 200 puntos base por encima de la tasa de interés promedio ponderada de los créditos de Fibra Mty al 30 de septiembre de 2022, la cual fue de 4.23%.

*** Ver Sección 7.1 Resultados de Operación del presente folleto informativo.

Conciliación de la Utilidad Integral al FFO correspondiente a la Transacción Zeus

Cifras expresadas en miles de pesos, excepto CBFs proforma y FFO por CBF

	FFO Zeus -proforma 12 meses-
Utilidad Integral proforma Zeus	\$418,207
Plan ejecutivo basado en CBFs	31,908
Intereses del financiamiento temporal del IVA de la Transacción	116,172
Amortización del costo de deuda	14,423
Pérdida por fluctuación cambiaria, neta no realizada	184,965
FFO	\$765,675
Promedio ponderado de CBFs en circulación proforma*	1,756,946.023
FFO por CBF	\$0.44

* Ver Sección 7.1 Resultados de Operación del presente folleto informativo.

El FFO proforma no pretende proyectar el FFO del portafolio "Zeus" para periodos futuros o cualquier fecha futura, sino que se basa en estimaciones preliminares y supuestos utilizados en la preparación de los estados financieros proforma.

En adición al portafolio objeto de la Transacción, los activos y pasivos que estarían siendo incorporados al Fideicomiso son (i) efectivo por depósitos en garantía; (ii) IVA por recuperar generado por la adquisición del portafolio "Zeus"; (iii) pasivos por depósitos en garantía recibidos en efectivo; y (iv) pasivo bancario de largo plazo por la utilización de diversos créditos bancarios como fuentes de financiamiento de la adquisición, dichas fuentes de financiamiento, serán complementadas con un incremento al patrimonio proveniente de una suscripción de capital actualmente en proceso de negociación.

3.6. Tratamiento Contable de la Transacción

La Transacción, presenta las siguientes características:

- La Transacción sería registrada contablemente conforme a las IFRS. Los inmuebles objeto de la Transacción entran en alcance de la regla IAS 40 – Propiedades de inversión – ya que su objeto es el arrendamiento a terceros. Los costos directamente atribuibles a la adquisición de los inmuebles se capitalizarán como parte del costo de adquisición. Subsecuentemente, los inmuebles serán reconocidos a su valor razonable conforme a la política de valuación del Fideicomiso para sus propiedades de inversión. En adición, el Fideicomiso adquirió ciertos activos y asumió pasivos inherentes en la titularidad de los inmuebles objeto de la Transacción, los cuales fueron descritos en la sección 3.5 anterior.
- Las cuentas contables más relevantes que serán afectadas en los estados financieros de Fibra Mty, se muestran en la información financiera seleccionada contenida en el presente Folleto Informativo.

3.7. Consecuencias Fiscales de la Transacción

A continuación, se resumen las principales implicaciones fiscales que podrían derivar de la Transacción para Fibra Mty. El presente resumen no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las disposiciones fiscales que pueden resultar relevantes.

Salvo por el Impuesto sobre la Renta que conforme a la fracción IV del artículo 18 (dieciocho) de la LISR será a cargo del vendedor del portafolio objeto de la Transacción, quedarán a cargo de Fibra Mty todos los impuestos, derechos y demás contribuciones, incluyendo, sin limitar, el impuesto sobre adquisición de inmuebles o traslado de dominio, así como los gastos notariales, registrales y legales derivados de, o relacionados con la adquisición del portafolio, conforme a lo siguiente:

- Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI): se capitalizará como parte del costo de adquisición, y se calculará de acuerdo con los siguientes porcentajes para el portafolio "Zeus" por entidad federativa:

Estado	Porcentaje ISAI
Nuevo León	3.00%
Baja California	4.98%
Aguascalientes	2.40%
León	2.07%
Puebla	3.50%
Jalisco	3.50%
Coahuila	3.00%
Sonora	3.00%
Tamaulipas	2.00%
Querétaro	6.00%
Colima	2.00%

- Impuesto al Valor Agregado: equivalente al 16% del valor de la construcción del portafolio "Zeus" (considerando un 80% estimado de construcción respecto al valor total del precio de compra), cantidad que será entregada al vendedor y que dicho vendedor a su vez enterará y pagará conforme a la legislación fiscal aplicable; e
- Impuesto Sobre la Renta: a cargo del vendedor del portafolio "Zeus", a ser calculado y enterado con base en la LISR.

IV. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A LAS PARTES INVOLUCRADAS Y/O DEL ACTIVO OBJETO DE LA TRANSACCIÓN.

4.1. Información del Fideicomiso

4.1.1. *Contrato de Fideicomiso*

Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 2157, de fecha 25 de julio de 2014 celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común, según el mismo ha sido modificado íntegramente en fechas 1 de diciembre de 2014, 4 de septiembre de 2017 y 28 de enero de 2021, respectivamente.

4.1.2. *Fiduciario*

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario.

4.1.3. *Fideicomitente*

Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V.

4.1.4. *Fideicomitente Adherente*

Significa cualquier contraparte del Fiduciario que, en cualquier convenio, contrato, instrumento o documento conforme al cual el Fiduciario adquiera o realice una Inversión, asuma el carácter de fideicomitente (y no cualquier otro carácter) y que con ese carácter transmita al Fiduciario los Activos Inmobiliarios respectivos.

4.1.5. *Administrador*

Administrador Fibra Mty, S.C.

4.1.6. *Representante Común*

Monex, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

4.1.7. *Fines del Fideicomiso*

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el fin primordial de nuestro fideicomiso es la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, así como la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes así como otorgar financiamiento para esos fines con una garantía hipotecaria de los bienes arrendados, de conformidad con los Artículos 187, 188 y demás artículos aplicables de la LISR.

4.1.8. Descripción de la evolución del Fideicomiso en el último año.

Durante 2022, Fibra Mty llevó a cabo una oferta pública y colocación de CBFIs al amparo del Nuevo Programa Multivalor, por una cantidad de \$3,450 millones de Pesos incluyendo la opción de sobreasignación. La oferta pública estuvo sobre demandada en 1.2 veces y representa la quinta ocasión en la que Fibra Mty acude exitosamente al mercado de capitales incluyendo su oferta pública inicial.

4.1.9. Estructura del Patrimonio del Fideicomiso.

Al 30 de septiembre de 2022, Fibra Mty cuenta con un total de 60 inmuebles, de los cuales 19 son edificios de oficinas, 35 son naves industriales y 6 son propiedades comerciales, con un ABR total de 818,864 metros cuadrados. De los 60 inmuebles, 29 se encuentran en Nuevo León, 8 en Chihuahua, 2 en Guanajuato, 2 en Querétaro, 8 en Coahuila, 1 en el Estado de México, 3 en Jalisco y 7 en San Luis Potosí.

4.1.10. Cambios relevantes en los estados financieros del Fideicomiso.

Ver secciones 7.1 y 7.2 del presente Folleto Informativo.

4.2. Información del Activo Objeto de la Transacción.

Ver secciones 2.2 y 3.1 del presente Folleto Informativo.

V. FACTORES DE RIESGO.

FACTORES DE RIESGO APLICABLES A FIBRA MTY Y A SU PORTAFOLIO

Para conocimiento y un mayor entendimiento a los Factores de Riesgo aplicables a Fibra Mty y a su portafolio, favor de consultar la Sección 1) c) (Factores de Riesgo) del Reporte Anual de Fibra Mty correspondiente al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2021 (disponible en www.fibramty.com), mismos Factores de Riesgo que, salvo por algunos de ellos por el transcurso del tiempo, siguen siendo aplicables. Debe notarse que algunos de estos factores de riesgo fueron redactados asumiendo que se materializa la Transacción.

FACTORES DE RIESGO EN RELACIÓN CON LOS INMUEBLES OBJETO DE LA TRANSACCIÓN

Los inmuebles objeto de la Transacción podrían ser liquidados utilizando una o más líneas de crédito concretadas con sindicatos de bancos. La deuda incurrida podría limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y podría afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs y diluir el valor.

Los inmuebles objeto de la Transacción podrían ser liquidados utilizando una o más líneas de crédito celebradas o a celebrarse con sindicatos de bancos. La deuda que en su caso podría incurrirse se rige por convenios que pudieran restringir en alguna medida nuestra flexibilidad operativa y pudiera limitar nuestra capacidad para hacer Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs, salvo por aquellas Distribuciones que Fibra Mty debe realizar por virtud de la legislación aplicable. Dichos convenios y endeudamiento se rigen por una serie de factores sobre los cuales no tenemos o tenemos muy poco control, incluyendo las condiciones de mercado generales, la percepción del mercado de nuestros ingresos actuales y potenciales en el futuro, lo que podría tener un efecto adverso sobre nosotros y nuestros CBFIs.

Nuestros arreglos financieros implementados bajo las líneas de crédito que podrían utilizarse para adquirir los inmuebles objeto de la Transacción contienen o contendrán convenios restrictivos con respecto a nuestras operaciones, lo que podría afectar nuestras políticas de distribución y de operación y nuestra habilidad para obtener financiamiento adicional.

Conforme a los acuerdos alcanzados o que se alcancen en las operaciones de financiamiento, pudiéramos estar sujetos a algunas restricciones conforme a obligaciones asumidas, lo que podría afectar nuestra política de distribución y de operación y nuestra capacidad de obtener financiamientos adicionales. Dichas obligaciones asumidas, entre otras cosas, podrían restringir nuestra capacidad para: (i) adquirir activos o negocios o disponer de ellos, (ii) incurrir en mayor endeudamiento, (iii) realizar pagos de Distribuciones salvo aquellas Distribuciones que Fibra Mty debe realizar por virtud de la legislación aplicable, (iv) realizar gastos de capital, (v) crear garantías reales sobre bienes, (vi) participar en fusiones o adquisiciones, o (vii) de otra manera, realizar las actividades a que se refiere nuestro Fideicomiso (incluyendo nuestra capacidad de adquirir inversiones, negocios, propiedades o activos adicionales o participar en ciertos cambios de control y transacciones de venta de activos) sin el consentimiento de los acreedores. Además, conforme a dichas operaciones de financiamiento estamos obligados a mantener índices financieros específicos y a cumplir con ciertas obligaciones, incluyendo índices de cobertura de interés mínimos, índices de apalancamiento máximos, patrimonio neto mínimo y requisitos de capitalización con valores de renta variable mínimos, entre otros. La falta de cumplimiento de cualquiera de estas

obligaciones, incluyendo los índices de cobertura financiera, podría producir una morosidad o acelerar parte o todos nuestros financiamientos, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nosotros.

Los recursos destinados a la adquisición del portafolio objeto de la Transacción y en su caso el eventual incumplimiento en endeudamiento para adquirir dicho portafolio, reducirían nuestra liquidez y nuestra capacidad para incurrir en endeudamiento adicional para financiar necesidades de capital futuras, y si enfrentamos dificultades para obtener capital o fuentes de financiamiento adicionales, es posible que no seamos capaces de realizar adquisiciones futuras necesarias para hacer crecer nuestro negocio, terminar proyectos de desarrollo o redesarrollo, o cumplir algunas obligaciones vencidas.

Los recursos destinados a la adquisición del portafolio objeto de la Transacción y en su caso el eventual incumplimiento en endeudamiento para adquirir dichos inmuebles, podrían reducir nuestra liquidez y nuestra capacidad para incurrir en endeudamiento adicional para financiar necesidades de capital futuras.

Para efectos de calificar como un FIBRA conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, estamos obligados, entre otras cosas, a distribuir cada año a los Tenedores de nuestros CBFIs cuando menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal. Debido a este requisito de distribución, podríamos no ser capaces de cubrir, con el efectivo retenido de las operaciones, todas nuestras necesidades de capital futuras, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, terminar proyectos de desarrollo o redesarrollo o cumplir o financiar obligaciones próximas a vencer.

Tomando esto en cuenta, pretendemos apoyarnos en fuentes externas de capital, incluyendo financiamiento de deuda adicional y capital, para financiar necesidades futuras de capital. La disponibilidad de financiamiento adicional para empresas mexicanas es limitada y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento con frecuencia son menos competitivas que las que se ofrecen en países como Estados Unidos y otras economías desarrolladas. Además la continua desaceleración económica global ha dado lugar a un entorno caracterizado por disponibilidad limitada de capital, aumento de costos y volatilidad significativa de los mercados financieros. Si no podemos obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias o no logramos obtenerlo del todo, podríamos ser incapaces de realizar las inversiones necesarias para desarrollar nuestro negocio, iniciar nuevos proyectos de desarrollo, o cumplir con nuestras obligaciones y compromisos a su vencimiento. Nuestro acceso al capital dependerá de una serie de factores sobre los cuales no tenemos o tenemos muy poco control, incluyendo las condiciones de mercado generales, la percepción del mercado de nuestros ingresos actuales y potenciales en el futuro, y de las distribuciones de efectivo y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos no estar en condiciones de aprovechar atractivas oportunidades de inversión para el crecimiento si somos incapaces de tener acceso a los mercados de capital oportunamente en términos favorables.

Los ingresos relacionados al portafolio objeto de la Transacción dependen de los arrendatarios del portafolio, y de adquirir los inmuebles, nuestro negocio pudiera verse adversamente afectado si dichos arrendatarios fueran incapaces de cumplir o no cumplieran con sus obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento.

Los ingresos en relación con el portafolio derivan de las rentas bajo los contratos de arrendamiento respectivos. De materializarse la Transacción, nuestros ingresos y los fondos disponibles para llevar a cabo Distribuciones se podrían ver afectados negativamente si los arrendatarios del portafolio, se rehusaran a extender o renovar los arrendamientos respectivos una vez que estos hayan vencido, incumplan con su obligación de pago oportuno de la renta, cierren sus negocios o se declaren en concurso mercantil. Cualquiera de las acciones anteriores podría resultar en la terminación de los arrendamientos y en la pérdida de los ingresos por concepto de renta atribuibles al arrendamiento terminado. En la medida en que los arrendatarios del portafolio sufran una desaceleración en sus negocios, su situación financiera podría debilitarse y podría resultar en mora o incumplimiento en el pago de la renta bajo el contrato de arrendamiento respectivo, lo cual podría dañar seriamente nuestro desempeño.

Adicionalmente, en caso de que alguno o varios de los arrendatarios sean declarados en concurso mercantil por un tribunal mexicano de conformidad con la Ley de Concursos Mercantiles, el conciliador encargado de la supervisión de dicho procedimiento podría elegir la continuación del arrendamiento respectivo de conformidad con sus términos (priorizando sobre otros pagos debidos a otros acreedores de dicho arrendatario) o la terminación del arrendamiento respectivo. En cualquier caso, la declaración de insolvencia de los arrendatarios podría deteriorar o impedir la capacidad de Fibra Mty para cobrar el pago de rentas vencidas y futuras, y podría retrasar significativamente la restitución de la propiedad arrendada, menoscabando la capacidad de Fibra Mty para volver a arrendar dicha propiedad. Aun cuando se podría decidir demandar o iniciar procesos legales en contra del arrendatario que haya incumplido con sus obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento correspondiente en aras de proteger nuestra inversión y volver a arrendar las propiedades correspondientes, no podemos garantizar que se recobrará la posesión de la propiedad en el tiempo oportuno o que se recuperará de manera exitosa cualesquier cantidades en dicho procedimiento, incluyendo las costas y gastos inherentes a dichos procedimientos legales.

Los ingresos relacionados a los inmuebles objeto de la Transacción podrían verse adversamente afectados si los arrendamientos dejaran de generar ingresos por concepto de rentas a causa de ciertos acontecimientos imprevistos.

Bajo las leyes en la jurisdicción en que los inmuebles objeto de la Transacción se encuentran ubicados y de materializarse la Transacción, si los arrendatarios se ven impedidos para utilizar la propiedad arrendada a causa de un caso fortuito o de fuerza mayor, dichos arrendatarios tendrían el derecho ya sea a una reducción parcial del precio de la renta o a dejar de pagar la renta por completo, dependiendo de la magnitud del impedimento, durante el tiempo que persista el impedimento. Si un impedimento continúa por un periodo prolongado de tiempo, los arrendatarios tendrían el derecho de terminar el contrato de arrendamiento respectivo sin incurrir en pena alguna. Aun cuando, existe un seguro suficiente contra riesgos e interrupción del negocio con respecto al inmueble correspondiente, nuestros ingresos y los fondos disponibles que deriven del inmueble correspondiente para llevar a cabo las Distribuciones podrían verse afectados negativamente si un número significativo de nuestros contratos de arrendamiento respectivos dejaran de generar el pago de rentas como resultado de ciertos acontecimientos imprevistos.

El 7.34% de los ingresos por arrendamiento de los inmuebles objeto de la Transacción se encuentran concentrados en un arrendatario, por lo que nuestro negocio, por lo que respecta a los inmuebles objeto de la Transacción, podría verse afectado adversamente en caso de que dicho arrendatario no pueda cumplir con sus obligaciones al amparo del contrato de arrendamiento respectivo o en caso de presentarse la terminación anticipada o de no poderse renovar el mismo a su vencimiento.

Nuestros ingresos en relación con los inmuebles objeto de la Transacción, en caso de materializarse, derivan de las rentas bajo los contratos de arrendamiento respectivos. En términos de ABR, el 7.16% de ocupación de los inmuebles objeto de la Transacción se encontrará concentrado en un solo arrendatario bajo el contrato de arrendamiento respectivo, por lo que nuestro negocio, por lo que respecta a los inmuebles, podría verse afectado adversamente en caso de que dicho arrendatario no pueda cumplir con sus obligaciones al amparo del contrato de arrendamiento, en caso de presentarse la terminación anticipada del contrato, o en caso de no poderse renovar el mismo a su vencimiento, lo cual en cualquiera de los casos podría resultar en la pérdida de los ingresos por concepto de renta atribuibles al arrendamiento respectivo y podría afectar adversamente nuestro desempeño.

La competencia significativa puede disminuir la ocupación de los inmuebles objeto de la Transacción y los niveles de renta y puede reducir nuestras oportunidades de inversión.

De cerrarse la Transacción estaríamos compitiendo con un mayor número de propietarios, desarrolladores y operadores de bienes inmuebles industriales en México, muchos de los cuales cuentan con propiedades similares a los inmuebles objeto de la Transacción. Nuestros competidores pudieran aceptar un riesgo mayor del que nosotros estuviésemos dispuestos a asumir. Si nuestros competidores ofrecen espacio de oficinas o industrial a un precio por debajo de los niveles de mercado vigentes, o por debajo de las rentas de las que actualmente nos beneficiamos, se podrían perder uno o más arrendatarios existentes de los inmuebles y probablemente se tendrían que reducir las rentas por debajo de las actualmente cobradas u ofrecer reducciones en las rentas, mejoras al arrendatario, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables para el arrendatario con el fin de retenerlos cuando venzan sus contratos de arrendamiento. La competencia entre compradores también puede reducir el número de oportunidades de inversión apropiadas que se nos presenten o aumentar el poder de negociación de los dueños de propiedades que buscan vender. En ese caso y por lo que respecta a los inmuebles, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el valor de compra de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores pueden verse afectados de manera significativa adversa.

Si no se logra renovar los arrendamientos o arrendar el espacio vacante que en algún momento exista en los inmuebles, o si no se tuviera la capacidad de arrendar los inmuebles a los niveles de renta actualmente acordados o por encima de ellos, nuestro ingreso por arrendamiento podría verse afectado adversamente.

No podemos asegurar que los arrendamientos en los inmuebles serán renovados o que los inmuebles serán arrendados nuevamente en precios iguales o superiores a las rentas acordadas o que no se ofrecerán disminuciones en el monto de las rentas, mejoras al arrendatario, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables para retener o atraer arrendatarios. No podemos garantizar que Fibra Mty sería capaz de arrendar el espacio que en su momento esté desocupado, o que Fibra Mty sería capaz de hacerlo en condiciones favorables. En la medida que el inmueble correspondiente, permanezca desocupado durante periodos de tiempo prolongados, podríamos recibir ingresos menores o no recibir ingresos por dicho inmueble, lo que podría dar lugar a una disminución del efectivo disponible para ser distribuido a los Tenedores de nuestros CBFIs en la proporción que corresponde al inmueble correspondiente. Asimismo, el valor de reventa de los inmuebles podría disminuir debido a que el valor de mercado de una propiedad determinada depende principalmente del valor del arrendamiento de la misma.

El retraso en obtener la restitución de alguno de los inmuebles objeto de la Transacción podría impactar adversamente nuestros ingresos y resultados de operación en relación con dicho inmueble.

Si algún arrendatario de los inmuebles incumple con su obligación de pago de la renta y se niega a desocupar el inmueble correspondiente, Fibra Mty se vería en la necesidad de iniciar un juicio de desahucio en contra de dicho arrendatario. En México no existen recursos extrajudiciales disponibles para el arrendador y éste sólo puede recuperar la posesión de la propiedad arrendada una vez dictada sentencia definitiva por un tribunal competente. Dependiendo de las defensas que haga valer el arrendatario correspondiente y de las apelaciones que interponga, la duración del procedimiento de evicción podría variar y podría extenderse a varios meses o incluso sobrepasar de un año. Otros factores como huelgas laborales también podrían limitar o retrasar significativamente la capacidad de Fibra Mty para recuperar la posesión del inmueble correspondiente. La incapacidad de Fibra Mty para recuperar oportunamente la posesión del inmueble correspondiente podría afectar adversamente nuestros ingresos y los resultados de nuestra operación en relación con dicho inmueble.

Podríamos no ser capaces de identificar todos los defectos materiales u otros vicios relacionados con los inmuebles y por lo tanto podríamos estar sujetos a contingencias desconocidas que podrían afectar el valor y rentabilidad de dichos inmuebles.

A pesar de que con respecto a los inmuebles estamos llevando a cabo procedimientos de auditoría de compra que consideramos son razonables, no podemos asegurar que nuestros reportes, estudios o investigaciones (o que el informe de terceros relevantes, o los estudios o reportes de investigación en los que nos hemos apoyado) revelen total o parcialmente los vicios o defectos que afectan a los inmuebles, incluyendo el título de los mismos y la contaminación ambiental o sustancias tóxicas o peligrosas existentes en los mismos. Los vicios o defectos ocultos podrían incluir defectos en los títulos de propiedad, disputas por los títulos de propiedad, cargas, servidumbres u otros gravámenes. Las contingencias desconocidas podrían incluir contingencias de limpieza o restauración de condiciones ambientales no reveladas, reclamaciones de los arrendatarios, vendedores u otras personas tratando con las entidades previo a la Transacción, pasivos por impuestos, controversias laborales, y pasivos acumulados pero no pagados, incurridos en el curso ordinario de los negocios o de otra forma. Si la magnitud de dichos vicios, defectos y contingencias ocultos es grande, ya sea individual

o conjuntamente, éstos podrían afectar adversamente nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el valor de compra de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer las Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs en la proporción correspondiente. Además, es posible que en el futuro podamos recurrir a nuevos préstamos para pagar la deuda relacionada a los inmuebles. Podríamos no tener los recursos necesarios para cumplir nuestras obligaciones bajo dichas deudas y podríamos ser incapaces de pagar la deuda relacionada con dichos inmuebles, lo cual podría tener un efecto material adverso en nosotros.

Se podrían hacer gastos de capital significativos para mejorar los inmuebles con el fin de retener y atraer arrendatarios, produciendo una disminución en los ingresos operativos y reduciendo el efectivo disponible para efectuar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Con el vencimiento de los arrendamientos de los inmuebles, se podrían hacer concesiones en el precio de la renta, atender las solicitudes de renovaciones, remodelaciones hechas a la medida y otras mejoras o proporcionar servicios adicionales a los arrendatarios de los inmuebles. Como resultado, se tendrían que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos con el fin de retener al arrendatario cuyo arrendamiento vence y/o atraer a nuevos arrendatarios en cantidades suficientes. Adicionalmente, se tendría la necesidad de aumentar los recursos de capital para hacer frente a estos gastos. Si se es incapaz de hacerlo o si por otra parte el capital no está disponible, podría haber una incapacidad para hacer los gastos requeridos. Esto podría dar como resultado que el arrendatario correspondiente no renueve su arrendamiento al vencimiento del mismo o no se atraigan a nuevos arrendatarios, lo que podría resultar en disminuciones a nuestros ingresos operativos y reducir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

El valor razonable de los inmuebles podría sufrir un deterioro que nos obligaría a reconocer una pérdida por deterioro que afecte en forma adversa y significativa nuestro desempeño financiero en la proporción correspondiente.

El portafolio objeto de la Transacción se reconocerá a su valor razonable en nuestros estados financieros. Dicho valor se basaría inicialmente en la contraprestación pagada en relación con el mismo y, posteriormente, en avalúos practicados anualmente por peritos independientes. Cada perito independiente podrá determinar que el valor de nuestros activos ha sufrido un deterioro. El valor razonable de los inmuebles podría deteriorarse como resultado de diversos factores que se encuentran fuera de nuestro control, incluyendo la situación del mercado, la incapacidad del arrendatario para cumplir con sus obligaciones de pago de renta o la terminación anticipada del contrato de arrendamiento. Además, de conformidad con las IFRS, el valor total de las propiedades debe calcularse sumando el valor razonable de cada propiedad en lo individual.

En el supuesto de que los análisis futuros del valor razonable den como resultado una disminución en el valor razonable de cualquiera de los inmuebles, estaríamos obligados a reconocer pérdidas no realizadas a través de nuestro Estado de Utilidad Integral y a descontar el valor razonable de dichos activos. Las futuras ventas o enajenaciones de dichos activos podrían afectar aún más nuestras futuras ganancias y pérdidas debido a que las mismas se basan en la diferencia entre el monto de la contraprestación recibida y el valor contable de dichos activos a la fecha de su enajenación o venta. El reconocimiento de cualquier deterioro en el valor razonable de nuestros activos podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero y el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Dependemos de la información preparada por terceros, incluyendo avalúos, reportes ambientales y de ingeniería e información sobre el mercado y la industria; y dicha información conlleva un nivel considerable de incertidumbre.

Para la adquisición de los inmuebles objeto de la Transacción se solicitaron avalúos, reportes ambientales y de ingeniería y otros reportes para ayudarnos a valuar dicha adquisición o determinar la forma en que administraremos los inmuebles. Sin embargo, estos reportes no tienen la intención de servir a manera de declaración en cuanto al valor o las condiciones ambientales, de ingeniería u otras, pasadas, presentes o futuras de los inmuebles. Además, el uso de distintas metodologías o conjuntos de presunciones podría afectar los resultados de dichos estudios y las conclusiones derivadas de los mismos. Por lo tanto, la evaluación de los inmuebles por distintos expertos podría resultar en conclusiones muy distintas.

Los avalúos inmobiliarios se basan en gran medida en información con respecto al futuro, que por su propia naturaleza es especulativa y difícil de comprobar; y es posible que los avalúos no reflejen el precio que podríamos obtener en el supuesto de venta de una determinada propiedad. Los valores de avalúo de cada propiedad reflejan el análisis y la decisión por parte del valuador correspondiente con base en sus propias presunciones, estimaciones y opiniones en cuanto al valor de dicha propiedad, lo que necesariamente incluye elementos subjetivos. El uso de distintas presunciones o diferentes estimaciones y opiniones podría dar como resultado valores de avalúo muy distintos con respecto a una misma propiedad.

No obstante que los reportes ambientales y de ingeniería que hemos obtenido no han revelado ningún pasivo que en nuestra opinión pueda tener un efecto adverso y significativo en nuestros negocios, muchos de dichos riesgos frecuentemente son ocultos y difíciles de evaluar y, por lo tanto, es posible que los reportes obtenidos no hayan tomado en debida consideración dichos riesgos. Además, el enfoque de las revisiones efectuadas en antelación a dichos reportes generalmente es de menor amplitud que el de otras revisiones similares efectuadas bajo circunstancias similares en otras jurisdicciones. Si llegáremos a descubrir algún pasivo significativo en materia ambiental o en cuestión de ingeniería que no hayamos identificado previamente, el valor del inmueble afectado podría disminuir, podríamos vernos obligados a incurrir en costos adicionales y la resolución de dicho pasivo podría involucrar una cantidad de tiempo considerable.

Además, al efectuar inversiones en inmuebles y tomar decisiones con respecto a nuestras operaciones, nos basamos en ciertos reportes sobre el mercado y la industria, así como en análisis y datos sobre el mercado y la industria, preparados por fuentes independientes de información sobre la industria. Podríamos no verificar directamente los datos o análisis obtenidos de dichas fuentes, que son reflejo de las presunciones, estimaciones y opiniones utilizadas por dichas fuentes en dichos momentos. Por lo tanto, no podemos garantizar que los análisis, datos e información sobre el mercado y la industria preparados por dichas fuentes contienen una

evaluación correcta de la situación del mercado correspondiente a la fecha en que utilizemos dicha información como base para la toma de nuestras decisiones con respecto a nuestras adquisiciones y operaciones. Si alguno de estos análisis o datos resultara ser incorrecto, tendencioso o incompleto, las decisiones tomadas con base en los mismos nos expondrían a posibles riesgos. Por ejemplo, es posible que dichos análisis y datos nos induzcan a efectuar ciertas inversiones a precios demasiado altos, a vender otras inversiones a precios demasiado bajos, o a desaprovechar del todo oportunidades favorables.

Podríamos incurrir en pérdidas debido a los arrendamientos denominados en Dólares por fluctuaciones en el tipo de cambio.

Un 92% de los contratos de arrendamientos respecto de los inmuebles, están denominados en Dólares. En virtud de que conforme a la Ley Monetaria, las obligaciones de pago en moneda extranjera contraídas dentro o fuera de México para ser cumplidas en México, pueden ser solventadas entregando el equivalente en Pesos, al tipo de cambio publicado por el Banco de México en el Diario Oficial en la fecha en que deba hacerse dicho pago, podríamos no recibir pagos en Dólares por parte del arrendatario. En consecuencia, conforme a la Ley Monetaria, podríamos estar obligados a recibir Pesos como pago de obligaciones denominadas en Dólares, y podríamos no ser capaces de convertir dichos Pesos a Dólares al mismo tipo de cambio utilizado para convertir esos Dólares a Pesos. Adicionalmente, las apreciaciones/depreciaciones del Peso frente al Dólar disminuirán/incrementarán el nivel de distribución de efectivo a los fideicomitentes de Fibra Mty toda vez que los ingresos por arrendamiento que recibamos en Pesos dependerán del tipo de cambio aplicable a la fecha del pago mientras que nuestros gastos de operación se mantendrán fijos ya que están mayormente pactados en Pesos.

Podemos incurrir en ganancias no realizadas sujetas a distribución de efectivo debido a los créditos a ser contratados o dispuestos en Dólares por fluctuaciones en el tipo de cambio.

Los créditos bancarios a ser contratados o dispuestos estarán denominados en Dólares. En virtud de que conforme a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, las ganancias y pérdidas cambiarias son acumulables o deducibles sin distinguir si se realizan o no, una apreciación importante del Peso mexicano frente al Dólar podría ocasionar una disminución significativa en los créditos bancarios a ser contratados previo a dicha devaluación y en consecuencia generar una ganancia cambiaria no realizada la cual elevaría el resultado fiscal de Fibra Mty a un nivel que podría ser superior a los flujos de caja disponibles. En consecuencia, conforme a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, estaríamos obligados a repartir al menos el 95% del resultado fiscal y podemos no ser capaces de hacer frente a dicho reparto con los flujos de caja disponibles, toda vez que una porción significativa del resultado fiscal provendría de una ganancia cambiaria que no nos generó entradas de efectivo.

El cumplimiento con las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a los inmuebles podría afectar adversamente nuestra capacidad de realizar inversiones futuras, desarrollos o renovaciones lo que daría lugar a costos o demoras significativos y afectaría adversamente nuestra estrategia de crecimiento.

Los inmuebles están sujetos a diversos convenios, leyes locales y reglamentos, incluyendo requisitos de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o locales, restricciones de zonificación y convenios podrían restringir el uso de los inmuebles y podrían exigir la obtención de autorizaciones de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas en cualquier momento con respecto a los inmuebles, inclusive al llevar a cabo renovaciones en los inmuebles. Entre otras cosas, estas restricciones pueden referirse a requisitos normativos prevención de riesgos contra incendio y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso. No podemos garantizar que las políticas reglamentarias existentes no nos afectarían adversamente a nosotros o a la oportunidad o al costo de cualquier adquisición, desarrollo o renovación futura, o que no se adoptarán reglamentos adicionales que puedan aumentar estas demoras o que ocasionen costos adicionales. Nuestra estrategia de crecimiento, nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación pueden verse material y adversamente afectados por la incapacidad para obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación en relación a los inmuebles.

VI. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA.

(Cifras expresadas en miles de pesos, excepto que se indique otra denominación)

Ver información financiera proforma al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022 que se adjunta al presente Folleto Informativo como **Anexo "A"**.

VII. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA, LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL DEL FIDEICOMISO.

(Cifras expresadas en miles de pesos, excepto que se indique otra denominación)

El siguiente análisis debe leerse en conjunto con el último reporte anual publicado que corresponde al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2021 de Fibra Mty en www.fibramty.com, en la página de Internet de la CNBV en www.gob.mx/cnbv y en la correspondiente a la BMV, www.bmv.com.mx.

El análisis que a continuación se presenta en esta sección ha sido preparado con la intención de proveer una mayor comprensión a los estados financieros base del Fideicomiso, así como a los estados financieros proforma del mismo que incluyen los efectos a los estados financieros como consecuencia de la Transacción objeto de este Folleto Informativo.

7.1. Resultados de Operación

Ingresos totales: Los ingresos totales del Fideicomiso se habrían incrementado por la incorporación de los ingresos de arrendamientos operativos y de mantenimiento, así como las recuperaciones de predial, seguros y en algunos casos cuota de administración, generados por las propiedades del portafolio Zeus en \$1,121,624 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$836,437 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022.

Gastos de mantenimiento y operación de inmuebles: Los gastos de mantenimiento y operación se habrían incrementado por la incorporación del portafolio Zeus por \$2,856 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$1,983 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022.

Honorarios de administración de inmuebles: Los honorarios de administración de inmuebles se habrían incrementado por la incorporación del portafolio Zeus en \$13,225 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$9,877 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022, considerando un porcentaje de 1.2% sobre los ingresos de arrendamiento generados por el portafolio Zeus, consistente con la gestión de los inmuebles del portafolio de Fibra Mty en los que se pagan honorarios por administración de inmuebles.

Predial: Los gastos de predial se habrían incrementado por la incorporación del portafolio Zeus en \$10,946 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$6,887 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022.

Seguros: Los gastos de seguros se habrían incrementado por la incorporación del portafolio Zeus por \$5,463 para el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$4,096 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022.

Servicios Administrativos: Los gastos por servicios administrativos se habrían incrementado por contratación de personal estimada derivada de la incorporación del portafolio Zeus al Fideicomiso por \$9,445 para el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$7,084 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022.

Servicios fiduciarios y gastos generales: Los gastos por servicios fiduciarios y gastos generales se habrían incrementado por los honorarios profesionales adicionales estimados a incurrirse con valuadores, auditores externos, fiduciarios y abogados, así como por gastos de tecnología, y gastos de viaje, los cuales, en total ascenderían a \$8,112 para el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$6,084 para los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022.

Plan a ejecutivos basado en CBFIs: Los gastos reconocidos por los incentivos otorgados en patrimonio se habrían incrementado en \$31,908 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$25,917 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022, debido a que considerando la estrategia de financiamiento de la transacción, hubiese existido un mayor número de CBFIs en circulación, que habrían impactado el valor de capitalización de Fibra Mty que se toma como referencia para determinar el valor máximo del plan basado en CBFIs que aprueba el Comité Técnico del Fideicomiso. En ambos periodos, de manera consistente con la información previamente reportada por Fibra Mty, se está considerando que únicamente la condición de desempeño correspondiente al rendimiento del Fideicomiso por CBFIs fue alcanzada, equivalente al 47% del plan ejecutivo basado en CBFIs. Por su parte, la condición de desempeño relacionada con un 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, se considera no alcanzada, por lo que no tiene un impacto en el gasto proforma.

Ingresos Financieros: El estado consolidado condensado de utilidad integral de Fibra Mty reportado por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022, incluye ingresos financieros por \$12,058 que se generaron por el rendimiento del efectivo disponible de la emisión de patrimonio realizada en septiembre de 2022, los cuales no se habrían generado si la transacción de adquisición del portafolio Zeus y sus fuentes de financiamiento, entre las que se incluye esta emisión de capital ya concretada por el Fideicomiso, hubiesen ocurrido el 1 de enero de 2022. Los resultados de 2021 no incluyen este ajuste proforma debido a que en ellos Fibra Mty no reflejó ningún rendimiento relacionado con los fondos disponibles de las fuentes de financiamiento de la transacción.

Gastos financieros: De acuerdo con la IFRS 9 Instrumentos Financieros, Fibra Mty calcularía los intereses que se devenguen del financiamiento bancario con base en el método de interés efectivo. Por lo tanto, se reconoce un ajuste por \$436,497 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$325,329 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022, los cuales incluyen la amortización de los costos para obtener el financiamiento. Ver nota 5 para mayores detalles sobre el financiamiento de la transacción.

(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta: Se reconoce un ajuste por la fluctuación cambiaria que se habría originado por el financiamiento bancario obtenido en dólares por US\$ 318,630 mil dólares, la cual equivale a una pérdida cambiaria de \$184,965 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (considerando tipos de cambio de \$19.9352 a \$20.5157 pesos por dólar) y una ganancia cambiaria de \$102,917 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022 (considerando tipos de cambio de \$20.5157 a \$20.1927 pesos por dólar).

Utilidad por CBFIs. Se reconoce un ajuste en la utilidad por CBFIs básica y diluida debido a que la fuente de financiamiento de la transacción considera la emisión de patrimonio que impactaría el promedio ponderado de CBFIs en circulación. Adicionalmente, como se describe en el inciso h) de esta sección, el incremento en el valor de capitalización del Fideicomiso implicaría un cambio en la base de CBFIs sobre los que se determina el plan ejecutivo basado en CBFIs, lo cual impactaría los efectos dilutivos en el promedio ponderado de CBFIs en circulación. Finalmente, además de lo anterior, el ajuste en la utilidad por CBFIs considera los ajustes proforma sobre la utilidad consolidada de Fibra Mty; los ajustes se describen en las tablas a continuación:

Efectos proforma en la utilidad por CBFi	2021 Fibra Mty	CBFi emisiones	CBFi IFRS 2	2021 Fibra Mty Proforma
Utilidad neta consolidada	\$1,602,392			\$2,020,599
CBFi expresados en miles:				
Número de certificados promedio ponderados en circulación	969,674.713	787,271.310	-	1,756,946.023
Efecto de dilución asociado con planes de compensación basado en CBFi no asignados	2,286.504	-	1,860.105	4,146.609
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	971,961.217			1,761,092.632
Utilidad neta básica consolidada por CBFi	\$1.65			\$ 1.15
Utilidad neta diluida consolidada por CBFi	\$1.65			\$ 1.15

Efectos proforma en la utilidad por CBFi	Septiembre 2022 Fibra Mty	CBFi emisiones	CBFi IFRS 2	Septiembre 2022 Fibra Mty Proforma
Utilidad neta consolidada	\$1,174,746			\$1,714,785
CBFi expresados en miles:				
Número de certificados promedio ponderados en circulación	989,833.788	787,271.310	-	1,777,105.098
Efecto de dilución asociado con planes de compensación basado en CBFi no asignados	4,783.202		3,882.244	8,665.446
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	994,616.990			1,785,770.544
Utilidad neta básica consolidada por CBFi	\$1.19			\$ 0.96
Utilidad neta diluida consolidada por CBFi	\$1.18			\$ 0.96

7.2. Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

Composición del efectivo y equivalentes de efectivo y líneas de crédito disponibles.

Al 30 de septiembre de 2022 nuestro efectivo y equivalentes de efectivo fue de \$4,437,217. Dicho monto está integrado por:

1.\$555,900 integrados por: 1) \$497,200 provenientes de la operación, y 2) \$58,700 provenientes de la colocación de capital efectuada el 13 de septiembre de 2022 por \$3,450,000. Dichos recursos se utilizarán de la siguiente forma: i) \$314,100 (\$243,400 de distribución orgánica, \$12,000 de producto financiero generado por colocación de CBFi y \$ 58,700 de estabilización de la distribución de efectivo por CBFi) están pendientes de distribuir a los tenedores de CBFi a lo largo de los meses de octubre, noviembre y diciembre del 2022, ii) \$85,500 destinados a pagar intereses generados por los créditos bancario y bursátil, iii) \$49,600 remanentes provenientes de una penalización originada en 2021, por la reducción de espacio de un inquilino en un inmueble corporativo en la ciudad de Monterrey (el espacio fue ocupado nuevamente, con menos de 3 meses de comercialización), dicha penalización está siendo distribuida de forma lineal hasta el vencimiento del contrato de arrendamiento, iv) \$3,400 destinados para las inversiones verdes, v) reservas para inversiones de capital de \$32,900 y vi) \$70,400 para solventar compromisos derivados de la administración de inmuebles y otros fines corporativos ;

2.\$3,734,717 integrados por 1) \$3,315,700 de efectivo provenientes de la colocación de capital y 2) \$419,017 remanentes de créditos destinados a inversiones de capital; y

3.\$146,600 integrados por depósitos en garantía otorgados por los inquilinos de conformidad con los contratos de arrendamiento e intereses generados por dichos depósitos a lo largo del tiempo.

Al 30 de septiembre de 2022, se mantienen \$3,468,905 de líneas de crédito no dispuestas, integradas por las líneas de crédito revolventes quirografarias con Actinver y BBVA por un monto de US\$ 20.0 millones y US\$ 30.0 millones, respectivamente; la línea de crédito revolvente quirografaria contratada con Banorte por un monto de \$440,000 así como por el saldo no dispuesto de US\$ 100.0 millones del sindicado quirografario liderado por BBVA; considerando el tipo de cambio de cierre al 30 de septiembre de 2022 de \$20.1927.

El 20 de junio de 2022, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó que Fibra Mty, a través de su Fiduciario, llevara 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 (incluyendo el precio de oferta por CBFIs) 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 13 de septiembre de 2022, Fibra Mty obtuvo la autorización de la CNBV para la implementación de dicho programa multivalor, 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 hasta por \$20,000,000 o su equivalente en dólares norteamericanos o unidades de inversión para el caso de los CEBURES.

En la misma fecha, de manera simultánea, Fibra Mty realizó la primera colocación subsecuente de CBFIs al amparo de este 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. Al 30 de septiembre, Fibra Mty recibió la totalidad de los recursos provenientes de la colocación, neta de los costos de emisión correspondientes.

De concretarse la operación del portafolio "Zeus", la transacción sería liquidada a un precio de \$15,999,991 (US\$779.9 millones de dólares) incluye \$13,581,393 (US\$662 millones de dólares) de precio de compra del portafolio, \$708,817 (US\$34.5 millones de dólares) de costos directamente atribuibles al cierre de la adquisición e IVA de \$1,709,781 (US\$83.3 millones de dólares) mediante pago en efectivo proveniente de:

- i) Una nueva línea de crédito sindicada en dólares, actualmente en proceso de negociación, la cual ascendería a un monto de \$7,590,809 (US\$370 millones de dólares considerando un tipo de cambio de 20.5157 al 31 de diciembre de 2021, fecha del Estado de Posición Financiera proforma), cuyos costos de obtención equivalen al 0.95% sobre el monto total independientemente de su disposición, estimado en \$72,113; este instrumento incluye una línea de crédito revolvente por un monto de \$1,641,256 (US\$80 millones de dólares considerando un tipo de cambio de 20.5157 al 31 de diciembre de 2021, fecha del Estado de Posición Financiera proforma).
- ii) La utilización del remanente de la línea de crédito sindicado en dólares, contratada el 3 de diciembre de 2021 y señalada en líneas anteriores, la cual ascendería a \$2,051,570 (US\$100 millones de dólares considerando un tipo de cambio de 20.5157 al 31 de diciembre de 2021, fecha del Estado de Posición Financiera proforma); y
- iii) La emisión subsecuente de capital efectuada el 13 de septiembre de 2022 (descrita en líneas anteriores), la cual, neta de costos de emisión y estabilización de la distribución por CBFIs del 3T22 de \$141,0632, ascendería a un monto de \$3,308,368; y de una suscripción de capital, la cual neta de costos de emisión de \$123,094 ascendería a un monto de \$6,031,616.

Fibra Mty cubre ciertos requerimientos de liquidez de corto plazo tales como gastos de operación, gastos financieros, ciertas erogaciones de capital directamente relacionadas con el portafolio actual y pago de distribuciones a los Tenedores mediante el efectivo generado por la operación. Dada la naturaleza de la industria inmobiliaria, nuestros ingresos son a crédito de corto plazo, por lo que, en nuestra opinión, nuestro capital de trabajo es suficiente para nuestros requerimientos actuales. No obstante, lo anterior, las fuentes de liquidez previamente mencionadas podrían utilizarse para financiar capital de trabajo, gastos de capital por expansión, acondicionamiento y reemplazo y amortizaciones del principal de ciertas deudas.

Adquisiciones y ventas de propiedades de inversión

No hubo adquisiciones ni ventas de propiedades de inversión durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022.

Las monedas en las que se mantiene nuestro efectivo y equivalentes de efectivo son el peso mexicano y el dólar americano. Dada nuestra condición de FIBRA nuestros excedentes de efectivo pueden ser invertidos 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. A la fecha de emisión de este reporte, Fibra Mty invirtió en instrumentos Gubernamentales tales como bonos de desarrollo, de protección al ahorro, udibono y cetes del Gobierno Federal.

A la fecha del presente reporte no tenemos adeudos fiscales vencidos, ni transacciones relevantes o acuerdos materiales no registrados en el Estado de Posición Financiera ni Estado de Utilidad Integral. Excepto por los siguientes:

1. Acuerdo para realizar una expansión en el portafolio Filios, como resultado de la extensión anticipada del contrato de arrendamiento, por un monto no mayor a US\$6.5 millones de dólares 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 30 de septiembre de 2022 la construcción en proceso, registrada dentro del rubro de propiedades de inversión, correspondiente a esta negociación fue de US\$ 4.2 millones de dólares (equivalente a \$87,480). El monto restante del compromiso contractual pendiente de ejercerse por US\$2.3 millones de dólares se registrará como un incremento a las propiedades de inversión y un incremento a las cuentas por pagar, en la medida en que avance el proyecto de construcción.

- Acuerdos con los inquilinos de los inmuebles Neoris, Danfoss, Fortaleza, Garibaldi, Prometeo, Providencia, La Perla y Torre Morada 2 de realizar ciertas inversiones de capital, los cuales fueron generados en las renovaciones de contrato y podrán ocurrir a solicitud de cada inquilino en un plazo que oscila entre 2 y 8 años por un monto agregado de US\$2.7 millones de dólares. Al 30 de septiembre de 2022 las inversiones en proceso, registradas dentro del rubro de propiedades de inversión, correspondientes a estas negociaciones fueron de US\$ 0.6 millones de dólares (equivalentes a \$12,200). El monto restante del compromiso contractual pendiente de ejercerse por US\$2.1 millones de dólares se registrará como un incremento a las propiedades de inversión y un incremento a las cuentas por pagar, en la medida en que avancen los proyectos acordados.

Para más información dirigirse a los estados financieros consolidados intermedios de Fibra Mty al 30 de septiembre de 2022, publicados en la página de Fibra Mty en www.fibramty.com, en la página de Internet de la CNBV en www.gob.mx/cnbv y en la correspondiente a la BMV, www.bmv.com.mx.

Posición Financiera condensada

	30Sep22	31Dic21	Var. %
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,437,217	1,059,608	318.8%(1)
Propiedades de Inversión	17,806,397	17,352,991	2.6%(2)
Otros activos	315,303	395,666	(20.3%)
Total del Activo	22,558,917	18,808,265	19.9%
Deuda	5,381,643	5,470,088	(1.6%)
Otros pasivos	696,655	765,553	(9.0%)
Total del Pasivo	6,078,298	6,235,641	(2.5%)
Total del Patrimonio	16,480,619	12,572,624	31.1%(3)

(1) El incremento se explica principalmente por la colocación de 282,786,884 CBFIs a un precio de Ps. 12.20 pesos por CBFI, realizada el 13 de septiembre de 2022, equivalente a \$3,450,000.

(2) El incremento neto comprende principalmente: i) valuación de las propiedades por \$356,200, la cual fue originada mayormente por el portafolio industrial debido al fenómeno nearshoring: con impacto en el nivel de renta de mercado, su inflación y menor nivel de vacancia. El efecto combinado de la operación estándar de las propiedades y el tipo de cambio no fue material. ii) un incremento por construcción en proceso en uno de los inmuebles del portafolio Filios por \$59,400, y iii) mejoras a las propiedades por \$31,400.

(3) El aumento en patrimonio se debe principalmente a i) la Colocación de CBFIs realizada el 13 de septiembre de 2022 por \$3,450,000, ii) el efecto de la valuación de propiedades de inversión, y iii) la apreciación del peso frente al dólar; ambos se ven reflejados en la utilidad integral consolidada del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022.

	Ene a Sep 2022
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	\$956,737
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en las actividades de inversión	(74,677)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de financiamiento	2,499,653

Al 30 de septiembre de 2022:

Nuestro efectivo generado en las actividades de operación fue \$ 956,737 y se obtuvo principalmente por la operación natural de arrendamiento de inmuebles en los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022; la devolución de IVA correspondiente a la adquisición del inmueble Ciénega 2 y el acreditamiento del IVA a favor generado por la adquisición de Ciénega 3; y otros movimientos menores.

Nuestro efectivo utilizado en las actividades de inversión fue (\$74,677) y es el efecto combinado de desembolsos en propiedades de inversión (\$176,182) debido a los pagos parciales del inmueble La Perla, adquirido en junio de 2021, por los dos esquemas de retención establecidos al momento de la compra, construcciones en proceso en el portafolio Filios por la extensión anticipada del contrato de arrendamiento con el inquilino Whirlpool, y ciertas inversiones de capital; ingresos por venta de activos de larga duración de \$37,982, correspondientes principalmente al segundo pago de la venta del inmueble Cuprum, la cual fue realizada el 2

de diciembre de 2021, mediante un esquema de pagos diferidos; intereses cobrados sobre inversiones en valores gubernamentales \$65,481, y otros desembolsos menores de (\$ 1,958).

Nuestro efectivo generado en actividades de financiamiento fue \$2,499,653, se obtuvo de la primera colocación subsecuente de CBFIS al amparo del Segundo programa multivalor de Fibra Mty, de esta forma, se colocaron 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. El resto de las actividades de financiamiento fueron desembolsos por costos de colocación (\$68,606), distribuciones pagadas a tenedores de CBFIS (\$721,954), intereses pagados (\$140,340), costos de obtención de deuda (\$18,041) y pago de pasivos por arrendamientos (\$1,406).

7.3. Cambios Relevantes en los Estados Financieros Proforma.

Los cambios relevantes ocurridos en las principales cuentas del balance proforma están disponibles en las notas 4 y 5 de los estados financieros proforma adjuntos en el presente Folleto Informativo.

Las siguientes tablas muestran el nivel de endeudamiento e índice de cobertura de servicio de la deuda con base en la información financiera proforma al 31 de diciembre de 2021, presentada en la sección VI "Información Financiera Seleccionada" del presente Folleto Informativo, y las expectativas proyectadas por Fibra Mty para los próximos cuatro trimestres:

Nivel de endeudamiento (miles de Pesos)	Proforma Zeus 31 de diciembre de 2021
Activos totales	34,794,103
Deuda total (bancaria + bursátil)	12,113,251⁽¹⁾
Nivel de endeudamiento*	34.81%

(1) Integrado por líneas de crédito antes de costos de emisión de deuda (ver nota 11 a los estados financieros publicados en BMV y CNBV al 31 de diciembre de 2021) y deuda proforma antes de costos de emisión de deuda más intereses pendientes de pago, ambos mostrados en el estado de posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2021, en el presente Folleto Informativo.

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

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda	Período	Miles de Pesos
Recursos:		
Activos líquidos*	Proforma 31DIC21	1,347,418
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	Σ siguientes 4 Trimestres	1,954,713
Utilidad operativa estimada después de distribuciones**	Σ siguientes 4 Trimestres	721,921
Líneas de crédito disponibles	Proforma 31DIC21	4,571,251
Compromisos:		
Pago de intereses	Σ siguientes 4 Trimestres	654,079
Pago de principal	Σ siguientes 4 Trimestres	-
Gastos de capital recurrentes	Σ siguientes 4 Trimestres	163,428
Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional	Σ siguientes 4 Trimestres	536,144
Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda***		6.35x

* 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 nuevo contrato de crédito sindicado quirografario para adquisiciones, la razón se ubicaría en 4.06x.

VIII. CONTRATOS RELEVANTES.

1.- Contrato privado de compraventa de activos de fecha 23 de diciembre de 2022, definido anteriormente como el Contrato de Compraventa.

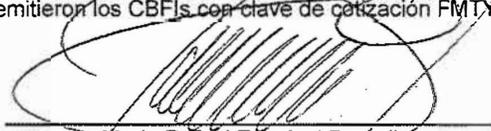
En caso de cumplirse satisfactoriamente las condiciones suspensivas que se señalan en el Contrato de Compraventa (o en caso de que las partes renuncien al cumplimiento de las mismas), la compraventa definitiva sería formalizada en escritura pública ante un notario público en México.

IX. PERSONAS RESPONSABLES.

9.1 Fiduciario

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, nuestra representada en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa a la emisora contenida en el presente folleto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este folleto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, únicamente como Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/2157, bajo el cual se emitieron los CBFIs con clave de cotización FM1Y 14.



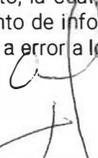
Mario Rafael Esquivel Perpilli
Delegado Fiduciario



María Beatriz Sáenz González
Delegado Fiduciario

9.2. Administrador

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente folleto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este folleto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Jorge Avalos Carpinteyro
Director General
Administrador Fibra Mty, S.C.



Jaime Martínez Trigueros
Director de Administración y Finanzas
Administrador Fibra Mty, S.C.



Eduardo Elizondo Santos
Director Jurídico
Administrador Fibra Mty, S.C.

9.3. Representante Común

El suscrito, manifiesta bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de sus respectivas funciones, preparó la información relativa a la emisora contenida en el presente folleto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este folleto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Monex, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero
en su carácter de representante común de los tenedores de CBFIs identificados con la clave de pizarra FMTY 14.



José Daniel Hernández Torres
Apoderado

26 de enero de 2023

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)

En relación con lo dispuesto en el artículo 84 Bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según la misma se haya modificado de tiempo en tiempo (la "Circular Única de Emisoras"), así como lo requerido por el artículo 39 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos ("Circular Única de Auditores Externos"), en mi carácter de Auditor Externo de los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario) ("la Emisora" o "el Fideicomiso") y apoderado legal de Mancera, S.C.:

- a) Otorgo mi consentimiento para que la Emisora incluya en el Folleto Informativo de la Reestructura Societaria, el Informe de Aseguramiento que al efecto emitimos con fecha 20 de enero de 2023 sobre los estados financieros consolidados condensados proforma del Fideicomiso correspondientes al y por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, así como el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022, de conformidad con la Norma Internacional de Aseguramiento 3420.
- b) Lo anterior, en el entendido de que previamente me cercioré de que la información contenida en los estados financieros consolidados condensados proforma incluidos en el Folleto Informativo de Reestructura Societaria de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros consolidados condensados proforma o del informe de aseguramiento que al efecto presentamos, coincida con la información asegurada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

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



C.P.C. Aitor Egaña González
Auditor Externo
Socio y Apoderado Legal

X. ANEXOS.

Anexo A
Estados Financieros Proforma e Informe de Aseguramiento

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 condensados proforma al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022 e Informe de aseguramiento de los auditores independientes del 20 de enero de 2023.

Contenido

INFORME DE ASEGURAMIENTO DEL CONTADOR PÚBLICO INDEPENDIENTE SOBRE LA COMPILACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA CONDENSADA EN LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS PROFORMA PARA SER INCLUIDOS EN UN FOLLETO DE REESTRUCTURA SOCIETARIA	3
Estado consolidado condensado de posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2021.	6
Estado consolidado condensado de utilidad integral proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2021.....	7
Estado consolidado condensado de utilidad integral proforma por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022	8
Notas a los estados financieros consolidados condensados proforma al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022.	9
1. Información general.....	9
2. Descripción de la transacción.....	10
3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados condensados proforma	10
4. Ajustes proforma	12
5. Fuentes de financiamiento de la transacción	17

INFORME DE ASEGURAMIENTO DEL CONTADOR PÚBLICO INDEPENDIENTE SOBRE LA COMPILACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA CONDENSADA EN LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS PROFORMA PARA SER INCLUIDOS EN UN FOLLETO DE REESTRUCTURA SOCIETARIA

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)

Hemos concluido nuestro compromiso de aseguramiento para informar sobre la compilación de la información financiera consolidada condensada proforma en los estados financieros consolidados condensados 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”) preparada por la administración del Fideicomiso. La información financiera consolidada condensada proforma antes mencionada comprende el estado consolidado condensado de posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2021, los estados consolidados condensados de utilidad integral proforma por el año terminado el 31 diciembre de 2021 y por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022, así como las notas a dichos estados financieros (colectivamente, “los estados financieros consolidados condensados proforma”), los cuales incluyen los ajustes proforma a la información financiera consolidada de Fibra MTY para reflejar la información financiera proforma. Los criterios aplicables sobre los cuales la Administración del Fideicomiso ha compilado los estados financieros consolidados condensados proforma se describen en la Nota 3 (“Bases de preparación de los estados financieros consolidados condensados proforma”) de los mismos.

El estado financiero consolidado condensado de posición financiera proforma y el estado consolidado condensado de utilidad integral proforma al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, tienen como base la información financiera auditada de Fibra MTY con fecha 11 de febrero de 2022 por otros auditores y reportada a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) a través de la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”). Por su parte, la información del estado consolidado condensado de utilidad integral proforma por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022, tiene como base los últimos estados financieros consolidados condensados trimestrales no auditados presentados por Fibra MTY ante la CNBV a través de la BMV.

La información financiera consolidada condensada proforma ha sido compilada por la Administración del Fideicomiso para mostrar el impacto en la posición financiera y el desempeño financiero, derivado de la adquisición de los activos descritos en la Nota 2 en los estados financieros consolidados condensados proforma de Fibra MTY, como si dicha adquisición y la transacción para su financiamiento hubieran tenido lugar el 31 de diciembre 2021, con respecto al estado consolidado condensado de posición financiera proforma a esa fecha; y el 1 de enero de 2021 y de 2022, con respecto a los estados consolidados condensados de utilidad integral proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022, respectivamente.

Como parte de este proceso, la información sobre la posición financiera y sobre su desempeño financiero ha sido compilada por la Administración de Fibra MTY como se describe en la Nota 3 de los estados financieros consolidados condensados proforma adjuntos.

Responsabilidad de la Administración por la información financiera proforma

La Administración es responsable de la compilación de la información financiera consolidada condensada proforma en los estados financieros consolidados condensados proforma elaborados sobre las bases de preparación descritas en las Notas 3, 4 y 5.

Responsabilidad del contador público independiente

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre si la información financiera consolidada condensada proforma ha sido compilada, en todos los aspectos importantes, por la Administración de Fibra MTY con base en los criterios descritos en las Notas 3, 4 y 5 de los estados financieros consolidados condensados proforma del Fideicomiso.

Nuestra independencia y control de calidad

Hemos cumplido con los criterios de independencia y otros requerimientos éticos del Código de Ética para profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, que se basa en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia y diligencia profesionales, confidencialidad y comportamiento profesional.

Aplicamos la Norma Internacional sobre Control de Calidad 1, y mantenemos un sistema de control de calidad exhaustivo que incluye políticas y procedimientos documentados respecto al cumplimiento de los requerimientos éticos, las normas profesionales y los requerimientos de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Alcance de nuestro compromiso

Hemos llevado a cabo nuestro compromiso de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajo de Aseguramiento (ISAE por sus siglas en inglés) 3420, "Trabajos de aseguramiento sobre la compilación de la información financiera proforma incluida en un prospecto", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y de Trabajos de Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés). Esta norma requiere que el contador cumpla con requerimientos éticos y planee y desarrolle procedimientos para obtener una seguridad razonable sobre si la Administración del Fideicomiso ha compilado, en todos los aspectos materiales, la información financiera consolidada condensada proforma en los estados financieros consolidados condensados proforma del Fideicomiso adjuntos con base en la presentación descrita en la Nota 3.

Para propósitos de este trabajo, no somos responsables de actualizar o remitir algún reporte u opinión sobre la información financiera histórica utilizada en la compilación de los estados financieros consolidados condensados proforma adjuntos, ni hemos, en el curso de este trabajo, realizado una auditoría o revisión de la información financiera utilizada en la compilación de dichos estados financieros.

El propósito de los estados financieros consolidados condensados proforma incluidos en el folleto informativo presentado de conformidad con el artículo 35 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros participantes del Mercado de Valores, es únicamente el de mostrar el impacto de un evento o transacción significativa sobre la información financiera no ajustada del Fideicomiso como si la transacción se hubiera desarrollado en una fecha previa seleccionada para efectos de ilustración. En consecuencia, no damos ninguna seguridad de que el resultado real de la transacción a las fechas y por los periodos mostrados hubiera sido como se han presentado en los estados financieros.

Un trabajo de aseguramiento razonable para informar sobre si la información financiera consolidada condensada proforma ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, sobre las bases de los criterios aplicables, involucra realizar procedimientos para evaluar si los criterios aplicables utilizados por la Administración del Fideicomiso en la compilación de la información financiera consolidada condensada proforma provee una base razonable para la presentación de los efectos materiales directamente atribuibles al evento o transacción, y para obtener suficiente evidencia apropiada sobre si:

- ▶ Los ajustes proforma relacionados dan un efecto apropiado a esos criterios; y
- ▶ La información financiera proforma refleja la correcta aplicación de los ajustes a la información financiera consolidada condensada **no** ajustada.

Los procedimientos seleccionados se realizaron con base en nuestro juicio profesional, teniendo en cuenta nuestro entendimiento sobre Fibra MTY, del evento o la transacción respecto de los

cuales la información financiera consolidada condensada proforma ha sido compilada, y otras circunstancias relevantes del compromiso.

Nuestro compromiso también implicó evaluar la presentación general de la información financiera consolidada condensada proforma, con base en lo que se describe en la Nota 3 de los estados financieros consolidados condensados proforma adjuntos.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, la información financiera consolidada condensada proforma ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, de acuerdo con las bases de preparación descritas en las Notas 3, 4 y 5 de los estados financieros consolidados condensados proforma de Fibra MTY.

Mancera, S.C.

Integrante de Ernst & Young Global Limited



C.P.C. Aitor Egaña González

Monterrey, Nuevo León

20 de enero de 2023

Estado consolidado condensado de posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2021.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$).	Nota	Fibra MTY	Portafolio Zeus y Ajustes proforma	Fibra MTY Proforma
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.1.a	\$1,059,608	\$ 181,054	\$ 1,240,662
Cuentas por cobrar		30,282	-	30,282
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión		76,474	-	76,474
Impuestos por recuperar	4.1.b	158,178	1,709,781	1,867,959
Otros activos circulantes		16,020	-	16,020
Total del activo circulante		1,340,562	1,890,835	3,231,397
Activo no circulante:				
Mobiliario y equipo de oficina, neto		6,460	-	6,460
Activos intangibles, neto		12,297	-	12,297
Propiedades de inversión	4.1.c	17,352,991	14,095,003	31,447,994
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión		41,247	-	41,247
Activo por derecho de uso, neto		6,754	-	6,754
Otros activos no circulantes		47,954	-	47,954
Total del activo no circulante		17,467,703	14,095,003	31,562,706
Total del activo		\$18,808,265	15,985,838	34,794,103
Pasivo y patrimonio				
Pasivo circulante:				
Intereses por pagar		\$ 33,963	-	\$ 33,963
Cuentas por pagar	4.1.a	65,649	58,724	124,373
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		401,823	-	401,823
Impuestos por pagar		27,794	-	27,794
Pasivo por arrendamiento		1,472	-	1,472
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		13,225	-	13,225
Provisiones		9,955	-	9,955
Depósitos de los arrendatarios	4.1.e	24,482	14,508	38,990
Total del pasivo circulante		578,363	73,232	651,595
Pasivo no circulante:				
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	4.1.f	5,470,088	6,464,800	11,934,888
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		24,676	-	24,676
Impuestos a la utilidad diferidos		570	-	570
Pasivo por arrendamiento largo plazo		5,800	-	5,800
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		46,288	-	46,288
Provisiones de largo plazo		1,026	-	1,026
Depósitos de los arrendatarios	4.1.e	108,830	107,822	216,652
Total del pasivo no circulante		5,657,278	6,572,622	12,229,900
Total del pasivo		6,235,641	6,645,854	12,881,495
Total del patrimonio de los fideicomitentes	4.1.g	12,572,624	9,339,984	21,912,608
Total del pasivo y patrimonio		\$18,808,265	15,985,838	34,794,103

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados proforma.

Estado consolidado condensado de utilidad integral proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

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

	Nota	Fibra MTY	Portafolio Zeus	Ajustes proforma	Fibra MTY Proforma
Ingresos totales	4.2.a	\$1,311,622	\$1,121,624	-	\$2,433,246
Mantenimiento y operación de inmuebles	4.2.b	102,705	2,856	-	105,561
Honorarios de administración de inmuebles	4.2.c	10,939	13,225	-	24,164
Predial	4.2.d	16,509	10,946	-	27,455
Seguros	4.2.e	4,513	5,463	-	9,976
Servicios administrativos	4.2.f	83,393	-	9,445	92,838
Servicios fiduciarios y gastos generales	4.2.g	48,066	-	8,112	56,178
Plan ejecutivo basado en CBFIs	4.2.h	38,097	-	31,908	70,005
Ingreso (gasto) por valor razonable de propiedades de inversión		982,998	-	-	982,998
Utilidad en venta de activos de larga duración, neta		845	-	-	845
Ingresos financieros	4.2.i	59,553	-	-	59,553
Gastos financieros	4.2.j	331,618	-	436,497	768,115
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta	4.2.k	(114,102)	-	(184,965)	(299,067)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		1,605,076	1,089,134	(670,927)	2,023,283
Impuestos a la utilidad		2,684	-	-	2,684
Utilidad neta consolidada		\$1,602,392	1,089,134	(670,927)	\$2,020,599
Otros componentes de la utilidad integral:					
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:					
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		136,382	-	-	136,382
Total de otros componentes de la utilidad integral		136,382	-	-	136,382
Utilidad integral consolidada		\$1,738,774	1,089,134	(670,927)	\$2,156,981
Utilidad neta básica consolidada por CBFi**	4.2.l	\$1.65			\$1.15
Utilidad neta diluida consolidada por CBFi**	4.2.l	\$1.65			\$1.15
Promedio ponderado de CBFIs en circulación	4.2.l	969,674,713		787,271,310	1,756,946,023

** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados proforma.

Estado consolidado condensado de utilidad integral proforma por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022

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

	Nota	Fibra MTY	Portafolio Zeus	Ajustes proforma	Fibra MTY Proforma
Ingresos totales	4.2.a	\$1,124,227	836,437	-	\$1,960,664
Mantenimiento y operación de inmuebles	4.2.b	105,944	1,983	-	107,927
Honorarios de administración de inmuebles	4.2.c	10,982	9,877	-	20,859
Predial	4.2.d	13,773	6,887	-	20,660
Seguros	4.2.e	3,940	4,096	-	8,036
Servicios administrativos	4.2.f	71,154	-	7,084	78,238
Servicios fiduciarios y gastos generales	4.2.g	34,260	-	6,084	40,344
Plan ejecutivo basado en CBFIs	4.2.h	33,360	-	25,917	59,277
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión		356,189	-	-	356,189
(Pérdida) utilidad en venta de activos de larga duración, neta		(183)	-	-	(183)
Ingresos financieros	4.2.i	68,423	-	(12,058)	56,365
Gastos financieros	4.2.j	192,358	-	325,329	517,687
Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta	4.2.k	94,205	-	102,917	197,122
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		1,177,090	813,594	(273,555)	1,717,129
Impuestos a la utilidad		2,344	-	-	2,344
Utilidad neta consolidada		\$1,174,746	813,594	(273,555)	\$1,714,785
Otros componentes de la utilidad integral: Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:					
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		59,159	-	-	59,159
Total de otros componentes de la utilidad integral		59,159	-	-	59,159
Utilidad integral consolidada		\$1,233,905	813,594	(273,555)	1,773,944
Utilidad neta básica consolidada por CBFi**	4.2.l	\$1.19			\$0.96
Utilidad neta diluida consolidada por CBFi**	4.2.l	\$1.18			\$0.96
Promedio ponderado de CBFIs en circulación	4.2.l	989,833,788		787,271,310	1,777,105,098

** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados proforma.

Notas a los estados financieros consolidados condensados proforma al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022.

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

1. Información general

El Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario) y Subsidiaria (“Fibra MTY” o “el Fideicomiso”) fue constituido mediante un contrato celebrado entre Fibra Mty, S. A. P. I. de C. V., como Fideicomitente, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como Fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común, con fecha 25 de julio de 2014, principalmente para la adquisición, administración y desarrollo de un portafolio de inmuebles corporativos en México.

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

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

El Fiduciario tiene celebrado un contrato de consultoría y asesoría con Administrador Fibra Mty, S. C. (entidad subsidiaria y controlada por el Fideicomiso, la “Administradora”). Lo anterior implica que las funciones de adquisiciones, operaciones, finanzas, contables, fiscales y legales operan en función a un presupuesto fijo, en lugar de hacerlo sobre comisiones pagadas por la adquisición de propiedades.

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

Portafolio de Fibra MTY

Al 31 de diciembre de 2021, el portafolio de propiedades está compuesto por 60 inmuebles, localizados en 8 estados de México, con una edad promedio de 14.1 años y ocupación de 92.2% en términos de área bruta rentable (ABR); el valor razonable del portafolio de propiedades fue de \$17,352,991.

Autorización de los estados financieros consolidados condensados proforma

Los estados financieros consolidados condensados proforma adjuntos fueron autorizados para su emisión por el C.P. Jorge Ávalos Carpiñeyro, Director General, y el Lic. Jaime Martínez Trigueros, Director de Finanzas el 20 de enero de 2023 para ser presentados en el folleto informativo de reestructura societaria en los términos de la Circular Única de Emisoras.

2. Descripción de la transacción

La Transacción consiste en la adquisición por parte de Fibra MTY del portafolio “Zeus”, el cual consta de 46 edificios industriales, con un total de aproximadamente 822,052 metros cuadrados de área bruta rentable (“ABR”), así como de una reserva territorial con una superficie total aproximada de 882,723 metros cuadrados, mismos que se encuentran distribuidos en 11 entidades federativas de la República Mexicana. Los edificios industriales se encuentran rentados a empresas principalmente de los sectores automotriz y de componentes, tecnología, transportación, bienes de capital, equipo médico y servicios de salud, venta al menudeo de alimentos y productos básicos, siendo los contratos de arrendamiento para los inmuebles casi en su totalidad de tipo triple neto y un 92% denominados en dólares, mientras que un 8% están denominados en pesos mexicanos. En los contratos de tipo triple neto, el arrendatario paga adicionalmente a la renta, los costos operativos del edificio, el seguro y el impuesto predial. Los contratos de arrendamiento cuentan con un plazo promedio ponderado de 6.1 años. El portafolio cuenta con una tasa de ocupación del 98%.

Los acuerdos preparativos de la Transacción fueron instrumentados mediante un contrato privado de compraventa de activos de fecha 23 de diciembre de 2022, (el “Contrato de Compraventa”). En caso de cumplirse satisfactoriamente las condiciones suspensivas y requisitos previos que se señalan en el Contrato de Compraventa (o en caso de que las partes renuncien al cumplimiento de estas), la compraventa definitiva sería formalizada en escritura pública ante un notario público en México.

El precio total aproximado de esta Transacción asciende a la cantidad de US\$662 millones de dólares, más el IVA correspondiente a las construcciones, y otros impuestos y gastos de adquisición, mismo precio que podrá ser liquidado mediante pago en efectivo vía transferencia bancaria, utilizando recursos provenientes de:

- 1) la disposición parcial de una nueva línea de crédito sindicada en dólares que se pretende contratar durante los próximos meses;
- 2) la utilización de ciertas líneas de crédito en dólares, actualmente disponibles;
- 3) efectivo disponible en caja; y/o
- 4) una suscripción preferente de CBFIs de Fibra MTY exclusiva para Tenedores.

La Transacción se pudiera liquidar utilizando todas las fuentes de recursos antes señaladas o una combinación de ellas. Se espera que el portafolio “Zeus” genere un Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés) potencial adicional por \$1,089,134 y \$813,594 (equivalentes a US\$53.7 millones de dólares y US\$40.1 millones de dólares) durante los doce y nueve meses posteriores a su adquisición. Esta Transacción permitirá incrementar en más de un 80% el NOI del portafolio existente del Fideicomiso, calculado al 30 de septiembre de 2022, en función a la información financiera reportada en la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores.

El portafolio “Zeus” será adquirido por Fibra MTY libre de cualquier gravamen derivado de créditos, financiamientos o deuda asumida.

3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados condensados proforma

El estado financiero consolidado condensado de posición financiera proforma y los estados consolidados condensados de utilidad integral proforma que se acompañan, han sido preparados por la Administración utilizando como base las políticas contables de Fibra MTY, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).

El estado financiero consolidado condensado de posición financiera proforma y el estado consolidado condensado de utilidad integral proforma al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, tienen como base la información financiera auditada de Fibra MTY con fecha 11 de febrero de 2022 y reportada a la Bolsa Mexicana de Valores. Por su parte, la información del estado consolidado condensado de utilidad integral proforma por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022, tiene como base los últimos estados financieros consolidados condensados trimestrales no auditados presentados por Fibra MTY ante la Bolsa Mexicana de Valores.

Los estados financieros consolidados condensados proforma que se acompañan presentan la información financiera de Fibra MTY como si la adquisición de los activos netos del portafolio “Zeus”, que se describen en la Nota 2 “Descripción de la transacción”, y la transacción para su financiamiento, hubieran tenido lugar el 31 de diciembre de 2021, con respecto al estado financiero consolidado condensado de posición financiera proforma a esa fecha; y el 1 de enero de 2021 y 2022, con respecto a los estados consolidados condensados de utilidad integral proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y por los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2022, respectivamente. Los estados financieros consolidados condensados proforma en su conjunto no han sido auditados.

El tipo de cambio utilizado para convertir la información financiera denominada en dólares del estado consolidado condensado de posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2021 fue de \$20.5157. Por su parte, para convertir la información de los estados consolidados condensados de utilidad integral proforma, se utilizaron tipos de cambio promedio mensuales en un rango de \$19.9057 a \$20.9344 pesos por dólar para el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y de \$20.0038 a \$20.5796 pesos por dólar para los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2022 respectivamente, publicados por el Diario Oficial de la Federación (DOF) al 31 de diciembre de 2021 y 30 de septiembre de 2022.

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con el apoyo de un perito independiente, la administración elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación, la cual corresponde al método de flujos de efectivo descontados. 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. Debido a que las valuaciones a valor razonable de las propiedades de inversión se generan con base en flujos futuros descontados a valor presente con las condiciones prevalecientes a la fecha de reporte, para efectos de los estados financieros proforma, la administración de Fibra MTY no cuenta con los elementos para llevar a cabo una estimación razonable para cualquier periodo previo a la adquisición de las propiedades reportadas, por lo que se toma como la mejor estimación de dicho valor razonable, el precio de la transacción, el cual representa el costo de adquisición en los términos de la política contable 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 contratos del portafolio Zeus, que controlaría y mantendría sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los inmuebles y, por lo tanto, clasificaría los contratos 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. Con base en la evaluación de la administración, la adquisición del portafolio Zeus representaría una adquisición de propiedades de inversión, ya que no se estarían adquiriendo procesos de negocio ni personal estratégico para que las propiedades generen rendimientos.

4. Ajustes proforma

Los ajustes proforma al 31 de diciembre de 2021, incluidos en el estado consolidado condensado de posición financiera proforma a dicha fecha y los ajustes proforma incluidos en el estado consolidado condensado de utilidad integral por el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 y por los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2022, y que se describen más adelante, representan ajustes a la posición financiera consolidada y resultados consolidados históricos de Fibra MTY.

Los ajustes proforma incluyen las operaciones relacionadas con la transacción de adquisición de los activos netos del portafolio “Zeus”, así como sus fuentes de financiamiento.

La información financiera proforma muestra el impacto en la posición financiera y el desempeño financiero, derivado de la adquisición de los activos descritos en la Nota 2, como si dicha adquisición y la transacción para su financiamiento hubieran tenido lugar al 31 de diciembre de 2021, con respecto al estado consolidado condensado de posición financiera proforma a esa fecha; y el 1 de enero de 2021 y de 2022, con respecto a los estados consolidados condensados de utilidad integral proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022, respectivamente.

Esta información financiera proforma no pretende representar los resultados de operación o la posición financiera de Fibra MTY como si la transacción se hubiese presentado en las fechas específicas, ni la información tampoco pretende proyectar los resultados de operación y la situación financiera de Fibra MTY para periodos futuros o cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones preliminares y en supuestos y están sujetos a revisión cuando se concluya la transacción.

El portafolio de propiedades que sería adquirido por Fibra MTY, como se describe en la Nota 2, está dentro del alcance de la IAS 40 *Propiedades de inversión*, ya que su objeto de negocio sería la obtención de rentas. Los costos directamente atribuibles a la adquisición del portafolio forman parte del costo de adquisición. Por su parte, los costos directamente atribuibles a obtener el financiamiento bancario para completar la transacción se contabilizarán como parte del método de interés efectivo de acuerdo con la IFRS 9 *Instrumentos Financieros* en los resultados proforma y se presentan netos del financiamiento obtenido en la situación financiera proforma, mientras que los costos relacionados con la emisión de CBFIs se presentan netos del patrimonio contribuido en la situación financiera proforma, ambos de acuerdo con la IAS 32 *Instrumentos Financieros: Presentación*.

Subsecuentemente, las propiedades de inversión serían reconocidas a su valor razonable, de conformidad con la política contable del Fideicomiso para sus propiedades de inversión; sin embargo, como se mencionó previamente, para efectos de los estados financieros proforma, la administración de Fibra MTY no cuenta con los elementos para llevar a cabo una estimación razonable para cualquier periodo previo a la adquisición de las propiedades reportadas, por lo que se toma como la mejor estimación de dicho valor razonable, el precio de la transacción y no se refleja ningún efecto de valuación en los resultados proforma.

Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022, Fibra MTY determinó un efecto favorable en el valor razonable de las propiedades de inversión por \$356,189 el cual fue ocasionado por el efecto combinado de:

1. Un incremento en el valor del portafolio industrial de \$240,220, como resultado de ajustar las siguientes variables de acuerdo con el desempeño actual del mercado, el cuál ha estado en una continua expansión derivado principalmente de la reestructuración de las cadenas de suministro (efecto nearshoring): (i) incremento en la renta de mercado, (ii) incremento en la inflación proyectada sobre la renta de mercado (iii) disminución en el indicador de vacancia, y iv) ajustes en tasas de descuento y salida.

2. El aumento en valuación correspondiente a la operación estándar de propiedades de \$293,790, que se generó principalmente por i) ajuste en el presupuesto de gastos, ii) inflaciones reales por arriba de las proyectadas y iii) renta adicional, de ciertas propiedades de inversión.
3. El valor del tipo de cambio al 30 de septiembre de 2022 de \$20.1927 pesos por dólar, el cual, en comparación a \$20.5157 pesos por dólar al 31 de diciembre de 2021, generó un decremento en el valor de las propiedades de inversión de (\$177,821).

En adición al portafolio "Zeus", los activos y pasivos que estarían siendo incorporados al Fideicomiso son:

- (i) efectivo por depósitos en garantía;
- (ii) IVA por recuperar generado por la adquisición;
- (iii) pasivos por depósitos en garantía recibidos en efectivo; y
- (iv) pasivo bancario de largo plazo por la utilización de diversos créditos bancarios.

Salvo por el Impuesto sobre la Renta que conforme a la fracción IV del artículo 18 de la Ley del Impuesto sobre la Renta será a cargo del vendedor del portafolio objeto de la transacción, quedarán a cargo de Fibra MTY todos los impuestos, derechos y demás contribuciones, incluyendo, sin limitar, el impuesto sobre adquisición de inmuebles o traslado de dominio, así como los gastos notariales, registrales y legales derivados de, o relacionados con la adquisición del portafolio, conforme a lo siguiente:

- Impuesto Sobre Adquisición de Inmueble (ISAI), el cual se capitalizará como parte del costo de adquisición, y se calculará de acuerdo con los siguientes porcentajes para el portafolio "Zeus" por entidad federativa:

Estado	Porcentaje ISAI
Nuevo León	3.00%
Baja California	4.98%
Aguascalientes	2.40%
León	2.07%
Puebla	3.50%
Jalisco	3.50%
Coahuila	3.00%
Sonora	3.00%
Tamaulipas	2.00%
Querétaro	6.00%
Colima	2.00%

- Impuesto al Valor Agregado: equivalente al 16% del valor de la construcción del portafolio "Zeus" (considerando un 80% estimado de construcción respecto al valor total del precio de compra), cantidad que será entregada al vendedor y que dicho vendedor a su vez enterará y pagará conforme a la legislación fiscal aplicable.
- Impuesto Sobre la Renta: A cargo del vendedor del portafolio "Zeus", a ser calculado y enterado con base en la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

4.1 Ajustes al estado consolidado condensado de posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2021:

El Fideicomiso adquiriría ciertos otros activos y pasivos inherentes en la titularidad del portafolio, los cuales se incluyen en los estados financieros proforma como si la adquisición de la transacción se hubiera consumado el 31 de diciembre de 2021, como se detalla a continuación:

- a) **Efectivo y equivalentes de efectivo.** El ajuste proforma por \$181,054 considera la suma neta de todos los movimientos que se describen a continuación y que se detallan más adelante en los siguientes incisos de esta sección 4.1:

- El incremento de capital (CBFIs) realizado por Fibra MTY el 13 de septiembre de 2022 al amparo del programa multivalor, por 282,786,884 CBFIS a un precio de \$12.20 por CBFIs equivalentes a \$3,450,000, los cuales, netos de costos de emisión de \$82,908 pagados.
 - Una emisión estimada de capital por hasta \$6,154,710 (equivalente a US\$300 millones de dólares) como parte de la estrategia de financiamiento de la transacción y la salida estimada relacionada con los costos que se incurrirían para completar la emisión por \$123,094, que representan un 2% del valor de la emisión estimada.
 - La obtención de financiamiento bancario por \$6,536,913 (equivalentes a US\$ 318.6 millones de dólares) y la salida de recursos relacionada con los costos estimados para la obtención del financiamiento por \$72,113.
 - La salida de efectivo correspondiente a la adquisición del portafolio por un precio pactado en el acuerdo de compraventa de activos por US\$ 662 millones de dólares equivalentes a \$13,581,393 reconocidos como propiedades de inversión, así como al pago del IVA correspondiente a la porción de construcción del portafolio por \$1,696,402. Adicionalmente, la salida de efectivo correspondiente a los costos directamente atribuibles a la adquisición de los activos por \$513,610, así como el pago del IVA de \$13,379 que se generaría por los diferentes conceptos que se engloban en dichos costos.
 - La entrada de efectivo por \$122,330 relacionada con los depósitos de los arrendatarios que serían asumidos en la transacción.
- b) **Impuestos por recuperar.** El saldo de impuestos por recuperar se incrementaría por un ajuste de \$1,709,781 equivalente a la suma total del IVA correspondiente a las propiedades de inversión por \$1,696,402, así como el de los costos relacionados con la transacción por \$13,379.
- c) **Propiedades de inversión.** El saldo de propiedades de inversión se incrementaría por un total de \$14,095,003 derivado de la adquisición del portafolio por \$13,581,393 y los costos directamente atribuibles a la transacción de \$513,610.
- d) **Cuentas por pagar.** El saldo de cuentas por pagar incrementaría en \$58,724 que corresponde al decreto para la estabilización de rendimientos otorgados a los tenedores de CBFIs, a partir de la emisión de patrimonio realizada en septiembre de 2022, el cual se considera pendiente de pago a la fecha de la posición financiera proforma.
- e) **Depósitos de los arrendatarios.** El saldo de depósitos de los arrendatarios se incrementaría en \$122,330 por los depósitos que se asumirían en la transacción, de los cuales \$14,508 corresponden a depósitos de corto plazo, mientras que \$107,822 tienen vencimientos de largo plazo.
- f) **Préstamos bancarios.** El saldo de préstamos bancarios se incrementaría en un total de \$6,464,800 correspondientes a un financiamiento estimado total de US\$318.6 millones de dólares equivalentes a \$6,536,913, netos de costos de obtención de deuda estimados en \$72,113. Ver Nota 5 para mayores detalles de la estrategia de financiamiento de la transacción.
- g) **Patrimonio de los fideicomitentes.** El saldo de patrimonio de los fideicomitentes se incrementaría en un total de \$9,339,984 por el efecto combinado de: i) un incremento por los fondos netos de la emisión de patrimonio concretada por \$3,367,092; ii) la disminución por \$58,724 para estabilizar las distribuciones de efectivo por CBFIs consideradas pendientes de pago que se describen en el inciso d) de esta sección; y iii) el incremento por la emisión de patrimonio neta estimada en la estrategia de financiamiento por \$6,031,616, descrita en el inciso a) de esta sección.

4.2 Ajustes a los estados consolidados condensados de utilidad integral proforma por el año terminado al 31 de diciembre de 2021 y los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022:

Los estados consolidados condensados de utilidad integral proforma de Fibra MTY por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022, han sido ajustados para reflejar los efectos de la transacción como si se hubiera realizado desde el 1 de enero de 2021 y 2022, respectivamente. Dichos ajustes se detallan a continuación:

- a) **Ingresos totales.** Los ingresos totales del Fideicomiso se habrían incrementado por la incorporación de los ingresos de arrendamientos operativos y de mantenimiento, así como las recuperaciones de predial, seguros y en algunos casos cuota de administración, generados por las propiedades del portafolio Zeus en \$1,121,624 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$836,437 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022.
- b) **Gastos de mantenimiento y operación de inmuebles.** Los gastos de mantenimiento y operación se habrían incrementado por la incorporación del portafolio Zeus por \$2,856 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$1,983 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022.
- c) **Honorarios de administración de inmuebles.** Los honorarios de administración de inmuebles se habrían incrementado por la incorporación del portafolio Zeus en \$13,225 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$9,877 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022, considerando un porcentaje de 1.2% sobre los ingresos de arrendamiento generados por el portafolio Zeus, consistente con la gestión de los inmuebles del portafolio de Fibra MTY en los que se pagan honorarios por administración de inmuebles.
- d) **Predial.** Los gastos de predial se habrían incrementado por la incorporación del portafolio Zeus en \$10,946 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$6,887 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022.
- e) **Seguros.** Los gastos de seguros se habrían incrementado por la incorporación del portafolio Zeus por \$5,463 para el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$4,096 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022.
- f) **Servicios administrativos.** Los gastos por servicios administrativos se habrían incrementado por contratación de personal estimada derivada de la incorporación del portafolio Zeus al Fideicomiso por \$9,445 para el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$7,084 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022.
- g) **Servicios fiduciarios y gastos generales.** Los gastos por servicios fiduciarios y gastos generales se habrían incrementado por los honorarios profesionales adicionales estimados a incurrirse con valuadores, auditores externos, fiduciarios y abogados, así como por gastos de tecnología, y gastos de viaje, los cuales, en total ascenderían a \$8,112 para el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$6,084 para los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022.
- h) **Plan ejecutivo basado en CBFIs.** Los gastos reconocidos por los incentivos otorgados en patrimonio se habrían incrementado en \$31,908 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$25,917 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022, debido a que considerando la estrategia de financiamiento de la transacción, hubiese existido un mayor número de CBFIs en circulación, que habrían impactado el valor de capitalización de Fibra MTY que se toma como referencia para determinar el valor máximo del plan basado en CBFIs que aprueba el Comité Técnico del Fideicomiso. En ambos periodos, de manera consistente con la información previamente reportada por Fibra MTY, se está considerando que únicamente la condición de desempeño correspondiente al rendimiento del Fideicomiso por CBFIs fue alcanzada, equivalente al 47% del plan ejecutivo basado en CBFIs. Por su parte, la condición de desempeño relacionada con un 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, se considera no alcanzada, por lo que no tiene un impacto en el gasto proforma.
- i) **Ingresos financieros.** El estado consolidado condensado de utilidad integral de Fibra MTY reportado por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022, incluye ingresos financieros por \$12,058 que se generaron por el rendimiento del efectivo disponible de la emisión de patrimonio realizada en septiembre de 2022, los cuales no se habrían generado si la transacción de adquisición del portafolio Zeus y sus fuentes de financiamiento, entre las que se incluye esta emisión de capital ya concretada por el Fideicomiso, hubiesen ocurrido el 1 de enero de 2022. Los resultados de 2021 no incluyen este ajuste proforma debido a que en ellos Fibra MTY no reflejó ningún rendimiento relacionado con los fondos disponibles de las fuentes de financiamiento de la transacción.

- j) **Gastos financieros.** De acuerdo con la IFRS 9 *Instrumentos Financieros*, Fibra MTY calcularía los intereses que se devenguen del financiamiento bancario con base en el método de interés efectivo. Por lo tanto, se reconoce un ajuste por \$436,497 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y \$325,329 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022, los cuales incluyen la amortización de los costos para obtener el financiamiento. Ver nota 5 para mayores detalles sobre el financiamiento de la transacción.
- k) **(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta.** Se reconoce un ajuste por la fluctuación cambiaria que se habría originado por el financiamiento bancario obtenido en dólares por US\$ 318,630 mil dólares, la cual equivale a una pérdida cambiaria de \$184,965 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (considerando tipos de cambio de \$19.9352 a \$20.5157 pesos por dólar) y una ganancia cambiaria de \$102,917 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022 (considerando tipos de cambio de \$20.5157 a \$20.1927 pesos por dólar).
- l) **Utilidad por CBFi.** Se reconoce un ajuste en la utilidad por CBFi básica y diluida debido a que la fuente de financiamiento de la transacción considera la emisión de patrimonio que impactaría el promedio ponderado de CBFis en circulación. Adicionalmente, como se describe en el inciso h) de esta sección, el incremento en el valor de capitalización del Fideicomiso implicaría un cambio en la base de CBFis sobre los que se determina el plan ejecutivo basado en CBFis, lo cual impactaría los efectos dilutivos en el promedio ponderado de CBFis en circulación. Finalmente, además de lo anterior, el ajuste en la utilidad por CBFi considera los ajustes proforma sobre la utilidad consolidada de Fibra MTY; los ajustes se describen en las tablas a continuación:

Efectos proforma en la utilidad por CBFi	2021 Fibra MTY	CBFis emisiones	CBFis IFRS 2	2021 Fibra MTY Proforma
Utilidad neta consolidada	\$1,602,392			\$2,020,599
CBFis expresados en miles:				
Número de certificados promedio ponderados en circulación	969,674.713	787,271.310	-	1,756,946.023
Efecto de dilución asociado con planes de compensación basado en CBFis no asignados	2,286.504	-	1,860.105	4,146.609
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	971,961.217			1,761,092.632
Utilidad neta básica consolidada por CBFi	\$1.65			\$ 1.15
Utilidad neta diluida consolidada por CBFi	\$1.65			\$ 1.15

Efectos proforma en la utilidad por CBFi	Septiembre 2022 Fibra MTY	CBFis emisiones	CBFis IFRS 2	Septiembre 2022 Fibra MTY Proforma
Utilidad neta consolidada	\$1,174,746			\$1,714,785
CBFis expresados en miles:				
Número de certificados promedio ponderados en circulación	989,833.788	787,271.310	-	1,777,105.098
Efecto de dilución asociado con planes de compensación basado en CBFis no asignados	4,783.202		3,882.244	8,665.446
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	994,616.990			1,785,770.544
Utilidad neta básica consolidada por CBFi	\$1.19			\$ 0.96
Utilidad neta diluida consolidada por CBFi	\$1.18			\$ 0.96

5. Fuentes de financiamiento de la transacción

Como se menciona en la Nota 2, de concretarse la operación del portafolio "Zeus", la transacción sería liquidada a un precio de \$15,999,991 (US\$779.9 millones de dólares) incluye \$13,581,393 (US\$662 millones de dólares) de precio de compra del portafolio, \$708,817 (US\$34.6 millones de dólares) de costos directamente atribuibles al cierre de la adquisición e IVA de \$1,709,781 (US\$83.3 millones de dólares) mediante pago en efectivo proveniente de:

- i) Una nueva línea de crédito sindicada en dólares, actualmente en proceso de negociación, la cual ascendería a un monto total de \$7,590,809 (US\$370 millones de dólares), cuyos costos de obtención equivalen al 0.95% sobre el monto total independientemente de su disposición, estimado en \$72,113; este instrumento incluye una línea de crédito revolviente por un monto de \$1,641,256 (US\$80 millones de dólares). De esta línea de crédito a ser contratada, se considera una disposición total de \$4,485,343 (equivalente a US\$218.6 millones de dólares) para fines de los estados financieros consolidados condensados proforma.
- ii) La utilización del remanente de la línea de crédito sindicado en dólares, contratada el 3 de diciembre de 2021, la cual ascendería a \$2,051,570 (US\$100 millones de dólares); y
- iii) Una emisión subsecuente de capital completada en septiembre de 2022, la cual neta de costos de emisión por \$82,908 y de la reserva para estabilización de la distribución por CBF1 de \$58,724 que se presenta dentro del rubro de cuentas por pagar en los ajustes proforma al estado consolidado condensado de posición financiera proforma, ascendería a un monto de \$3,308,368; y de una suscripción de capital estimada, la cual neta de costos de emisión de \$123,094 ascendería a un monto de \$6,031,616.

Considerando un tipo de cambio de \$20.5157 a la fecha del estado consolidado condensado de posición financiera proforma, el uso de la deuda para la transacción es como sigue:

1. La disposición parcial de US\$ 138.6 millones de dólares de la nueva línea de crédito sindicada total de US\$ 370 millones de dólares mencionada en líneas anteriores, que equivaldría a \$2,844,087 devengando una tasa de interés variable basada en SOFR 1 Mes más una sobretasa de 2.42% con vencimientos mensuales de interés con una vigencia original de 5 años con la posibilidad de extender el vencimiento hasta 2 años adicionales. Tomando como base operaciones recientes, la administración de Fibra MTY estima que puede fijar la tasa variable en 3.55% mediante la contratación de un instrumento financiero derivado swap, por lo que los intereses proforma relacionados a este crédito están calculados en función a dicha tasa.
2. La disposición de una línea de crédito revolviente sindicada por US\$ 80 millones de dólares, actualmente en negociación, que equivaldría a \$1,641,256 devengando una tasa de interés variable basada en SOFR 1 Mes más una sobretasa de 2.42% con vencimientos mensuales de interés con una vigencia original de hasta 3 años. De acuerdo con la estrategia de administración de riesgos de liquidez de Fibra MTY, con los fondos que se obtengan por la devolución del IVA generado en la transacción, la administración tendría la intención de pagar de manera anticipada esta disposición.
3. La disposición de la línea de crédito sindicada firmada el 3 de diciembre de 2021 por US\$ 100 millones de dólares, que equivaldría a \$2,051,570, devengando una tasa de interés variable basada en SOFR 1 Mes más una sobretasa de 2.63% con vencimientos mensuales de interés a partir del 15 de enero de 2022 y hasta el 3 de julio de 2027. Tomando como base operaciones recientes, la administración de Fibra MTY estima que puede fijar la tasa variable en 3.96% mediante la contratación de un instrumento financiero derivado swap, por lo que los intereses proforma relacionados a este crédito están calculados en función a dicha tasa.

Además de la contratación de deuda para el pago de la transacción, Fibra MTY utilizará los recursos provenientes de la primera emisión subsecuente de capital al amparo del segundo programa multivalor para emisores recurrentes de capital y deuda realizada el 13 de septiembre de 2022 por un monto neto de \$3,308,368. Finalmente, la Compañía utilizará los recursos netos de una suscripción de capital actualmente en proceso por un monto de \$6,031,616. Ambos levantamientos de capital consideran un precio de \$12.20 por certificado.